



XPERTTI CONSULTORES S.A.S.
NIT: 901.519.480-1
Correo: gerencia@xpertticonsultores.com
Teléfono: 3128809590 - 3116334741

Santiago de Cali, 28 de enero de 2026
XPC-355-26

Señores
CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR III
Atn. Sra. Liliana Murillo
Presidente Consejo de Administración
Ciudad

ASUNTO. AUDITORIA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS A DICIEMBRE DE 2025

Respetados Señores

En cumplimiento de nuestras funciones como Revisores Fiscales realizamos la revisión de los Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2025, bajo el nuevo marco normativo, presentamos para su análisis y disposición el siguiente memorando de actividades extraídas de nuestro trabajo para fortalecer el control interno de la entidad. En dicho documento resumimos aquellos puntos sobre los cuales realizamos nuestra labor con el propósito de que se implementen los correctivos necesarios si así lo consideran pertinente.

Es prudente mencionar que nuestra labor se desarrolló con base en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y las Normas Internacionales de Trabajos para Atestiguar (ISAE por sus siglas en inglés), utilizando los procedimientos y pruebas selectivas que aconseja la profesión, lo que hace que el cumplimiento no sea el cien por ciento de las operaciones de **CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR III**, sino una selección técnica y confiable de ellas. Por ello sugerimos que la administración realice un barrido al cien por ciento de las operaciones, poniendo énfasis en aquellos temas en los cuales llamamos su atención.

Se debe tomar en cuenta que tanto los informes como los dictámenes son documentos internos, para utilización por la administración en procura de mejorar los aspectos contables, financieros y administrativos. Buscamos con ello que la administración tenga una herramienta de control y seguimiento.



XPERTTI CONSULTORES S.A.S.
NIT: 901.519.480-1
Correo: gerencia@xpertticonsultores.com
Teléfono: 3128809590 - 3116334741

Cordialmente,

TATIANA VILLADA MUNERA
Revisor Fiscal
Designada por:
XPERTTI CONSULTORES S.A.S.



XPERTTI CONSULTORES S.A.S.
NIT: 901.519.480-1
Correo: gerencia@xpertticonsultores.com
Teléfono: 3128809590 - 3116334741

CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR III

INFORME DE AUDITORIA DE ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 2025

OBJETIVO GENERAL

Evaluar el cumplimiento de las normas externas e internas que deben aplicarse en los respectivos procesos y procedimientos auditados, así como el diseño y la efectividad de las actividades de control, las políticas y procedimientos implementados por la entidad para reducir los riesgos del proceso, así como la eficiencia y eficacia de sus actividades, como resultado de nuestro trabajo emitimos el memorando de recomendaciones conducentes al mejoramiento y fortalecimiento del control interno, cumplimiento de normas internas y externas y demás aspectos que coadyuvan a la entidad en el logro de sus objetivos.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

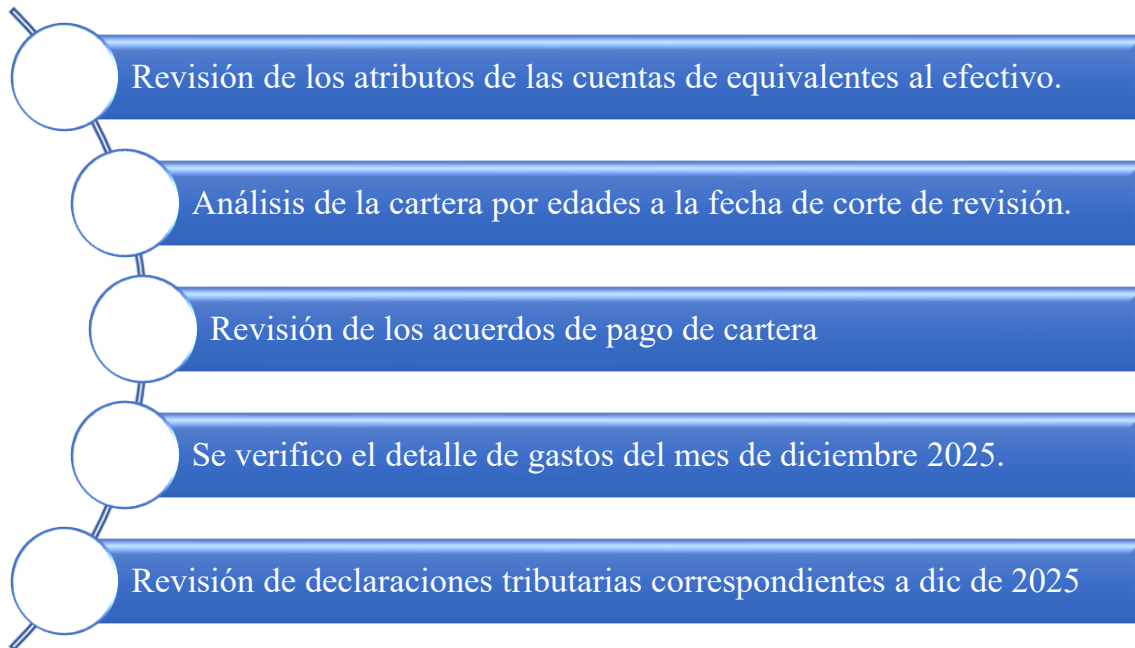
1. Cumplir con nuestras funciones como Revisores Fiscales de la entidad.
2. Establecer la razonabilidad de las cifras en los Estados Financieros auditados.
3. Emitir una opinión sobre los Estados Financieros.

ALCANCE

Nuestra revisión fue realizada a los Estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2025, nuestra labor se desarrolló con base en las Normas de Auditoria Internacionales (NIAS) y las Normas Internacionales de Trabajos para Atestiguar (ISAE por sus siglas en ingles), utilizando los procedimientos y pruebas selectivas lo que hace que el cumplimiento no sea el cien por ciento de las operaciones de la entidad, sino una selección técnica y confiable de ellas.

PROCEDIMIENTOS DE AUDITORIA

Durante la auditoría se desarrollaron las siguientes actividades:



ACTIVIDADES REALIZADAS

1. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

1.1.Bancos

Al 31 de diciembre de 2025, el conjunto cuenta con 3 cuentas bancarias activas, como se muestra a continuación:



Entidad Financiera	No. de Producto	(A) Saldo según extracto bancario al corte de revisión	(B) Total de partidas conciliatorias que restan al saldo del extracto al corte de revisión según	(C) Total de partidas conciliatorias que suman al saldo del extracto al corte de revisión según	(D) Saldo según la auditoría al corte de revisión (A) + (B) + (C)	(E) Saldo según registro contable al corte de la revisión
					-	
BANCO AV VILLAS	146-95802-5	105.644.604	-	-	105.644.604	105.644.604
					-	
TOTAL CUENTAS DE AHORROS					105.644.604	105.644.604
					-	
BANCO AV VILLAS	146-13430-9	91.472.491	1.582.500	-	89.889.991	89.889.991
BANCO AV VILLAS	146-13955-5	-	-	-	-	-
					-	
TOTAL CUENTAS CORRIENTES					89.889.991	89.889.991

1. En la cuenta 146-13955-5 se observa saldo de \$449.000, los cuales corresponden a consignaciones pendientes por identificar, dicho saldo ya fue reclasificado a la cuenta 2805 consignaciones pendientes por identificar.

Partidas pendientes por identificar Cta-9555

Mayo	164.900
Junio	100.000
Mayo de 2025	180.000
Total consignaciones	444.900

1.2.Efectivo restringido

Fondo de imprevistos

De acuerdo con el recaudo del Fondo de imprevistos, el saldo que le corresponde tener al 31 de diciembre de 2025 de acuerdo con los registros contables de la cuenta 3305 es de \$105.644.604, generando rendimiento mensual de \$1.374.653, coincidiendo con el saldo en extracto.



2. CUENTAS POR COBRAR

Se evidencia que la cartera por edades coincide con los registros contables, presentando un saldo al 31 de diciembre de 2025 de \$170.544.062, clasificados por la administración de la siguiente manera:

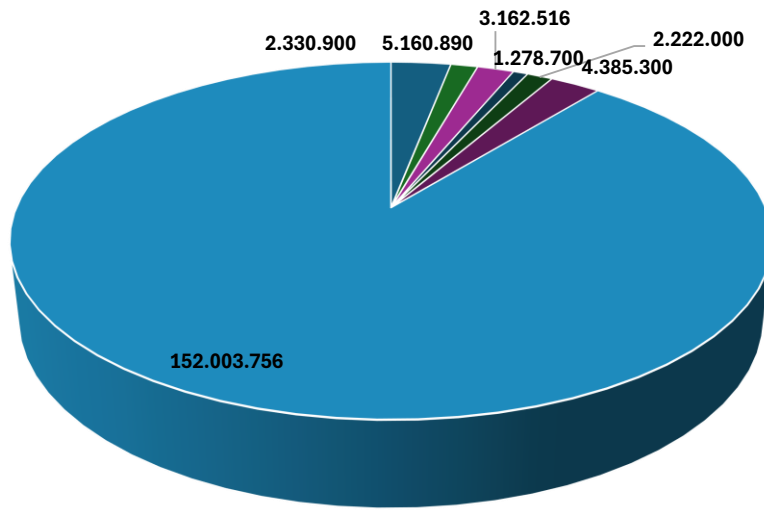
CARTERA GENERAL			
	NOV DE 2025	DIC DE 2025	VARIACION
Corriente	8.447.306	7.491.790	- 955.516
Vencimiento mayor a 60 dias	11.586.168	4.160.716	- 7.425.452
Acuerdos de pago	17.079.710	18.093.860	1.014.150
Recaudos por aclarar	10.773.060	-	- 10.773.060
Cartera de dificil cobro	133.821.296	140.797.696	6.976.400
	181.707.540	170.544.062	- 11.163.478

La cartera tuvo una disminución de \$11.163.478 con respecto al mes inmediatamente anterior.

La cartera por concepto se resume de la siguiente forma:

RESUMEN POR CONCEPTO		
Cuotas de administración	112.624.719	66%
Gastos juridicos	395.463	0%
Intereses de mora	52.121.580	31%
Cuota extra obras 2013-2016-2019	2.687.500	2%
Cuota extra retroactivo	540.000	0%
Cuota extra obra 2022	2.174.800	1%
	170.544.062	100%

Vencimiento	Saldo cartera	% de participación
0-30	5.160.890	3%
31-60	2.330.900	1%
61-90	3.162.516	2%
91-120	1.278.700	1%
121-150	2.222.000	1%
181-360	4.385.300	3%
Mas de 360 dias	152.003.756	89%
Total Cartera	170.544.062	100%



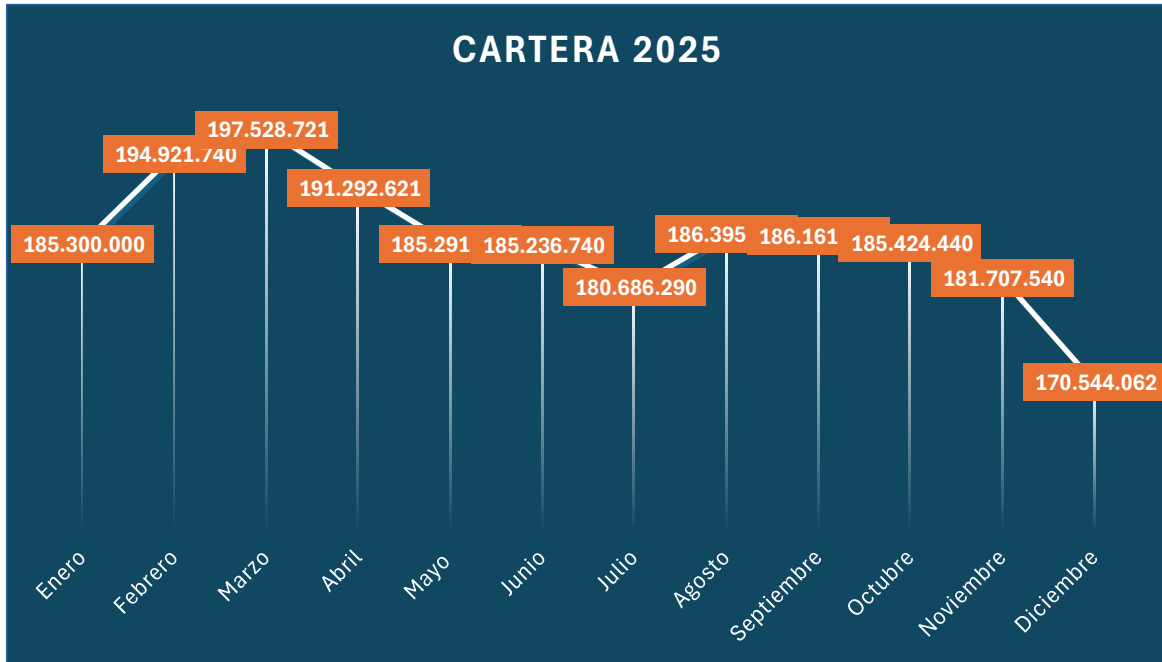
■ 0-30 ■ 31-60 ■ 61-90 ■ 91-120 ■ 121-150 ■ 181-360 ■ Mas de 360 dias

A continuación, se presenta el comportamiento de la cartera durante el año 2025.

CARTERA 2025						
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio
Año 2025	185.300.000	194.921.740	197.528.721	191.292.621	185.291.793	185.236.740

CARTERA 2025						
	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Año 2025	180.686.290	186.395.230	186.161.894	185.424.440	181.707.540	170.544.062

Se observa que la cartera tuvo una disminución general de enero a diciembre 2025, que asciende a \$14.755.938, lo que implica una recuperación del 8% del total de la cartera.



Cartera mayor a 360 días

Apartamento	DE 181 A 360 DIAS	MAYOR A 360 DIAS	OBSERVACIONES
144		35.171.663	Caso con la abogada
521		30.192.600	Caso con la abogada
434		18.230.563	Lo tiene la abogada Luz Dary Guzman (informe mensual)
541		13.637.100	Proceso Juridico Luz Dary Guzman - El propietario se encuentra pagando
545		11.629.500	Proceso Juridico Luz Dary Guzman - El propietario se encuentra pagando
361		11.949.600	Lo tiene la SAE
502		7.548.660	Pendiente de firmar acuerdo de pago
487		7.995.200	Caso con la abogada (prejuridico)
184		4.924.570	Proceso Juridico Luz Dary Guzman - El propietario se encuentra pagando
245		3.152.000	Tiene acuerdo de pago
546		4.229.500	Lo tiene la SAE
304		3.342.800	Tiene acuerdo de pago
137		1.840.460	Lo tiene la SAE
477	1.758.900		Caso con la abogada (prejuridico)
163	1.239.400		Tienes acuerdo de pago

3. CUENTAS POR PAGAR

A continuación, se relacionan las cuentas por pagar del Conjunto con corte al 31 de diciembre de 2025:

CUENTAS POR PAGAR		
Servicios de mantenimiento	8.430.945	22%
Retención en la fuente e ICA	317.477	1%
Retenciones y aportes de nómina	5.720.900	15%
Otros pasivos	-	0%
Obligaciones laborales	23.716.341	62%
	38.185.663	100%

Las cuentas por pagar del Conjunto son corrientes, y corresponden a:

- ✘ Los servicios de mantenimiento

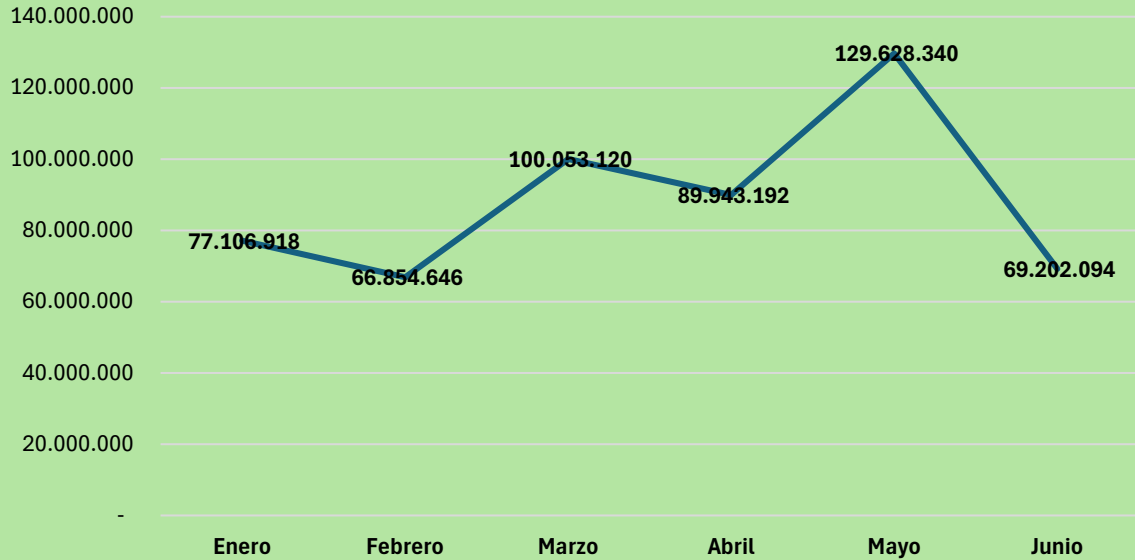
Tercero	Valor
CAICEDO RAUL	5.430.945
SIXTO FERNANDO URAZAN LATORRE	3.000.000
TOTAL	8.430.945

- ✘ Los impuestos de Retención en la fuente e Ica que fueron cancelados en el mes de enero de 2026.
- ✘ La retención y aportes de nomina que corresponden a los aportes de seguridad social y parafiscales que fueron cancelados en el mes de enero de 2026.
- ✘ Las obligaciones laborales que comprenden los conceptos de cesantías e intereses de cesantías y vacaciones de los colaboradores del Conjunto.

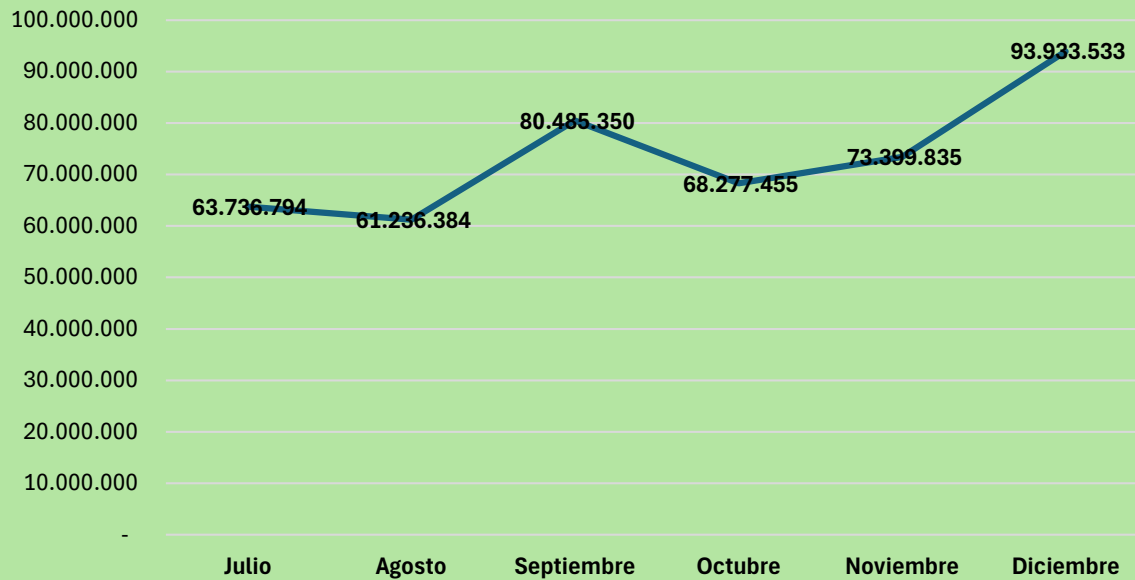
4. RELACION DE GASTOS

A continuación, se muestra el comportamiento de los gastos del Conjuntos durante la vigencia enero a diciembre de 2025:

Gastos Enero - Junio 2025



Gastos Julio - Diciembre 2025



1. El aumento en los gastos del mes de marzo obedece a los aumentos salarios y de beneficios a empleados retroactivo a enero 2025.
2. En el mes de mayo el aumento es a causa de la compra de la póliza todo riesgo del Conjunto.



XPERTTI CONSULTORES S.A.S.
 NIT: 901.519.480-1
 Correo: gerencia@xpertticonsultores.com
 Teléfono: 3128809590 - 3116334741

3. En el mes de septiembre la cuenta de mantenimientos y adecuaciones tuvo un aumento debido a la organización de los andenes internos del Conjunto.
4. En diciembre el aumento obedece al mantenimiento de las zonas comunes, y al mantenimiento del equipo de bombeo y tanque del agua.


6. REVISION DE IMPUESTOS

La retención en la fuente y de ICA del mes de diciembre, y fueron presentadas dentro de los tiempos establecidos (21 y 22 de enero respectivamente), fecha límite de presentación 26 y 23 de enero del presente año.

Retenciones practicadas por otros impuestos		
A responsables del impuesto sobre las ventas	131	0
Practicadas por servicios a no residentes o no domiciliados	132	0
Menos retenciones practicadas en exceso o indebidas o por operaciones anuladas, rescindidas o resueltas	133	0
Total retenciones IVA	134	0
Retenciones impuesto timbre nacional	135	0
Total retenciones	136	184,000
Sanciones	137	0
Total retenciones más sanciones	138	184,000

139. No. Identificación signatario	140. DV
981. Cód. Representación <input type="checkbox"/>	997. Espacio de sello (Fecha Acuse de Recibo)
Firma del declarante o de quien lo representa	2026-01-21 / 10:02:33 AM
982. Código Contador o Revisor Fiscal <input type="checkbox"/>	Fecha Acuse de Recibo: 3 3
Firma Contador o Revisor Fiscal 994. Con salvedades <input type="checkbox"/>	
983. No. Tarjeta profesional 2 0 2 6 0 9 3 5 1 7 8 2	

980. Pago total \$	0
996. Espacio para el número interno de la DIAN (Adhesivo)	91900421046985



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
 SUBDIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y RENTAS MUNICIPALES
 DECLARACIÓN BIMESTRAL DE RETENCIÓN EN LA FUENTE
 DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO

Día	23
Mes	01
Año	2026

FORMULARIO No.	
000801455888	
PERIODO	AÑO
1 2 3 4 5 X	2025

A. DATOS GENERALES	
1. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	2. IDENTIFICACIÓN
CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVEALES SECTOR 3	cc. T.L. C.E. NT X No. 800046170 dv. 4
3. DIRECCIÓN DEL AGENTE RETENEDOR	4. MUNICIPIO
K 61 18 16	CALI
5. TELÉFONO	6. CLASIFICACIÓN
3319099	Contribuyente de industria y comercio Entidad pública u otros X
6. DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES	7. MUNICIPIO
K 61 18 16	CALI
8. CORREO ELECTRÓNICO	
gdcanavares3@gmail.com	

B. BASES DE LIQUIDACIÓN	
10. BASE DE RETENCIÓN	\$ 13,770,000
11. BASE DE AUTORRETENCIÓN	\$ 0
12. TOTAL BASE DE LIQUIDACIÓN (RENGLONES 10+11)	\$ 13,770,000
13. RETENCIONES PRACTICADAS	\$ 100,000
14. AUTORRETENCIONES PRACTICADAS	\$ 0
15. TOTAL RETENCIONES (RENGLONES 13+14)	\$ 100,000
16. MÁS SANCIÓN POR EXTEMPORANEIDAD	\$ 0
17. MÁS OTRAS SANCIONES	\$ 0
18. TOTAL SALDO A CARGO (RENGLONES 15+16+17)	\$ 100,000
19. VALOR A PAGAR RETENCIONES (RENGLÓN 15)	\$ 100,000
20. INTERESES POR MORA	\$ 0
21. VALOR A PAGAR POR SANCIONES (RENGLONES 16+17)	\$ 0
22. TOTAL A PAGAR (RENGLONES 19+20+21)	\$ 100,000