

DICTAMEN REVISOR FISCAL SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS COJUNTO RESIDENCIAL FEIJOA P.H CON CORTE A 31 DE DICIEMBRE 2022- OPINION CON SALVEDADES

Señores:

Asamblea General de copropietarios
Conjunto Residencial Feijoa P.H.

He auditado los estados financieros del Conjunto Residencial Feijoa de ahora en adelante (la Entidad), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos del conjunto han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el anexo N°2 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera. Referente al grupo N°3.

Es pertinente señalar que las Normas y principios de Contabilidad generalmente aceptados en Colombia, expedidos mediante Decreto 2649 de 1993 que se venían aplicando a los Estados Financieros de la copropiedad fueron reemplazados por las NIIF-Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS y en el caso particular del conjunto, se aplicó la sección 35 de NIIF para Pymes (Decreto 3022 de 2013) para el reconocimiento de la transición de los Estados Financieros bajo normas locales hacia las NIIF.

En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, tomados fielmente de los libros de contabilidad y adjuntos a este dictamen, presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la entidad a 31 de diciembre de 2022 de conformidad con las Normas y Principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.

Los estados financieros terminados a 31 de Diciembre del año 2021 fueron auditados por mí, y en opinión emitida el 27 marzo de 2022, emití una opinión favorable.

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990. 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 Entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros y he cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión, que me permito detallar a continuación.

- ✚ Es pertinente señalar que de las 10 personas nombradas por la asamblea general para conformar el equipo de consejo para el periodo 2022 – 2023, solo 4 cumplieron con los requerimientos de la circular 001 del 1 de febrero de 2022, lo cual conllevó a un retraso en la expedición de la representación legal de la copropiedad, a esto se suma que al día siguiente de la asamblea se reunieron los miembros del consejo, reunión de la cual no pude dar fe puesto que no fui invitado y nombraron un presidente del consejo que empezó a actuar de manera inmediata, que conllevó a que en menos de 1 mes se tuviera elegido un administrador.
- ✚ De esto se desprende una situación que al finalizar el periodo fiscal 2022 nos dejó una deuda con la empresa de acueducto por más de 10 millones de pesos, pues en su momento la administradora Edita Sanabria inició un reclamo ante esta entidad por un cobro elevado en la facturación, a lo cual ella omitió en darle alcance a la solicitud de la entidad y quedó como un silencio administrativo ante este reclamo, todo esto sucedió en el transcurso de 15 días y que no se le dio el trámite correcto, pues la prioridad en su momento era la de conseguir un nuevo representante legal para la entidad. Sin priorizar un buen empalme de la situación actual del conjunto.
- ✚ Durante este proceso de nombramiento de nuevo presidente de consejo, se escogió una persona la cual no cumplió los requerimientos exigidos por la secretaria de gobierno, y posterior a eso nos devolvieron la representación legal, en concepto entregado por el suscrito se dejó informado que esta persona no podía pertenecer al equipo actual del consejo y que por consiguiente en mi calidad de revisor no era prudente que siguiera tomando decisiones y teniendo voz y voto al interior del consejo. Lo cual generó molestias con varios de ellos.
- ✚ Se realizó la observación por escrito en informe que reposa en correo del conjunto, cuando se informó sobre la decisión que estaba tomando el consejo de arrendar el salón social para un jardín, el cual no se puede cambiar su destinación a menos que la asamblea con mayoría calificada lo apruebe, conceptos que fueron omitidos por todos tanto consejo como administración, argumentando que ellos estaban bien documentados y contaban con los conceptos jurídicos de profesionales abogados los cuales les respaldaban sus decisiones, conceptos que fueron remitidos a mí hasta el día 29-dic-2022 como reposa en correo que anexo.



Estos conceptos fueron solicitados en mi calidad de revisor, los cuales todos concuerdan que si se puede explotar las zonas comunes no esenciales de la copropiedad, pero ninguno informa que para hacer esto deben tener una previa autorización de la asamblea general puesto que están, desafectando una zona común no esencial y para ello se requiere de una mayoría calificada como lo expresa el **“ARTÍCULO 20. Desafectación de bienes comunes no esenciales.** Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1º. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del edificio o conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 2º. No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 21. Procedimiento para la desafectación de bienes comunes. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo

precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al edificio o conjunto. En este caso los coeficientes y módulo se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el capítulo VII del título primero de esta ley.

Sobre el particular emití un informe a la comunidad el cual fue enviado al administrador para el envío por medio de la herramienta citoplus, pero el cual se negó y no lo remitió, aduciendo que esto lo podía informar en asamblea, correo enviado el día 5-ENE-2023 a las 19:14, en vista de la negativa, saque copias y las publique en cada entrada de las torres.

- ✚ En el mes de diciembre-2022 se inició una obra al pie del Shut de la basura, todo con el fin de seguir con la entrega del salón social para el señor del jardín, el cual tiempo después, confirme tenía otro contrato de arrendamiento al interior del conjunto de un apartamento, el que pertenece a un miembro del consejo, dejando en evidencia un claro conflicto de interés que nunca fue informado por esta persona, y con el cual estaba primando más su interés personal que el de la comunidad. Sobre lo anterior se afectó un muro según conceptos de personas profesionales el cual indicaban era un muro estructural, pero según el administrador eso no afectaba en nada. (A la fecha este muro fue tapado, una parte de los gastos fueron asumidos por el administrador, pero en revisión de los gastos de caja menor de diciembre se evidencia un pago de un anticipo por 500.000 a la persona que tumbo este muro y del cual la revisoría solicito se cargara este valor al administrador puesto que el conjunto no puede asumir gastos los cuales no estaban presupuestados, esta observación no fue tomada en cuenta y esos gastos de 500.000 quedaron asumidos por el conjunto. Adicional a ello una transferencia por \$2.000.000 para cubrir estos gastos, que no se tiene soporte de devolución por parte de la administración, ver nota 11,4
- ✚ Durante todo el año 2022 desde el ingreso del administrador, se solicitó actualización del RUT en la pagina de la DIAN, lo cual omitió hasta la fecha se sigue presentando la retención en la fuente con la firma de la anterior administradora, es una omisión grave puesto que en el RUT el contador aparece como el revisor fiscal y el las ha firmado, no he tenido validación previa de esto, para poder dar solución al respecto personalmente, saque cita y le informe al administrador para que enviara el documento formal y se actualizara, puesto argumentaba el no sabia como hacer el proceso, no se realizo y me toco junto con el contador actualizarlo, pero solo pudimos modificar los cargos de contador y revisor, en vista que el administrador no conoce su clave y no ha sido posible realizar la actualización como se debe.
- ✚ El consejo llego a un acuerdo con la persona encargada del área disponible externa de generar un cobro fijo todos los meses por el valor del reintegro de luz, puesto que el señor no estaba de acuerdo con el cobro que se realizaba, solicite copias de las cuentas de cobro emitidas desde el

mes de mayo a diciembre con la sorpresa que no se encontraron y los soportes fotográficos del medidor no estaban para realizar una validación del valor real a recobrar puesto que la negociación que llegaron el consejo con él, para la revisoría estaba afectando directamente el patrimonio del conjunto generando un detrimento patrimonial, lo anterior lo baso en el aumento que tuvo el servicio de energía eléctrica, durante el año y que al finalizar el periodo 2022 ascendió a la suma de \$66.916.090 generando un aumento con respecto al año 2021 de \$6.026.890, pero que si comparamos los valores recobrados en comparación del año 2021 disminuyo su valor en \$3.744.043, para el 2022 se recobró \$11.789.646 y para el año 2021 \$15.533.689. Es una variación que no es justificable, es muy importante aclarar que, aunque el consejo tuvo la intención de llegar a un acuerdo con el área externa, el conjunto no tiene por qué asumir gastos que no le corresponden y mucho menos de subsidiar y/o otorgar descuentos sobre valores los cuales no tenemos injerencia en su cobro puesto que todo se hace con base en el cobro que genera codensa mediante la facturación mensual, esto siempre ha generado desacuerdos con el local, y pues nunca acepta el modo de cobro, adicional a ello durante esta negociación no fui invitado para poder emitirles un concepto mas claro al respecto.

Para poder dar una solución efectiva a esta problemática, se les sugirió iniciar el trámite para una instalación independiente de contadores tanto al local externo como interno, y con eso evitar confusiones futuras, esto no nos va a quitar la calidad de entidad sin animo de lucro puesto que en nuestro reglamento esta reglamentado el uso de esta área para explotación económica, y a su vez lo tenemos inmerso en nuestro presupuesto. A la fecha no se ha iniciado el tramite respectivo.

- ✚ Es pertinente aclarar a la comunidad que de la cuota extraordinaria que se aprobó para el año 2022, fue con el fin de realizar un mantenimiento preventivo a las fachadas para solucionar el tema de humedades en los 6 pisos, el valor recaudado por este concepto fue de \$38.054.600, y el valor del contrato firmado ascendió al valor de \$48.000.000, el valor restante de aproximadamente de \$10.000.000 se sacaron del recaudo de los parqueaderos de visitantes.
- ✚ Se sugiere a la asamblea el poder aprobar un rubro, para contratar un personal experto para evaluar los daños, que pudieran haber tenido la estructura, esto con el fin de tener una evidencia real sobre esta situación, y trasladando a los entes de gobierno corporativo los costos que se deliberen de esta intervención. Esto con el fin de evitar poder perder la garantía que se cuenta con la constructora por temas estructurales de 10 años.
- ✚ En validación de los contratos que la entidad tiene vigentes, es pertinente informar que la miscelánea a la fecha no cuenta con un contrato, y en gran medida se llevó a diferencias con el consejo y el administrador y en especial con el señor del local externo el cual informo que productos pueden y no pueden vender en su negocio, generando reuniones entre ambos en el cual nunca se llegaron a acuerdos y le exigieron la entrega de este espacio, como revisor de la copropiedad y con acompañamiento presencial del presidente de consejo Ivan Capera logramos llegar a un acuerdo para la continuidad de la miscelánea, y firma del contrato que estaba

pendiente reconociendo el reajuste de los meses que ya habían pasado. Esto quedo bajo acta y se complemento con la asistencia de las otras 2 personas del consejo vía virtual.

- ✚ El conjunto en la actualidad presenta fuera de servicio el ascensor, el arreglo de este oscila alrededor de unos 42 millones de pesos que se debe realizar su intervención lo mas pronto posible, para evitar futuras sanciones de las entidades municipales.
- ✚ Se validaron los respectivos soportes durante el año en curso en el cual no se encontró evidencia del lavado de tanques, de la copropiedad, esto fue informado durante las reuniones de consejo y transmitido al administrador el cual hizo caso omiso a las solicitudes con en gran medidas a todo lo solicitado por la revisoría, generando siempre un rechazo y molestias en todo las intervenciones hechas por este profesional.
- ✚ Durante varios meses se les indico del manejo de los recursos que la copropiedad recibe por temas de zonas de estacionamiento de visitantes, el cual se debe recoger como mínimo semanalmente, y en acompañamiento de por lo menos 1 consejero y ser consignados de manera inmediata en la cuenta de ahorros creada para este fin, fue una tarea difícil de lograr que hasta finales del mes de noviembre se empezó a realizar según recomendación de revisoría.
- ✚ Se evidenciaron pagos a proveedores que se realizaron en efectivo con el recaudo de los parqueaderos, lo cual no se solicitó evitar al máximo puesto que todos los recursos que salgan de la copropiedad se deben realizar mediante los medios bancarios dispuestos para ellos, con esto se logra una mayor transparencia del manejo de efectivo, se identificaron diferencias en unos meses con el valor reportado el cual se informo y fue solucionado tiempo después.
- ✚ No se contaba con una caja menor destinada para compras urgentes y menores de la administración y se estaba utilizando estos dineros como caja menor una muy mala práctica que duro así alrededor de unos 5 meses, hasta que el consejo aprobó un monto de 1 millón de pesos como caja menor.
- ✚ Es importante informar sobre el contrato del local externo el cual, maneja unas clausulas, que no permitieron su finalización a pesar de que la administración anterior junto con el consejo se tomó la decisión de pasar cartas informando la no continuidad de este contrato con la copropiedad en más de 3 oportunidades, con lo cual siempre se tenía una negativa por parte de ellos, argumentando una cláusula, basada en el código de comercio en su artículo 518 que cita lo siguiente.

Código de Comercio

Artículo 518. Derecho de renovación del contrato de arrendamiento.

El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;
- 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

Esta información con llevo a una serie de discusiones en especial con 1 consejero, quien no hizo más que decir que eso responsabilidad del consejo anterior y mía como revisor de la copropiedad, del porqué no habíamos pasado la notificación para la no renovación de este contrato y que ahora no podíamos darlo por terminado sin justificaciones claras, y que en pocas palabras teníamos que volver aceptar una renovación de este contrato, lo irónico del caso es que esta misma persona estuvo en el 1 consejo en el cual se suscribió este contrato y permitió que se realizara por un término de 3 años, aquí es importante dejar claro a la comunidad que en ese momento el suscrito revisor no estaba en el conjunto y aun no contábamos con esta figura. Adicional a ello me parece importante dejar informado que, así como esta persona ataca las decisiones del pasado debería tener presente que el mismo estuvo desde el inicio y que uno es igualmente responsable por omisión y/o aprobación.

Este contrato actualmente tiene un otro si modificando la cláusula de vigencia de este por otros 3 años, y modificando el valor del canon de arrendamiento por valor de \$3.150.000.

- ✚ Sugiero a la honorable asamblea que pongamos a votación la continuidad o no de este tipo de negocio con el conjunto, con base en las múltiples quejas que se tienen de atención precios y demás, y así mismo como ellos se acogen a l código de comercio, este mismo artículo nos permite solicitarle este espacio que es propiedad del conjunto, para destinarlo para un negocio diferente, y con base en los incumplimientos del contrato por parte del arrendatario como lo es, el no pago a tiempo del recobro de los servicios de energía eléctrica, el no cumplimiento del reglamento de la copropiedad.
- ✚ Durante el año 2022 no se continuo con la actualización del SGSST de la copropiedad que al terminó del año pasado iniciamos con su respectiva implementación, y se debe ir actualizando año tras año, puesto que este debe ser remitido subido a la pagina

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del conjunto en relación con los estados financieros.

La dirección es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el anexo N°2 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera. Pertenecientes al grupo N°3.

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

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable 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. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría

realizada de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990 siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, aplique mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Identifique y valore los riesgos de incorrección material en los estados financieros separados y aplique procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección. Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de continuar bajo el régimen de propiedad horizontal.

Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el conjunto deje de pertenecer al régimen de propiedad horizontal residencial. Comunique en su debido momento a los responsables, entre otras cuestiones, el alcance y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia sustancial del control interno que identifique en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informo que durante el año 2022, la compañía ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de los administradores se ajustan en su mayoría a los estatutos y a las decisiones de la honorable asamblea; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas se llevan y se conservan debidamente con las que se cuentan; dejando aquí una nota de mejora por parte de esta revisoría para el ente administrador de digitalizar toda la información para evitar en futuro perdida sustancial de los archivos físicos.

Por parte de la administración que fue objeto durante el transcurso del periodo fiscal, dejaron constancia en el informe de gestión de que no entorpecieron la libre circulación de las facturas de sus proveedores de bienes y servicios.

Opinión sobre control interno y cumplimiento legal y normativo

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. 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 entidad, 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 entidad; dentro de ellas decreto 579 de 2020, parágrafo 4, del Artículo 7, Ley 675 de 2001 en su artículo 30, Código de comercio.
- Reglamento de Propiedad Horizontal, manual de convivencia
- Actas de asamblea y de consejo
- Orientación técnica N° 17 y 18 de CTCP

Para la evaluación del control interno, utilicé como criterio el modelo COSO. Este modelo no es de uso obligatorio para la compañía, pero es un referente aceptado internacionalmente para configurar un proceso adecuado de control interno. El control interno de una entidad es un proceso efectuado por los encargados del gobierno corporativo “Consejo de administración” 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.

El control interno de una entidad incluye aquellas políticas y procedimientos que (1) 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; (2) 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 para las PYMES, y que los ingresos y desembolsos de la entidad están siendo efectuados solamente de acuerdo con las autorizaciones de la administración y de aquellos encargados del gobierno corporativo; y (3) 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.

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 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, excepto por lo indicado en los Fundamentos de Opinión la entidad ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones estatutarias, de la asamblea.

En relación con lo ordenado en la Ley 603 de 2000 sobre derechos de autor, manifiesto que la administración ha cumplido con su obligación de utilizar software licenciado legalmente. Para el programa contable de la copropiedad que es SISCO, la licencia de Office que se esta utilizando no es la legal y se esta utilizando una no licenciada.

De otra parte, se verificó que el conjunto no tiene obligaciones laborales. Igualmente, no se dio cumplimiento al recaudo de la retención en la fuente sobre los bienes y servicios recibidos, no pude validar de una forma adecuada las bases y tarifas vigentes, y si se presentado de manera oportuna las declaraciones tributarias con pago, pues como comente el RUT no fue si no actualizada hasta Enero del 2023, sobre el reporte de información tributaria exógena en medios magnéticos a la DIAN – Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, si se presentaron en los tiempos correspondientes.

Opinión sobre la efectividad del sistema de control interno

En mi opinión, el control interno de la entidad no cumple a cabalidad, en todos los aspectos importantes, con base en el modelo COSO. Quedando siempre una mejora sustancial a un proceso,

acotando que las políticas manejables a cada conjunto se derivan de la funcionalidad de los mismo, es importante dejar estipulado mediante manuales, los parámetros para la contratación de empresas, que en un futuro llegaran a ofrecer sus servicios.

Observaciones generales.

La revisoría quiere llamar la atención en unos aspectos importantes que sugiere deben ser corregidos, en el menor tiempo posible, con esto logrando evitar al máximo cualquier error que puedan llegar a perjudicar al conjunto con sanciones de los entes reguladores.

Todos los años se debe presentar ante la alcaldía la documentación pertinente para la representación legal, es un trámite importante que se debe realizar sin falta año tras años, puesto que las alcaldías locales están emitiendo este documento siempre con terminación a 31 de marzo del año siguiente.

Las personas que aspiren a ocupar el cargo de consejeros de la copropiedad, deben cumplir con los requisitos exigidos en la circular 001, tener el mayor sentido de pertenencia por el conjunto y en sería de gran ayuda que vivan en el conjunto , para que los residentes puedan tener un contacto directo con ellos de la problemática interna y se pueda dar cuenta de la situación real del mismo, que lo hagan sin interés de por medio y siempre prevaleciendo el interés general sobre el particular, que cuenten con gran sentido de pertenencia por el conjunto, y que con sus actos demuestren la responsabilidad que conlleva ser consejero. Y no lo ocurrido durante la vigencia 2022-2023 que en su gran mayoría los consejeros que fueron aceptados por la alcaldía no viven en el conjunto hace más de 8 meses y todas las reuniones son virtuales, así mismo deben dar fe de que todos los actos que el administrador adelanten se ajusten a la realidad del conjunto y no trasladar en 1 sola persona que en este caso es el presidente del consejo toda la responsabilidad. Rescato su compromiso con el conjunto y la vigilancia a los recursos de la copropiedad en especial desde el mes de septiembre-2022.

Para este profesional, la figura de un profesional para el cobro de la cartera en mora, al conjunto en su mayoría no le favorece puesto que estos acuerdos de pago llegan a un alto grado de morosidad por el simple hecho de una muy mala gestión administrativa que durante el año brillo por su ausencia, no se realizaron si no 1 jornada de cartera, puesto que es más rentable para un administrador esperar una morosidad alta y remitir todos esos casos a un abogado para el desprenderse de la responsabilidad de cobro inicial, y eso fue exactamente lo que sucedió con nuestro conjunto 0 gestión inicial para así a los 3 meses de mora remitirlo al abogado que al final poco le preocupa la situación del conjunto y lo que buscan es generar un cobro por concepto de honorarios. Es muy importante crear una política de cobro efectiva y mas cuando el conjunto es tan nuevo y tiene mecanismos de cobro efectivos para ello.

Prueba de lo anterior es el indicador de la cartera en mora al cierre del periodo fiscal asciende a la suma de \$35.653.753 comparado con el año 2021 tuvo un incremento de \$10.465.248, esto en solo cuotas de administración, si lo miramos global, la cartera tuvo un aumento de \$15.251.147 y cerro con la suma de \$49.926.744. Es un indicador real para medir una gestión administrativa y de cobros pre juridicos y jurídicos.

Es importante dejar claro a la honorable asamblea que a pesar de que se dispone de un mecanismo de control efectivo para evitar que la cratera crezca año tras año como son el bloqueo de las tarjetas para la zona de estacionamiento, solo 1 vez fue utilizada por la administración dejando de lado una gestión realizada anteriormente que funciono para evitar el aumento de la cartera, a pesar de que se informo en varias oportunidades se omitieron estos controles. Hasta llegar al momento que ya este sistema esta en completo abandono administrativo.

A muchas personas les esta llegando un cobro respectivo de una agrupación de ciudad verde, y muchos han consultado como realizar el proceso para salirse de esto, en averiguaciones pertinentes con otros conjuntos, muchos ya se han logrado salir de esto y evitar el cobro respectivo de estos valores, se debe realizar mediante asamblea general de copropietarios con una mayoría calificada aprobar la exclusión del conjunto de esta agrupación y elevar el respectivo cambio al RPH del conjunto para evitar así nos sigan generando este cobro a cada uno de los residentes.



WILSON YESSID LUIS CASTRO
Revisor Fiscal
T.P. N° 218919-T
Marzo 26 de 2023
Calle 13 N° 30- 242 - Soacha – Cundinamarca