

INFORME REVISORIA FISCAL

VIGENCIA 2025

Bucaramanga 09 de febrero del 2026

Señores:

Conjunto Residencial Santa Isabel Condominio Club

E.S.C.E

RF: INFORME FINAL REVISORIA FISCAL VIGENCIA DEL 2025

Respetados Asambleístas

De manera atenta y respetuosamente me permito presentar ante ustedes el informe de actividades desarrolladas durante la vigencia 2025.

Esta revisoría fiscal fue elegida en sus labores, en cumplimiento al mandato de la asamblea realizada el día 30 de marzo de 2025, en la cual se me encomendó y otorgo la confianza del desarrollo de un plan de trabajo estratégico y organizado, el cual permitiera que la administración y consejo conociera las oportunidades de mejora, reducción de riesgos, contables y legales si fuera el caso.

Así, se adelantaron los procesos acordes a las normas de auditoria generalmente aceptadas, las cuales fueron desarrolladas con la independencia e idoneidad profesional suficiente, además de la puesta en el plan de trabajo descrito a continuación:

- a) Evaluar y probar controles.
- b) Realizar procedimientos analíticos
- c) Efectuar pruebas de detalles
- d) Verificar el cumplimiento de las normas
- e) Validar las obligaciones legales
- f) Evaluar resultados de pruebas
- g) Estados Financieros
- h) Dictamen.

CONDOMINIO CLUB
SANTA ISABEL
PORTERA
CS Alex Duarte
NIT. 900.575.973

El alcance de este plan de trabajo se encamino en la obtención de una base razonable y confiable de las transacciones registradas en los sistemas de información y su adecuada

evaluación de los riesgos asociados, además se estableció como objetivo el análisis de la operación y evaluación de los registros, documentación y demás respaldos contables.

En el desarrollo del plan de trabajo se realizaron las siguientes actividades:

1. AUDITORIA DE CONTROL INTERNO

Evaluando el control interno existente en la copropiedad con el propósito de conocer el grado de confiabilidad de este, se llevó a cabo su evaluación, teniendo en cuenta los componentes, así:

1.1. Reglamento de Propiedad Horizontal

La copropiedad cuenta con el reglamento incorporado mediante escritura pública ante notaria. Escritura 3824 del 18 de agosto del 2011 notaria segunda del circuito de Bucaramanga superintendencia de notario y registro. Escritura 0499 fecha de otorgamiento 26 de febrero del 2019 (reforma reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial santa Isabel condominio club propiedad horizontal de la escritura 3021 del 5 de julio del 2018 no sujeta a registro por cuanto no conto con la mayoría cualificada). Escritura 6424 del 31 de diciembre del 2013 notaria segunda del circuito de Bucaramanga (acto de adición integral de la etapa II del conjunto residencial santa Isabel condominio club).

1.2. Manual de Convivencia

La copropiedad cuenta con un manual de convivencia, que regula el comportamiento de los propietarios y residentes al interior de la PH.). Escritura 6424 del 31 de diciembre del 2013 notaria segunda del circuito de Bucaramanga (acto de adición integral de la etapa II del conjunto residencial santa Isabel condominio club), pagina 118 hasta pagina 134.

1.3. Protocolo de cartera

Se evidencio que la administración realiza las gestiones de recuperación de cartera de manera directa y con el apoyo de dos apoderadas externas, de acuerdo al protocolo de cobro de cartera aprobado por el consejo de administración, teniendo las bases legales de la ley 675 de 2001 Art 30, incumplimiento en el pago de expensas y la jurisprudencia de la corte constitucional.

Los resultados del cobro persuasivo y el impulso procesal de lo que están vigentes han dado como resultado positivo al tener excedentes en el 2025. se recomienda realizar seguimiento de los procesos enviados a cobro pre - jurídico y jurídicos para así evitar incremento en la cartera

1.4. Políticas Contables

La copropiedad cuenta con el manual de políticas contables, en él se encuentra el tratamiento contable para la copropiedad de los hechos económicos establecidos en el decreto 2706 de 2012 y decreto 3019 de 2013, aplicaciones NIF.

1.5. Sistema de gestión de la seguridad y salud en el Trabajo

En desarrollo de mis funciones y en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1072 de 2015 y la Resolución 0312 de 2019, verifiqué la implementación y mantenimiento del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) en la copropiedad, evidenciándose la ejecución del plan anual de capacitaciones, realización de inspecciones periódicas, conformación y entrenamiento de la Brigada de Emergencias, reporte de estándares mínimos ante el Ministerio del Trabajo con calificación satisfactoria, seguimiento a contratistas respecto al cumplimiento de obligaciones en seguridad social y requisitos de seguridad, así como la ejecución de mantenimientos preventivos programados. No obstante, se identificaron oportunidades de mejora relacionadas principalmente con la dotación y señalización de gabinetes contraincendios, actualización de señalización de emergencias, implementación de alarma sonora de evacuación, fortalecimiento de elementos de seguridad en medidores y áreas comunes, y evaluación de adquisición de equipos complementarios de atención de emergencias. En consecuencia, se recomienda a la administración continuar con las acciones de control y mitigación de riesgos que puedan afectar la integridad de residentes, trabajadores y visitantes, así como prevenir eventuales contingencias legales o administrativas.

1.6. MANTENIMIENTOS

La administración atendió las intervenciones necesarias para mantener la copropiedad en condiciones adecuadas, estas intervenciones se realizaron en áreas comunes y equipos de la PH, hacen parte de las responsabilidades y funciones de la administración.

1.6.1. MOTOBOMBA

Se evidenció que durante la vigencia 2025 fue necesario ejecutar intervenciones correctivas relevantes en planta eléctrica, sistema de bombeo, bombas eyectoras y tanques de agua potable.

El diagnóstico previo al lavado del tanque evidenció acumulación de sedimentos, óxido y material contaminante que afectaba la calidad del agua, lo cual indica debilidad en el mantenimiento preventivo anterior y exposición a riesgo sanitario.

Aunque el contratista certifica ejecución total (100%) y operatividad final de los sistemas, se observa predominio de mantenimiento correctivo sobre preventivo. Adicionalmente, fue necesario instalar un arrancador automático no previsto inicialmente, lo que evidencia ajustes técnicos posteriores.

Las intervenciones restablecieron la operatividad del sistema; sin embargo, se evidencia debilidad en la planeación y control del mantenimiento preventivo, generando riesgo operativo, sanitario y presupuestal.

Implementar de manera formal:

- Plan anual de mantenimiento preventivo con cronograma.
- Continuar con el lavado semestral obligatorio de tanques.
- Bitácora técnica firmada.

Seguimiento periódico del sistema de bombeo y planta eléctrica.

1.6.2. ASCENSORES

Durante la vigencia 2025 se ejecutó mantenimiento preventivo mensual a los 8 ascensores del conjunto, así como intervenciones correctivas por fallas eléctricas, tarjetas electrónicas, ventiladores, fusibles y componentes afectados por fluctuaciones de voltaje.

Se evidencia que los equipos presentan desgaste significativo, que se advirtió especialmente en cables y poleas de tracción con más de 14 años de uso, recomendándose su reemplazo para 2026. La cotización estimada para trabajos técnicos requeridos asciende a \$183.617.000 incluido IVA.

Si bien el mantenimiento preventivo se ejecutó de forma periódica, el estado de desgaste estructural de componentes críticos indica que los equipos se encuentran en etapa de renovación técnica, lo que representa riesgo operativo si no se ejecutan las inversiones recomendadas en la próxima vigencia.

Se recomienda incluir en el presupuesto 2026 la provisión para cambio de sistema de tracción y demás adecuaciones técnicas, a fin de mitigar riesgos de seguridad, fallas recurrentes y posibles contingencias frente a usuarios.

1.6.3. IMPERMEABILIZACIÓN

Se ha llevado a cabo la impermeabilización de terrazas de apartamentos hasta donde el presupuesto lo permitió. Tenemos aún situaciones difíciles de solucionar, dado que las calidades constructivas que se esperaban de ISASSER no fueron las mejores y se carecen de registros contractuales para requerir a quienes hubieren ejecutado las impermeabilizaciones contratadas en las anteriores administraciones.

1.7. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

Se evidencio que se utilizan herramientas necesarias para mantener informada a la comunidad como lo es correos electrónicos institucionales info@crsantaisabel.com, carteleras; página WEB <https://crsantaisabel.com/> y la atención telefónica de la administradora 3164148397.

1.8. USO ADECUADO DE ZONAS COMUNES

La copropiedad cuenta con un gimnasio, piscinas para adultos y niños, parque, zona de juegos infantil, BBQ, turco, canchas. Para el uso y goce de los propietarios y residentes de la PH, este se encuentra regulado por el Consejo de administración y la administración.

1.9. POLÍTICAS DE GESTIÓN DOCUMENTAL

Se evidencia mejoras en la protección de los mecanismos de protección de la información a resguardarla en copias de seguridad, realización de archivo físico y digital de los movimientos del año 2025 y recuperación de información correspondiente al año 2024 de algunos documentos fundamentales. Se recomienda a la administración realizar las políticas de gestión documental, cuyo propósito es el fortalecimiento de los mecanismos, medios y practicas tendientes a salvaguardar el patrimonio documental institucional en las etapas del ciclo vital, facilitar el cumplimiento de la misión de la PH y los procesos de rendición de cuentas.

1.10. INVENTARIO

Se realizo el inventario actualizado de los activos que posee la copropiedad el cual reposa en la oficina de administración con registros fotográficos y debidos soportes, con corte a este informe.

1.11. CONSECUENCIAS DE DESISTIMIENTO DEMANDA DE ISASER

De acuerdo con la documentación recuperada mediante solicitud formal de copia del expediente ante el despacho judicial competente, se revisó el proceso ordinario promovido por la copropiedad contra la sociedad ISASER S.A., radicado No. 2014-00190 ante el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bucaramanga, relacionado con presuntas afectaciones en infraestructura y zonas comunes.

Previamente, en noviembre de 2013, se adelantó audiencia de conciliación prejudicial que culminó con constancia de imposibilidad de acuerdo DEMANDA A ISASER, cumpliéndose así el requisito legal previo a la interposición de la demanda.

Durante el trámite procesal, la parte demandada presentó incidente de nulidad por presunta indebida notificación, el cual fue resuelto por el despacho judicial en enero de 2016, negando dicha solicitud y permitiendo la continuidad del proceso **DEMANDA A ISASER**.

En el proceso de revisión documental adelantado en la vigencia evaluada, se evidenció que parte del expediente histórico no reposaba en los archivos administrativos disponibles. Con el propósito de contar con soporte oficial completo y garantizar la trazabilidad jurídica del caso, la copropiedad solicitó directamente al juzgado copia del expediente, logrando así la recuperación de documentación relevante proveniente de fuente judicial formal.

Según información suministrada por la actual administración, en la vigencia 2024 el presidente del consejo de Administración **JHON JAIRO PÉREZ** y la Administradora **ESMERALDA CARVAJAL RODRÍGUEZ** desistieron de las pretensiones dentro del proceso judicial, por lo que se terminó y se archivó.

Dado que el proceso involucraba reclamaciones de posible impacto patrimonial para la copropiedad, este asunto reviste importancia y debe mantenerse bajo conocimiento y seguimiento de la Asamblea General.

1.12. Acciones De Tutela Impuestas Contra La Revisoría Fiscal

La revisoría fiscal considerando las graves circunstancias que se estaban afrontando judicial y administrativamente en procura de la defensa de los intereses de la copropiedad consideró la inminente necesidad de convocar a Asamblea Extraordinaria modalidad virtual.

Al momento de la convocatoria se recibió la interposición de una acción de tutela de una residente que pretendía la evacuación de todo el conjunto residencial y que debido a una inadecuada comunicación del estudio estructural se planteó que el Conjunto estaba en unas deplorables condiciones. Gracias a la defensa de la administración la tutela no pudo prosperar con sus pretensiones y con ello se evitó un pánico desproporcionado y una posible afectación de la plusvalía de cada uno de sus apartamentos.

También, aumento la necesidad de citar a Asamblea extraordinaria para informar la negación de la aseguradora a reconocer el siniestro pregonado por el informe técnico estructural, así como, la insistencia de algunos residentes y propietarios en poner en funcionamiento las piscinas, a pesar del riesgo de la vida ante condición estructural precaria, el cual, proviene desde el mismo proceso constructivo dinamizado por los movimientos telúricos, como lo indica dicho informe.

Lamentablemente se cruzó con las elecciones atípicas y con el cierre del año tuve que desistir, no sin antes haber efectuado las advertencias a lugar. Considero prioritario el

reforzamiento de esta área; la revisión de las bases de la copropiedad, además de impulsar las reclamaciones judiciales a la aseguradora, pero la situación de infraestructura es de serias proporciones, según el dictamen experticio.

1.13. DENUNCIA POR IRREGULARIDADES DE ADMINISTRACION 2023 – 2024

Se evidencia que la administración con el apoyo de informe de revisoría fiscal hace denuncia formal ante la **FISCALIA GENERAL DE LA NACION** el 18 de febrero del 2025 a las 11:25 am de las acciones u omisiones detectadas dentro del proceso de empalme que genera daño o afectación a la copropiedad. Allegando citación el 24 de febrero del 2026 por parte de la **FISCALIA GENERAL DE LA NACION** para el 19 de enero del 2027. La Junta central de contadores abre proceso contra el revisor fiscal **EDGAR MAURICIO LEON OVIEDO**.

2. AUDITORIA FINANCIERA

La contabilidad del Conjunto Residencial Santa Isabel condominio club P.H. ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable, las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de la administración se ajustan a los parámetros establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, a las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios y Consejo de Administración.

2.1. Soportes contables

Se revisaron todos los documentos físicos del año, los **comprobantes de egreso** (G-02) del No 1579 al No 1892, **comprobantes de causación** (L-1) del No 1674 al No 1881, **Recibos de caja** (R-1) del No 20581 al No 23393, **facturación** (F-02) del No 19359 al No 23191, Notas de Contabilidad (L999) No 2 al No 49, Recibos Comultrasan (R6) No 1 al 204. con sus respectivos soportes de pago y se comprobó que están acordes con los registros contables en el programa **SIIGO**.

2.2. Caja Menor y General

La caja menor cuenta con una base es de 1 SMLV correspondiente al año 2025, De acuerdo con la validación de las necesidades del conjunto de parte del consejo de administración.

Todos los reembolsos de caja entregados por la administración al área contable fueron validados por consejo y revisoría fiscal, los cuales estuvieron acorde a las políticas de caja menor que tiene la copropiedad.

Se realizan arqueos de caja general y menor, no se hallaron faltantes. Se recomienda que el valor de caja menor sea ajustado a 1,5 SMLV del año 2026 para evitar pedir reembolsos constantes.

2.3. Bancos

2.3.1 Consignaciones por identificar

No se presentaron partidas por conciliar, ya que se realizó circularización de cartera.

2.3.2 Recuado o pago cotas de Administración

Gracias a la página WEB que creo la administración hay una nueva forma de recaudo PSE se recomienda a los copropietarios utilizar esta nueva forma de recaudo ya que este medio es cómodo sin salir de casa y no necesita hacer filas y así se puede pagar a tiempo la administración Y QUE SE RETORNE AUN SOLO CONVENIO – siendo el de mejor calidad de información y servicios CAJA SOCIAL.

Inversiones

- CDT abierto el 03 de febrero de 2025 al 03 de agosto de 2025 con una tasa del 9.45% E.A. por \$ 3.310.361. Este dinero corresponde al fondo de imprevistos de la copropiedad estando en vigencia.

2.4. Deudores

De las 273 unidades Residenciales, 90 se encuentran al día en sus obligaciones y 182 en mora, siendo una alta tasa que depende exclusivamente del pago. Se recomienda a la administración tomar correctivos necesarios para lograr un buen comportamiento de pago y salud financiera, ya que de los pagos de administración se cubre el presupuesto.

2.5. PINTURA

Durante la vigencia 2025 la copropiedad suscribió el Contrato de Obra Civil OC-001-2025 con la sociedad MARLOWE S.A.S., cuyo objeto fue el mantenimiento de fachadas de las Torres 1 y 2 del Conjunto Residencial Santa Isabel Condominio Club.

El contrato tuvo un valor total de \$207.934.293, con un plazo de ejecución de tres (3) meses, iniciando el 4 de noviembre de 2025, y contempló un anticipo equivalente al 30% del valor contractual.

2.5.1. Alcance del contrato

El objeto contractual incluyó principalmente:

- Limpieza técnica de fachadas mediante hidro lavado a presión.
- Reparación y aplicación de morteros impermeabilizantes en zócalos y frisos.
- Reparación especializada de fisuras y juntas de construcción.
- Suministro y aplicación de pintura arquitectónica tipo 1 para exteriores (dos manos).
- Lavado técnico de ventanearía en vidrio.

2.5.2. Seguimiento y control

Durante la ejecución se levantaron actas de avance, se realizó visita técnica con verificación de cantidades ejecutadas y se dejó constancia de que las mediciones realizadas coincidieron con las memorias presentadas por el contratista.

Asimismo, se documentaron registros fotográficos del antes, durante y después de la intervención, evidenciando el avance progresivo de la obra.

2.5.3. Liquidación y cierre

Mediante Acta de Entrega y Liquidación suscrita el 28 de enero de 2026, las partes dejaron constancia del cumplimiento del 100% del alcance contractual y la correcta ejecución de las actividades pactadas

2.6. INFORME DE AUDITORIA EXTERNA PINTURA

Durante la vigencia 2026 se practicó auditoría externa independiente al Contrato de Obra Civil OC-001-2025, suscrito para el mantenimiento de fachadas de las Torres 1 y 2, por valor de \$207.934.293, ejecutado por MARLOWE S.A.S.

La auditoría fue realizada por profesional independiente en ingeniería civil, con alcance técnico, contractual, administrativo y financiero, incluyendo inspección visual en sitio, revisión documental, verificación referencial de cantidades ejecutadas y análisis comparativo frente a las memorias de cálculo suministradas por la consultoría.

Principales resultados

1. Cumplimiento técnico visible

La inspección visual directa e indirecta evidenció que las fachadas intervenidas presentan acabado uniforme, continuidad cromática y condiciones generales acordes con trabajos de mantenimiento finalizados. No se identificaron fallas visibles de adherencia, desprendimientos ni defectos generalizados atribuibles a la ejecución.

2. correspondencia entre lo ejecutado y lo contratado

La revisión contractual y documental permitió concluir que las actividades ejecutadas corresponden al alcance pactado. No se identificaron desviaciones significativas frente al objeto contractual.

3. Verificación de cantidades y aspecto financiero

Se efectuaron mediciones referenciales en obra para contrastar las áreas intervenidas frente a las memorias de cálculo. Las diferencias encontradas

corresponden a ajustes técnicos por centésimas o tolerancias normales de medición, sin impacto económico ni generación de mayores valores.

No se evidenciaron cobros en exceso ni sobrecostos.

2.6.1 Componente legal y SST

Desde la revisión documental realizada, no se identificaron incumplimientos manifiestos en materia contractual ni de Seguridad y Salud en el Trabajo dentro del alcance definido para la auditoría externa

2.6.2 POLIZAS DE CUMPLIMIENTO CONTRATO DE PINTURA

Se evidencia póliza de seguro de cumplimiento particular fecha de expedición 31/10/2025, fecha de vigencia desde 31/10/2025 a las 00:00 vigencia hasta 04/02/2029 a las horas 23:59 objeto del seguro "Con sujeción a las condiciones generales de la póliza que se anexan E-CU-002A redes febrero 2013, que forman parte integrante de la misma y que el asegurado y el tomador declaran haber recibido y hasta el límite del valor asegurado señalado en cada amparo, Seguros del Estado S.A., garantiza:

El cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato No. OC-001-2025 de construcción de obra civil cuyo objeto es: el contratista se obliga para con el contratante, durante la vigencia del presente contrato, a realizar el contrato de obra civil del mantenimiento fachadas en torres del condominio Club Santa Isabel, de conformidad con las especificaciones técnicas, planos y diseños aprobados por el contratante".

AMPAROS

Amparo	Vigencia Desde	Vigencia Hasta	Suma Asegurada Actual
Buen manejo del anticipo	31/10/2025	04/08/2026	\$ 62,380,287.90
Cumplimiento	04/11/2025	04/08/2026	\$ 20,793,429.30
Salarios y prestaciones sociales	04/11/2025	04/02/2029	\$ 20,793,429.30
Estabilidad y calidad de la obra	04/02/2026	04/02/2027	\$ 41,586,858.60

2.7. PÓLIZA DE ÁREAS COMUNES

Las copropiedades, de acuerdo con la ley 675 de 2001, en el art 15 están obligadas a asegurar los bienes comunes, al menos contra los riesgos de incendio y terremoto. El Conjunto Residencial Santa Isabel Condominio Club P.H, cuenta con una póliza de seguros a

través de un intermediario debidamente certificado y de acuerdo con los requerimientos de ley.

La copropiedad cuenta con póliza en 2025 así:

- **Verificación de Existencia y Vigencia**

En desarrollo de los procedimientos de auditoría aplicados al componente de gestión del riesgo y protección patrimonial, se verificó la existencia de la póliza Seguro Integral para la Copropiedad, expedida por La Equidad Seguros O.C., con vigencia comprendida entre el 22 de mayo de 2025 y el 22 de mayo de 2026.

Se constató mediante certificado de pago que la póliza se encuentra **recaudada en su totalidad**, lo cual mitiga el riesgo de suspensión por mora

Valor de la prima anual: **\$66.527.441**

- **Evaluación del Alcance de Coberturas**

Del análisis del clausulado y condiciones particulares, se evidencia que la copropiedad cuenta con una estructura de aseguramiento que cubre los principales riesgos inherentes a su operación, entre ellos:

Riesgos Patrimoniales

- Incendio, explosión y eventos de la naturaleza.
- Terremoto y AMIT.
- Daños por agua.
- Daños eléctricos.
- Equipos y maquinaria.
- Rotura de maquinaria.

Responsabilidad Civil

- Responsabilidad civil extracontractual derivada de la operación del conjunto.
- Cobertura para contratistas y subcontratistas (según límites establecidos).
- Responsabilidad civil para directores y administradores.

Riesgos Operativos y de Manejo

- Manejo global (infidelidad de empleados).
- Protección frente a apropiación indebida.
- Coberturas relacionadas con empleados y administración.

Accidentes Personales

- Cobertura para miembros del consejo y personal vinculado.

Evaluación desde el Enfoque de Control Interno

- La copropiedad mantiene una política activa de transferencia del riesgo asegurando bienes comunes y responsabilidades frente a terceros.
- Se evidencia cumplimiento del deber legal de protección patrimonial conforme a la Ley 675 de 2001.
- La cobertura integral reduce la exposición financiera ante eventos catastróficos.

No obstante, se identifican aspectos que deben revisarse periódicamente:

- Actualización de avalúos de bienes comunes.
- Suficiencia de límites asegurados frente al crecimiento patrimonial.
- Concordancia entre inventarios físicos y bienes asegurados.
- Revisión anual de deducibles y exclusiones relevantes.

Impacto en la Gestión Financiera. La contratación y pago oportuno de la póliza:

- Disminuye contingencias que puedan afectar el fondo de imprevistos.
- Protege el patrimonio común.
- Reduce riesgos de responsabilidad solidaria de administradores.
- Contribuye a la estabilidad financiera de la copropiedad.

Con base en la revisión efectuada, se concluye que:

La copropiedad cuenta con una póliza integral vigente, pagada y acorde con los riesgos inherentes a su naturaleza jurídica y operativa, evidenciando una adecuada gestión de transferencia del riesgo durante el período 2025–2026.

Se recomienda mantener seguimiento anual a:

- Actualización de valores asegurados.
- Evaluación técnica de coberturas.
- Revisión comparativa de mercado previo a su renovación.

2.8. INFORME ESTRUCTURALISTA

Concepto Técnico – Evaluación Estructural Zonas de Piscinas

De acuerdo con el informe técnico de patología y evaluación de estabilidad sísmica del condominio Santa Isabel, Se evidencia patologías relevantes en la losa de entrepiso que soporta las piscinas, incluyendo exposición y corrosión de aceros de refuerzo, fisuración estructural y ausencia de junta sísmica entre cuerpos estructurales.

Los ensayos no destructivos (esclerometría y detección de refuerzos) y el modelado estructural bajo cargas muertas, vivas, agua y sísmicas conforme a la NSR – 10, determinaron la necesidad de reforzamiento estructural en zonas críticas, particularmente en vigas y losas asociadas a las piscinas.

La estructura presenta condiciones que requieren intervención técnica prioritaria para mitigar riesgos de deterioro progresivo y vulnerabilidad sísmica. Se recomienda ejecutar el reforzamiento estructural propuesto y establecer seguimiento técnico especializado, a fin de garantizar la estabilidad, seguridad y protección patrimonial de la copropiedad.

2.9. PASIVO

Corresponde a las obligaciones contraídas con terceros para el normal funcionamiento de la copropiedad, el valor al finalizar el año es de \$104.138.816, se evidencia que la administración cumple a tiempo con el pago de sus obligaciones y una disminución representativa, los pasivos de la copropiedad los componen:

P A S I V O		
	PASIVO CORRIENTE	71,696,696.42-
23 35 25 03	ASESORIA CONTABLE	885,000.00-
23 35 25 04	ADMINISTRADOR	0.00
23 35 35 01	ASCENSORES	0.00
23 35 35 05	SERVICIO DE MANTENIMIENTO	5,478,740.00-
23 35 95 02	ASEO	49,655,917.04-
23 35 95 04	OTROS COSTOS Y GASTOS POR PA	0.00
23 35 95 07 01	SERVICIOS AMBIENTALES Y MANT	2,518,203.00-
23 35 95 07 02	SANTANDEREANA DE SUMINISTROS	3,436,527.00-
23 35 95 07 03	SERVICIOS INDUSTRIALES	2,817,580.00-
23 35 95 07 04	JP ASISTENCIAS SAS	2,176,229.00-
23 65 25 01	RETFTE SERVICIOS 4%	1,533,153.68-
23 65 25 02	RETFTE SERVICIOS 6%	31,200.00-
23 65 25 03	RETFTE SERVICIOS 2%	3,164,146.70-
	OTROS PASIVOS	32,442,120.00-
28 05 06	ANTICIPO CUOTAS ADMON	0.00
28 05 10	DE CLIENTES	3,448,195.00-
28 05 15	PARA OBRAS EN PROCESO	0.00
28 10 95 01	CONSIGNACIONES POR IDENTIFIC	0.00
28 10 95 03	SALON SOCIAL	0.00
28 15 05 01	HONORARIOS ABOGADO	0.00
28 15 05 06 01	C EXTRA FONDO PINTURA	28,993,925.00-
	TOTAL PASIVO -->	104,138,816.42-

3.0. PRESUPUESTO

Se dio ejecución al presupuesto y las variaciones corresponden a las necesidades y competencias administrativas.

4. CUMPLIMIENTO

4.1. Obligaciones Tributarias

- **Retención en la fuente**

Se evidencio que la administración presento y cancelo oportunamente la retención en la fuente durante 2025. Las retenciones en la fuente se encuentran revisadas de acorde a los soportes del movimiento contable y firmados por la revisoría Fiscal.

- **Información exógena**

Se evidencio que la administración debe presentar información exógena nacional correspondiente a la vigencia 2025. Se presentar a más tardar el 4 de junio del 2026.

4.2. Libros Oficiales

La impresión de los libros oficiales se realizó en debida forma, dando así cumplimiento con el Art 654 de ET literal F el cual se refiere a la impresión de libros oficiales, los cuales están impresos hasta el día 31 de diciembre del 2024 una vez se aprueben los estados financieros del 2025. Se deberá realizar su respectiva impresión.

4.3. Fondo de imprevistos

En cumplimiento del artículo 35 de la ley 675 de 2001 “fondo de imprevistos” la copropiedad cuenta con un CDT abierto el 03 de febrero de 2025 al 03 de agosto de 2025 con una tasa del 9.45% E.A. por \$ 3.310.361. Este dinero corresponde al fondo de imprevistos de la copropiedad. para realizar la monetización del fondo de imprevistos como lo exige la ley 675 de 2001, y cuyo saldo a la fecha es de \$21.263.758 se deberá anexar al valor en CDT cuando se cumpla el termino, para dar cumplimiento a la norma, siendo este la calidad de dinero restringido ya que es para imprevistos y deberá en asamblea tomar la decisión si se requiere y que destinación le darán.

4.4. Actas de consejo

Se realizo la validación del libro de actas de consejo vigencia 2025, desde 24 de mayo del 2025, 24 junio del 2025, 19 julio del 2025, 30 agosto 2025, 27 septiembre 2025, 25 octubre 2025, 28 de octubre 2025. Se tuvieron un total de 7 reuniones teniendo en cuenta que por parte de revisoría fiscal evidencia que el señor Luis García T1 – 303 se pronuncio como propietario y no presento poder.

4.5. Red Contra incendios

En cumplimiento con la ley 1575 en Art 42. y con el fin de garantizar la vida humana y la protección contra un eventual incendio o una posible revisión por parte del cuerpo de bomberos.

La copropiedad debe realizar la puesta en marcha y mantenimientos de la RED CONTRA INCENDIOS.

4.6. Certificación de Ascensores y puertas

Se realizó la certificación de los ascensores y se encuentran vigentes a la fecha de este informe.

5. GESTION

5.1. Contratos

Se evidencio que la administración tiene contratos vigentes con la empresa de seguridad, aseo, mantenimiento y contadora para el desarrollo de las actividades operativas y administrativas de la copropiedad.

5.2. Consejo de Administración

Se evidencio que el consejo se reúne periódicamente para rendición de cuentas por parte de la administración, y presta el apoyo necesario a la administración para el cumplimiento de los objetivos.

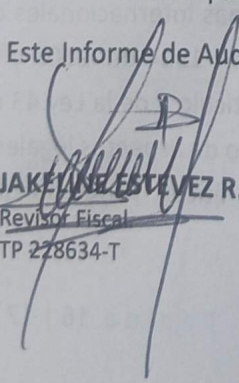
5.3. Administración

Se evidencio que la administración cumple con las funciones establecidas en la ley 675 de 2001, el reglamento de la copropiedad y tareas asignadas por el consejo de administración.

Se evidencio que con el presupuesto aprobado del 2024 se tubo restricciones en aquellos rubros que siendo necesarios para el funcionamiento de la copropiedad no fueron aprobados y el desarrollo de los mismos se realizaron mediante gestiones significativas que ayudaron a subsanar la necesidad.

Se recomienda a la asamblea, ser objetivos a la hora de aprobar el presupuesto que plantea la administración para así cubrir las necesidades de la copropiedad.

Este Informe de Auditoría, forma parte integral del Dictamen de Revisoría Fiscal 2025.


JAKELINE ESTEVEZ R.
Revisor Fiscal
TP 228634-T

DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Conjunto Residencial Santa Isabel Condominio Club P.H.

De 01 de enero A 31 de diciembre de 2025.

Informe sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros del **Conjunto Residencial Santa Isabel Condominio Club P.H.** que comprenden el Estado de Situación financiera comparativo a 31 de diciembre de 2025 y el estado de resultados comparativos, por el año terminado en esta fecha.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados fielmente de los libros de contabilidad y/ o del programa de contabilidad "SIIGO" debidamente licenciado, presentan razonablemente en todos sus aspectos de importancia, la situación financiera del Conjunto Residencial Santa Isabel Condominio Club P.H. a 31 de diciembre de 2025 los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicados de manera uniforme durante el periodo fiscal 2025.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable por la adecuada preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Dicha responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación de estados financieros libres de errores de importancia material, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; así como establecer los estimados contables razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Revisor Fiscal

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos con base en mi auditoría; la cual he llevado a cabo de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, descritas en el Artículo 5 de la Ley 1314 del 2009 y su decreto reglamentario 2420 del 2015, así como las descritas en el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, como también la evaluación del control interno y cumplimiento de aspectos legales y reglamentarios. Dichas normas exigen que cumpla con requisitos éticos, así como que

planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material.

Una auditoría conlleva a la aplicación de procedimientos para obtener evidencia sobre los importes y la información revelada en los estados financieros; Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del Revisor Fiscal, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros debido a fraude o error. La auditoría también incluye la evaluación del control interno con el fin de expresar una opinión sobre la eficacia de este, así como la aplicación de procedimientos para determinar el adecuado ajuste de las políticas contables y su aplicación, la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la gerencia y la presentación global de los estados financieros. El Código de Comercio establece en los artículos 207, 208 y 209 la obligación de pronunciarme sobre el cumplimiento de normas legales y del control interno.

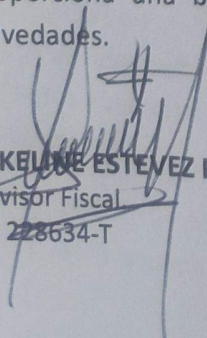
Evalué la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, si los estados financieros presentan las transacciones y eventos subyacentes para lograr una presentación razonable.

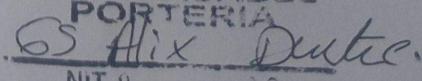
He informado a la administración; los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiqué durante mi auditoría.

Considero que la evidencia de auditoría que obtuve proporciona una base suficiente y adecuada para respaldar la opinión que expresé.

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría –NIA– expuestas en el anexo técnico compilatorio y actualizado 4 – 2019 de las Normas de Aseguramiento de la Información del DUR 2420 de 2015 (modificado por el Decreto 2270 de 2019). Mi responsabilidad, según dichas normas, se describieron anteriormente en la sección “Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros” de mi dictamen. Cabe anotar que soy independiente del conjunto residencial Santa Isabel Condominio Club P.H. de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir mi opinión favorable y sin salvedades.


JAKELINE ESTEVEZ R.
Revisor Fiscal
TP 228634-T

**CONDOMINIO CLUB
SANTA ISABEL
PORTERÍA**

NIT. 0