

Informe de Revisoría Fiscal

A los miembros de la Asamblea General de Copropietarios
AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de la AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE PROPIEDAD HORIZONTAL, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2023 y comparado con 2022, el estado del resultado integral, la ejecución presupuestal y sus revelaciones, correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros consolidados adjuntos de la Copropiedad han sido preparados, en su mayoría en todos los aspectos materiales y fueron tomados fielmente del sistema contable SISCO, a la emisión de mi dictamen aún no se habían sentado en los libros oficiales. De conformidad con el Anexo N° 2 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera Pymes. Mi opinión es OPINION CON SALVEDAD teniendo en cuenta los aspectos que revelo más adelante.

Los estados financieros terminados en 31 de diciembre de 2022, fueron preparados por la Contadora Sra. DIANA GUERRERO MEDINA con tarjeta profesional No.164090-T y quien debía ejercer el proceso de auditoría en calidad de Revisor que se encontraba debidamente nombrado como consta en el Acta de Asamblea General Ordinaria los cuales fueron auditados por mi quien entregue un dictamen con opinión con abstención de opinión.

Fundamento de la Opinión

He llevado a cabo la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) de conformidad Anexo No. 4 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015. Las cuales pude ejercer desde mi nombramiento el pasado 9 de diciembre de 2021.

Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe.

Soy independiente de la Copropiedad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

10


1. Es necesario revisar el sistema contable SISCO, lo relacionado con el módulo de cuentas por pagar, ya que una vez efectuado la depuración de la contabilidad después de los sucesos relacionados en años anteriores, es importante que se efectúen los procesos para dejar el programa contable que garantice en su totalidad la unificación de informes y cifras financieras de la copropiedad.
2. En la actualidad no se encontraron creados manuales, reglamentos y procedimientos que den una directriz o línea de ruta para la administración, el consejo y usuario en general relacionados con procesos para la contratación, terminación de los contratos, procesos de evaluación, seguimiento, garantías, manejo de caja menor y demás aspectos fundamentales los cuales favorezcan el buen funcionamiento del conjunto. Teniendo en cuenta que las directrices sufren cambios en la misma medida que hay cambios de directivos y administradores de la copropiedad.
3. En esta vigencia disminuyó el monto de las consignaciones sin identificar en \$13.402.531 es importante no perder de vista el valor que se tienen en este rubro y que afecta directamente la cartera. Aun figuran \$12.275.643 en consignaciones que no se han aplicado a los estados de cuenta de los copropietarios y se han dado inicio a cobros pre jurídicos y jurídicos y muy probablemente se pueden instaurar medidas y procesos jurídicos sobre inmuebles que no se les ha aplicado dichos abonos por la no identificación con certeza de sus pagos.
4. La copropiedad tuvo en esta vigencia 2 administradores así:
 - De enero a Julio la empresa R&C Soluciones y Proyectos representada por la Sra. Mariluz Rodríguez
 - De agosto a Diciembre Empresa AYR Copropiedades S.A.S. representada por el Sr. Luis Alejandro Reyes
5. Conto con dos Revisores Fiscales así:
 - Sr. Iván Luna Rosero con TP.49461-T, quien fue nombrado como Revisor Fiscal Principal en la asamblea general ordinaria celebrada en el mes de abril de 2023 y quien presento su carta de renuncia el 15 de junio de 2023. Presento informe del mes de mayo de 2023 únicamente.
 - Sra. Clara Inés Hernández R. con TP.71828-T, quien fue nombrada como revisor Fiscal Suplente en la misma asamblea del mes de abril de 2023. Posterior a la renuncia del revisor Fiscal Principal, actuó como revisor fiscal suplente desde junio y hasta diciembre de 2023

20

Párrafo de Énfasis

Llamo la atención sobre la Nota 3 Efectivo y equivalentes de efectivo: Con relación a este es muy importante que se conserve el cuidado y direccionamiento de los recursos como fueron aprobados por la asamblea, para el proyecto de fachadas y que en el año 2023 se dio cabal cumplimiento. Teniendo en cuenta que se formalizara esta obra, seguir realizando los traslados cronológicamente y oportunamente para que se de una información clara sobre estos dineros a la Honorable Asamblea. Para el cierre del año 2023 se dejan \$461.377.494 para cubrir el costo de esta obra depositados en la cuenta bancaria No.040-13456-1 del Banco Av. Villas destinada para este único fin

Llamo la atención con la Nota 4: Cuentas y documentos por Cobrar. La honorable asamblea aprobó en abril de 2023 una amnistía en pro de poder recaudar cartera morosa con el fin de direccionar todos estos recursos para el proyecto de fachadas; Cinco (5) copropietarios aprovecharon esa oportunidad de los cuales solo uno de ellos contaba con una deuda que superaba los 3 millones.

Durante este proceso se recauda \$37.967.942 y se condona intereses por valor de \$14.436.420.

Esto ha originado que en la actualidad hay varios casos de cartera que se encuentran en cobros perjuicios y jurídicos, y algunos acuerdos de pago.

Llamo la atención en la Nota 5 Anticipo a Proveedores: El monto más representativo hace referencia al señor Julio Cesar Martínez por \$21.000.000 es importante que se haga un seguimiento sobre el caso se revise el contrato, procesos de cobro y resultado final para entregar un informe a la asamblea y tomar una decisión sobre esta partida que lleva varios años reflejándose en los estados financieros

Llamo la atención sobre la Nota 8 Propiedad Planta y Equipo: Allí se refleja el garaje 521 que posterior a un proceso jurídico queda como propietario el Conjunto Residencial. En una asamblea anterior se aprobó la venta de este. Es necesario que se defina el proceso para esta venta, valor margen de negociación y se le una destinación a estos recursos. Así mismo si la venta no se realiza en el menor tiempo posible se debe aprobar el monto a cobrar por arrendamiento del mismo y establecer las condiciones si solo se puede arrendar a residentes y para carro o también para motos.

Llamo la atención sobre la Nota 14 Otros Pasivos Es necesario aclarar cada uno de los saldos que se adeudan a los abogados y levantar actas de conciliación y cierre de contratos con algunos de ellos, en pro de reintegrar los dineros en debida forma a cada uno de los profesionales por sus actividades realizadas previa revisión, análisis y conciliación firmada

Llamo la atención sobre la Nota 16 Cuentas de Orden: dentro de ellas se mantiene el seguimiento de las reclasificaciones necesarias para reflejar la realidad contable de la copropiedad y que en ellos se dejó la trazabilidad de los hallazgos como mecanismo de control para futuros requerimientos sobre los temas legales que se han instaurado por parte de la copropiedad en pro de recuperar los dineros perdidos. Es muy importante tener un informe detallado de cada profesional del derecho que llevan estos casos e informar con claridad a la Asamblea de sus avances, dificultades y posibles resultados

Finalmente llamo la atención sobre gastos que estaban presupuestados en el 2023 y no se ejecutaron efectivamente, pero se destinó estos recursos para cubrir el proyecto de fachadas así:

CONCEPTO	VALOR
IMPLEMENTACION HABEAS DATA	\$ 2.000.000
MANTENIMIENTO CAMARA DE SEGURIDAD	\$ 5.000.000
IMPERMEABILIZACION CUBIERTAS	\$ 47.400.000
SEÑALIZACION	\$ 10.000.000
PRUEBAS MICROBIOLÓGICAS DE AGUA	\$ 11.424.003
OBRA PINTURA DE FACHADAS	\$122.512.271
GRAN TOTAL	\$198.336.274

Incertidumbre material relacionada con la Copropiedad en Funcionamiento

La copropiedad se encuentra en funcionamiento y a pesar del factor del párrafo de énfasis cuenta con recursos para seguir funcionando. Debe tener cuidado con el tema de evitar un incremento de cartera, que pueda originar un nivel de endeudamiento, por no contar con recursos para cumplir con sus proveedores y contratistas.

Cuestiones Clave de Auditoría

- (1) Es importante revisar los acuerdos de pago en forma continua y mensual en pro de pasar las novedades de cumplimiento o no de estos al área contable en forma oportuna y no generar informes de cartera que no concuerdan con la realidad. Téngase en cuenta que el sistema congela los intereses y el no cumplimiento del acuerdo da origen a que estos intereses se reactiven; pero se debe hacer en forma manual esta reactivación y si se omite este proceso genera un estado de cuenta errado que puede afectar el monto de ingresos a la copropiedad.
- (2) Es importante también tener un informe de novedades que se presenten desde el área jurídica relacionada con la cartera la cual también afecta en forma directa la información de los estados de cuenta de los copropietarios
- (3) Los niveles de protección del manejo de recursos en las cuentas bancarias y los títulos valores es muy importante hacerles seguimiento continuo relacionado con los permisos que tiene cada uno de los responsables

4

Otras Cuestiones

- En la actualidad la copropiedad ha dado parcialmente cumplimiento a la implementación y aplicación de la ley de protección de datos HABEAS DATA
- La copropiedad viene efectuando un seguimiento y actualización al SG-SST. No hay constancia de los avances en cada visita de la profesional. Este sistema requiere una Auditoria como lo establece la norma, pero no se ha efectuado ninguna a la fecha
- No se ha cumplimiento a la resolución No. 2184 de 2019, que empezaba a regir en el 2021, y donde establece los colores blancos, negro y verde para los contenedores de basuras, canecas reciclaje y bolsas que se utilicen en la separación de residuos. Es muy importante e indispensable que se haga todo el tramite necesario para obtener la tarifa especial de basuras para la comunidad

Otra Información

La Administración es responsable de la otra información. Esta comprende el informe de gestión, informe Consejo de administración, informes de comité de convivencia y demás que se incorpore, pero no incluye los estados financieros ni mi informe de auditoría correspondiente.

Mi opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expreso ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

Es de aclarar que al momento de emitir mi informe no tuve alcance al informe de gestión del administrador, del Consejo de Administración.

Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros

La Administración es la responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el Anexo N° 2 a del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera.

La Administración y el Consejo de Administración también son responsables de la implementación y mantenimiento del control interno que consideren necesario para que los Estados Financieros se presenten libres de incorrección material.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de los hechos económicos que conforman los estados financieros de la copropiedad

5/

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Mi auditoría se realizó a media que se suministró la información por parte del área contable y administrativa

También:

- Se efectuó recomendaciones para el control de contratistas y tener certeza de quienes ingresan a realizar labores dentro del conjunto y efectuar verificación de la seguridad social con el fin de prever siniestros por el no cumplimiento de la normatividad relacionada con este tema.
- Con relación al manejo de alturas y los contratistas que realizan labores dentro de la copropiedad como es el caso de los funcionarios del contratista Procesos Verticales, se hizo verificaciones solicitando actualizaciones de estos cursos. Con la empresa que Certifica los ascensores se tuvo un caso aislado de uno de los contratistas por suministrar documentos adulterados y no avalados por el Ministerio de Trabajo.
- Durante las labores realizadas se observa que en algunos casos no figura la documentación en la copropiedad debidamente archivadas, relacionada con los soportes documentales que respaldan pagos de seguridad social de contratistas y subalternos, como el no pago en forma correcta de los niveles de riesgos de la ARL, facturas mal elaboradas entre otros. Que en la mayoría de los casos se subsanaron.
- Con relación a los excedentes acumulados de años anteriores reitero que es importante que todos los dineros que se recauden de los cobros de cartea en mora se les dé una destinación de ahorro a proyectos y no se conviertan en dineros que subsidien el día, día del funcionamiento y conservación de la copropiedad.
- Es necesario que las políticas contables se protocolicen como lo establece la norma, se ajusten a las necesidades de la copropiedad para adaptarlas y aplicarlas en forma adecuada y correcta
- No se conservan los libros de actas de consejo, teniendo en cuenta que faltan las firmas de quienes actuaron como presidente y secretario de las mismas.
- Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría.

6



Hechos posteriores

Se efectuó la firma del contrato de fachadas con la empresa Instalaciones Calducho e Hijos S.A.S, se firmó igualmente contrato de interventoría con el ing. Rafael Contreras Consultoría Estructural y de Construcciones S.A.S.

Se han iniciado el proceso de actas de vecindad y proceso de ejecución de la obra como tal realizando reuniones todos los viernes con participación del contratista, interventor, administración, consejo de administración y Revisoria Fiscal, dejando evidencia de asistencia y actas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

1. Los actos de los administradores se ajustan en la mayoría a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas en su mayoría se ajustaron a las normas. Los libros de actas de consejo NO se llevan y NO se conservan debidamente. El libro de Actas de asamblea esta al día. El informe de gestión de la Administración debe guarda la debida concordancia con los estados financieros separados al cual NO tuvo alcance.
2. Se dio cumplimiento al informe del RUB Registro único de beneficiarios, pero no se efectuó el procedimiento de notificación a cada uno de los copropietarios en pro de dar cumplimiento de la norma establecido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. El RUT se encuentra debidamente actualizado con la información de Represente Legal, Contador y Revisor Fiscal principal y suplente.
3. Se efectuó el envío de la información de medios magnéticos Nacionales de forma oportuna.
4. Se da cumplimiento a tener vigente la póliza de seguros de zonas comunes, como lo establece la ley 675 de 2001.
5. Nuevamente reitero la importancia y URGENCIA que debe actuar la copropiedad con la revisión detallada del Reglamento de Copropiedad donde se verifiquen en forma correcta y técnicamente los coeficientes ya que su sumatoria no llega al 100%. Los cálculos del cobro de la cuota de administración, extraordinarias y aprobaciones se hacen sobre este coeficiente. Dentro de la misma modificación incorporal la actualización del manual de convivencia donde se incorpore el reglamento de parqueaderos y el uso correcto de los parqueaderos de visitantes y demás temas que requieran para una mejor organización y direccionamiento dentro de la copropiedad.



6. Se dio cumplimiento a lo relacionado con la declaración de impuesto de Ica y de Declaración de renta

Informe sobre el Control Interno

Además, el Código de Comercio establece en el artículo 209 la obligación de pronunciarme sobre el cumplimiento de normas legales e internas y sobre lo adecuado del control interno.

En cumplimiento de la Parte 2, Título 1° del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015

Mi trabajo se efectuó mediante la aplicación de pruebas para evaluar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas por la administración de la Copropiedad, así como del funcionamiento del proceso de control interno, el cual es igualmente responsabilidad de la administración. Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo utilicé los siguientes criterios:

- Normas legales que afectan la actividad de la Copropiedad;
- Estatutos de la entidad;
- Actas de asamblea y Consejo de Administración

El control interno de una entidad es un proceso efectuado por los encargados de la administración y otro personal, designado para proveer razonable seguridad en relación con la preparación de información financiera confiable, el cumplimiento de las normas legales e internas y el logro de un alto nivel de efectividad y eficiencia en las operaciones.

Recomiendo que se conserven los mecanismos de control exhaustivo por parte de la persona que tiene el toquen de aprobación para el desembolso de dinero. Es estrictamente necesario que quien ejerza esta función tenga unas características enfocadas a temas financieros, manejo de plataformas bancarias y se efectuó filtros de seguridad y verificaciones no solo cuando se hagan pagos sino de forma sorpresiva.

El control interno de una entidad incluye aquellas políticas y procedimientos que:

- Permiten el mantenimiento de los registros que, en un detalle razonable, reflejen en forma fiel y adecuada las transacciones y las disposiciones de los activos de la entidad.
- Proveen razonable seguridad de que las transacciones son registradas en lo necesario para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con el marco técnico normativo aplicable al Grupo N° 3, que corresponde a la NIIF, y que los ingresos y desembolsos de la entidad están siendo efectuados solamente de acuerdo con las autorizaciones de la administración y la persona asignada por el Consejo de Administración, para el manejo del segundo token.

80

- Proveer seguridad razonable en relación con la prevención, detección y corrección oportuna de adquisiciones no autorizadas, y el uso o disposición de los activos de la entidad que puedan tener un efecto importante en los estados financieros.

También incluye procedimientos para garantizar el cumplimiento de la normatividad legal que afecte a la entidad, así como de las disposiciones de los estatutos y de los órganos de administración, y el logro de los objetivos propuestos por la administración en términos de eficiencia y efectividad organizacional.

Debido a limitaciones inherentes, el control interno puede no prevenir, o detectar y corregir los errores importantes. Se efectuó arqueros sorpresivos de caja menor títulos valores los cuales se encontraban en forma física. También, las proyecciones de cualquier evaluación o efectividad de los controles de periodos futuros están sujetas al riesgo de que los controles lleguen a ser inadecuados debido a cambios en las condiciones, o que el grado de cumplimiento de las políticas o procedimientos se pueda deteriorar.

Esta conclusión se ha formado con base en las pruebas practicadas para establecer si la entidad ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, y a las decisiones de la asamblea y Consejo de Administración, y mantiene un sistema de control interno que garantice la efectividad y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables. Las pruebas efectuadas, especialmente de carácter cualitativo, pero también incluyendo cálculos cuando lo consideré necesario de acuerdo con las circunstancias, fueron desarrolladas por mí durante el transcurso de mi gestión como revisor fiscal y en desarrollo de mi estrategia de revisoría fiscal para el periodo. Considero que los procedimientos seguidos en mi evaluación son una base suficiente para expresar mi conclusión.

Opinión sobre el cumplimiento legal y normativo

En mi opinión, la Copropiedad ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, excepto, lo relacionado Habeas Data en proceso, falta crear manuales de procedimientos relacionado con la Caja Menor, manejo de depósitos por trasteos y deducción del mismo en caso de daños, manuales de contratación, proceso del manejo segundo toquen, control de títulos valores (CDTs) cuando se tengan y la licencia del Office y Windows en algunos equipos. Es importante proyectar un mecanismo integral de control de documentación que involucre temas como la utilización de salones comunales, asignación de chips, correspondencia enviada y recibida, contratos, mantenimientos de equipos, PQR y demás con el fin de poder garantizar la totalidad de los soportes documentales que se generan en la administración y que llegan a la misma



Opinión sobre la efectividad del sistema de control interno

En mi opinión, el control interno es parcialmente efectivo, en todos los aspectos importantes, requiere enfatizar en dar cumplimiento a cabalidad sobre lo que establecen las normas internacionales y otras al respecto.

- Se debe evaluar, tomar correctivos y establecer parámetros confiables sobre los dineros que manejan en efectivo los contratistas, y sobre los cuales no hay ningún aseguramiento del mismo. Es necesario revisar este tema con el clausulado de cada contrato hago referencia al manejo de dinero en parqueaderos por parte de los funcionarios de la empresa de vigilancia.
- El control de CDTs y las restricciones que tiene cada entidad para redimirlos y que deben ser de pleno conocimiento de los órganos de dirección y control del Conjunto, cuando se emitan estos títulos valores.
- Es importante siempre continuar con la presentación de mínimo tres (3) propuestas para evaluar los costos, calidades y servicios de las adquisiciones que se realizan para la copropiedad.
- Revisar el último avalúo de la copropiedad y actualizarlo recuerde que este tiene una vigencia de dos años y sobre este documento es que se hace el cálculo del aseguramiento de la copropiedad en la póliza de seguros de zonas comunes.



CLARA INES HERNANDEZ RODRIGUEZ
C.C. 51.946.658
TP.71828-T
CL 12 B No. 9-33 OF717

Bogotá, 2 de abril de 2024