

INFORME REVISOR FISCAL

Vigencia 2023.

Bogotá, 12 de febrero de 2024.

Señores

Conjunto Residencial Fontana P.H.

Respetados Asambleístas

De manera atenta y respetuosamente me permito presentar ante ustedes el informe de actividades desarrolladas durante la vigencia 2023.

Esta revisoría fiscal fue reelegida en sus labores, en cumplimiento al mandato de la asamblea realizada el día 25 de febrero de 2023, 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) Emitir informes de mejoramiento
- h) Estados Financieros
- i) DICTAMEN.

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 de propiedad horizontal, incorporado mediante escritura pública ante notaria del circuito civil de Bogotá.

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.

1.3. Políticas de cartera

Se recomienda aplicar las directrices y procedimientos existentes para el recaudo y cobro de cartera, así como las estrategias a realizar para mitigar el incremento de esta y las características que debe tener un moroso para enviarlo a cobro jurídico.

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

El Decreto 1072 de 2015, Resolución 1111 de 2017, Resolución 0312 de 2019, los cuales son referentes a la implementación de Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el trabajo, la copropiedad ha tomado acción para el cumplimiento de la normatividad mencionada.

Se recomienda a la administración continuar con el fortalecimiento del SGSST, y el respectivo proceso de seguimiento.

1.6. Cartera

Se evidenció que la administración realiza las gestiones de recuperación de cartera, se recomienda que realice el envío de los oficios respectivos para la gestión de cobro persuasivo e igualmente se remite a cobro jurídico aquellos casos que lo ameritan.

1.7. 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.

1.8. Información y comunicación

Se evidenció que la información para la actualización contable es allegada a la contadora de la PH, la administración tiene y utiliza las herramientas necesarias para mantener informada a la comunidad como lo es correos electrónicos y carteleros.

1.9. Uso adecuado del bicicletero

La copropiedad cuenta con un bicicletero 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.

1.10. Políticas de gestión documental

Se recomienda a la administración realizar las políticas de gestión documental, cuyo propósito es el fortalecimiento de los mecanismos, medios y prácticas 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.

1.11 Inventario

Se realizó el inventario actualizado de los activos que posee la copropiedad el cual reposa en la oficina de administración, con corte a este informe.

2. AUDITORIA FINANCIERA

La contabilidad del Conjunto Residencial Fontana 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 del No 735 al No 1055, con sus respectivos soportes de pago y se comprobó que están acordes con los registros contables en el programa SISCO.

2.2. Caja Menor y General

La caja menor cuenta con una base de \$1.500.000, fondo que se incrementó durante 2023. 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, los faltantes hallados en su momento se han reportado a la administración y consejo, diferencias las cuales se han subsanado en su totalidad.

Se recomienda que la administración realice las consignaciones de manera semanal, con el fin de mitigar que exista algún faltante por estos rubros a futuro. A 31 de diciembre de 2023 se encuentra pendiente por consignar \$ 2.976.796.

2.3. Bancos

El conjunto maneja los recursos económicos a través de cuentas bancarias de entidades registradas ante la Superfinanciera y a la fecha de cierre los saldos se encuentran debidamente conciliados.

La copropiedad cuenta con las siguientes cuentas bancarias

- Cta Corriente Davivienda terminada en *7701 a 31 de diciembre con un saldo de \$ 51.426.617
- Cta AVVillas RentaVillas terminada en *3770 a 31 de diciembre con un saldo de \$ 0.89 (Fondo de Imprevistos).
- Cta Corriente AVVillas terminada en * 3788 a 31 de diciembre con un saldo de \$ 5.874.895

La administración conserva las conciliaciones bancarias en la respectiva carpeta del mes, a disposición de los propietarios que deseen conocerlas, los movimientos débito y crédito en las cuentas bancarias corresponden a los hechos económicos de la copropiedad.

2.3.1 Consignaciones por identificar

La Copropiedad cuenta con las siguientes consignaciones por identificar así:

- Banco Avvillas por \$1.807.611 con una antigüedad desde el año 2020.
- Banco Davivienda por \$5.680.961 con una antigüedad desde el año 2020.

Se recomienda a la administración realizar la publicación a los copropietarios de las consignaciones por identificar, lo anterior con el propósito de que los propietarios puedan identificar los valores pendientes por aplicar.

2.3.2 Gravamen al Movimiento Financiero

Según el Art 530 de 2.020 se encuentra pendiente realizar el trámite ante el banco de solicitar la devolución del Gravamen Al Movimiento Financiero por ser una entidad sin ánimo de lucro, con corte al 31 de diciembre de 2023 está pendiente por realizar la solicitud de \$ 10.442.324. Desde el mes de octubre de 2023 ya no se le está cobrando este impuesto a la copropiedad.

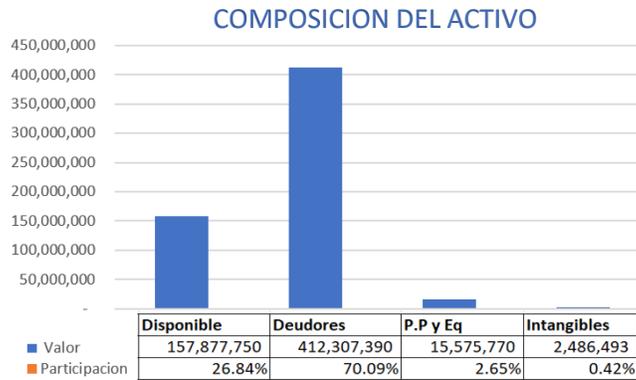
2.4. Inversiones

La copropiedad cuenta con inversiones en CDT de la siguiente manera:

- CDT abierto el 12 de diciembre de 2023 al 12 de marzo de 2024 con una tasa del 5.5% E.A. por \$ 38.493.890. Este dinero corresponde al recaudo de sanciones por inasistencia a la asamblea ordinaria de 2023. (Este rubro tiene corte al 30 de noviembre de 2023).
- CDT abierto el 12 de diciembre de 2023 al 12 de marzo de 2024 con una tasa del 5.5% E.A. por \$ 50.675.509. Este dinero corresponde al fondo de imprevistos de la copropiedad.

2.5. Deudores

Se evidencio que la administración realiza las gestiones de recuperación de cartera, tanto de cartera ordinaria como de cartera en mora, la copropiedad cuenta con una firma de abogados para la ejecución de procesos jurídicos, la cartera al finalizar el año asciende a \$412.307.390 a continuación, se muestra la participación de los deudores en el total del activo:



Se recomienda reforzar las estrategias actuales para incrementar la recuperación de cartera morosa, lo anterior debido a que esta representa el 70.09% del total del activo de la copropiedad. En cuanto a cuotas de administración el saldo al finalizar el año es de \$330.476.376, a continuación, se presenta el comportamiento en la presente vigencia, el cual ha presentadotendencia al alza.



la administración continua con los cobros jurídicos con los abogados de Grupo Fondera y Sergio Bello.

2.6. Intangibles

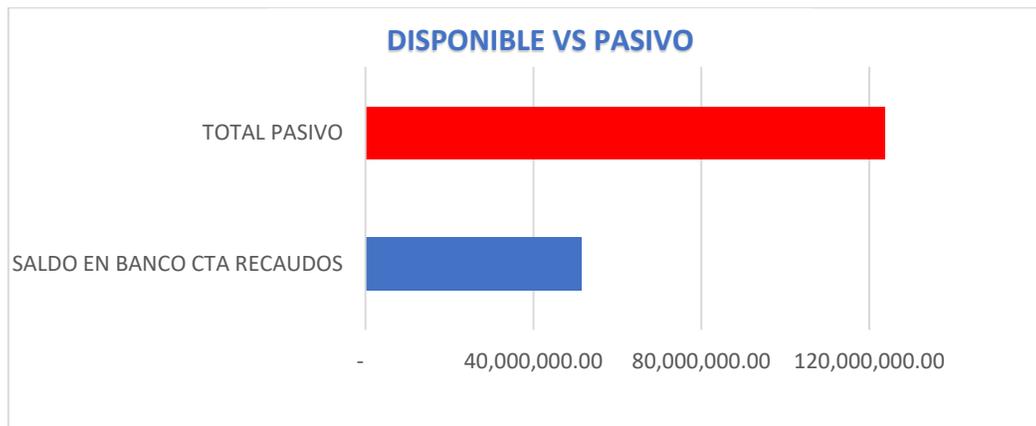
Los intangibles corresponden al registro de la compra del software contable SISCO, por valor de \$2.486.493.

2.7. Pasivo

Corresponde a las obligaciones contraídas con terceros para el normal funcionamiento de la copropiedad, el valor al finalizar el año es de \$92.336.416, se evidencia que la administración cumple a tiempo con el pago de sus obligaciones, los pasivos de la copropiedad los componen:

Honorarios	2,935,800
SS Vigilancia	48,307,087
SS Mto	27,283,649
Servicios públicos	12,143,020
Reembolso de caja menor	1,279,860
Otras CXP	387,000
Retención en la fuente	1,623,000
Anticipo de administración	22,836,615
Deposito salón social	60,000
Honorarios Gestión Cobranza	6,848,415
Total	123,704,446

A continuación, se muestra la liquidez de la copropiedad a la fecha, para dar cumplimiento de las obligaciones contraídas.



Como se observa en la gráfica, se recomienda nuevamente implementar estrategias más efectivas de recuperación de cartera, que permita obtener mayor recaudo de efectivo y obtener liquidez inmediata con el propósito de cumplir con el pago de las obligaciones dentro del mismo mes, y no tener que esperar al recaudo del siguiente mes para el pago de las obligaciones contraídas en el mes anterior.

2.8. Presupuesto

Se evidencio que la administración realiza la ejecución del presupuesto según las necesidades de la copropiedad, e igualmente se evidencio que este se lleva en el software SISCO.

Durante el año 2023 hubo una sobre ejecución del 4.97% correspondiente a \$75.798.581 del presupuesto anual. Se recomienda que la administración valide las necesidades de la copropiedad para el proyecto de presupuesto 2024.

3. CUMPLIMIENTO

3.1. Obligaciones Tributarias

➤ Retención en la fuente

Se evidencio que la administración presento y cancelo oportunamente la retención en la fuente del mes a mes durante 2023, los cuales se encuentran revisados y firmados por la revisoría Fiscal.

En el pago de la retención en la fuente del mes de julio se evidencio un pago doble de este, la administración debe realizar el trámite ante la DIAN para la solicitud de reintegro de este dinero.

	Número de Documento	Concepto	Año	Periodo	Fecha Limite Pago	Total a pagar
<input type="radio"/>	4910711270791	RETENCION ATITULO DE RENTA	2023	7	20230823	604.000
<input type="radio"/>	4910711289196	RETENCION ATITULO DE RENTA	2023	7	20230823	604.000

 Anterior | 1 |  Siguiete

➤ Información exógena

Se evidencio que la administración presento la información exógena nacional correspondiente a la vigencia 2022. La información exógena del 2.023 se debe presentar a más tardar el 7 de mayo de 2.024.

3.2. 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 2022, una vez se aprueben los estados financieros del 2023. Se deberá realizar su respectiva impresión.

3.3. 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 Fontana P.H, cuenta con una póliza de seguros a través de un intermediario debidamente certificado y de acuerdo con los requerimientos de ley.

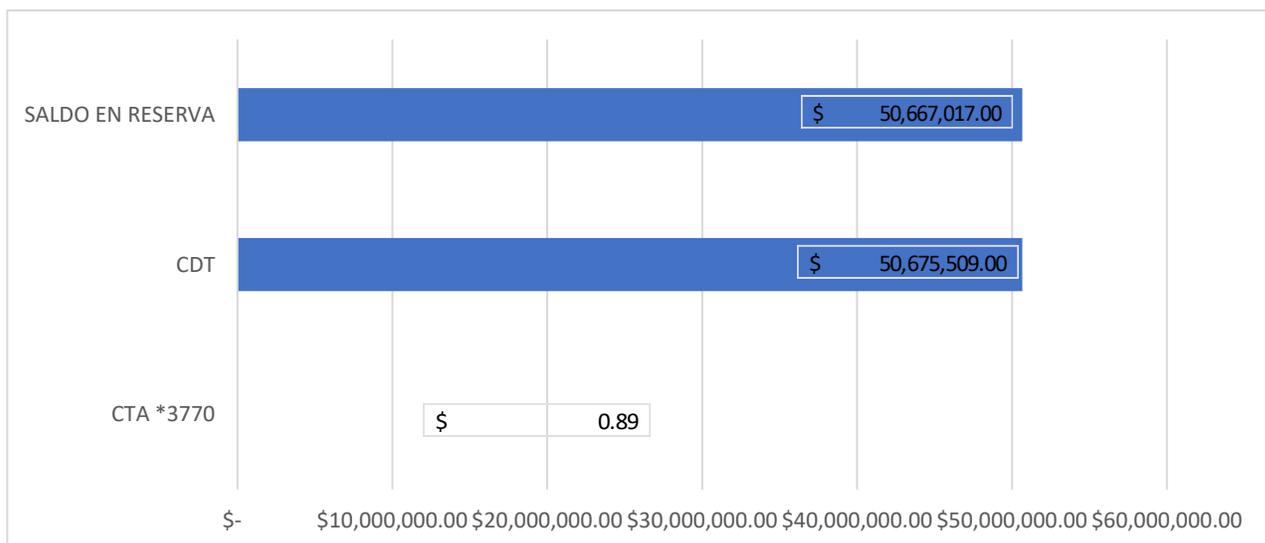
La copropiedad cuenta con póliza en 2024 así:

Aseguradora	SBS SEGUROS COLOMBIA S.A.
Tomador	Conjunto Residencial Fontana
Vigencia Desde	31/12/2023
Vigencia Hasta	31/12/2024
Valor Asegurado	66,366,783,453
Prima Neta	47,293,822
IVA	8,974,640
Total, a Pagar	56,268,462

Ultimo Avaluó que tiene la copropiedad es del día 30 de enero de 2024.

3.4. Fondo de imprevistos

En cumplimiento del artículo 35 de la ley 675 de 2001 “fondo de imprevistos” la copropiedad cuenta con una cuenta bancaria de ahorros en el banco AvVillas No. 622003770 para realizar la monetización del fondo de imprevistos como lo exige la ley 675 de 2001, y cuyo saldo a la fecha es de \$0.89, se presenta la siguiente grafica para observar el comportamiento de la monetización en relación con la reserva constituida en el patrimonio.



La administración abre un CDT el 12 de diciembre de 2023 por \$ 50.675.509 correspondiente a este fondo, con el fin de obtener mejores rendimientos que en la cuenta de ahorros.

3.5. Actas de consejo

Se realizó la validación del libro de actas de consejo vigencia 2023, desde el Acta 111 a la 136. Se encuentran al día.

3.6 Red Contraincendios

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 CONTRAINCENDIOS.

3.7 Certificación de Ascensores y puertas

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

4. GESTION

4.1. Contratos

Se evidencio que la administración tiene contratos vigentes con la empresa de seguridad, aseo y mantenimiento, y contadora para el desarrollo de las actividades operativas y administrativas de la copropiedad, para los procesos de contratación se tiene definido un tope máximo de autonomía al administrador, superado este tope será el consejo quien decidirá por votación la elección del proveedor a contratar.

4.2. 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.

4.3. 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.

4.4 Indemnizaciones y Donaciones

- La copropiedad recibió en 2023 una indemnización de \$7.178.000 por daño eléctrico en CCTV. La administración repuso los equipos que resultaron afectados.
- La copropiedad recibió una donación de un grupo de copropietarios que realizaron un bingo en la feria de emprendimiento en 2023 por \$ 2.431.850. La asamblea debe decidir el destino de este rubro ya que al no estar contemplado en el presupuesto la administración no puede disponer de este dinero.

Este Informe de Auditoría, forma parte integral del Dictamen de Revisoría Fiscal 2023.

(Firmado Original).

Marlin Vanessa Herrera Rodríguez.

Revisor Fiscal.

Especialista en Revisoría Fiscal y Auditoría Forense.

Conjunto residencial Fontana P.H.

TP 225637-T

Dictamen Sobre Los Estados Financieros

Conjunto Residencial Fontana P.H.

De 01 de enero A 31 de diciembre de 2023.

Informe sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros del Conjunto Residencial Fontana P.H., que comprenden el Estado de Situación financiera a 31 de diciembre de 2023 y el estado de resultados, 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 debidamente licenciado, presentan razonablemente en todos sus aspectos de importancia, la situación financiera del Conjunto Residencial Fontana P.H. a 31 de diciembre de 2.023 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 2.023.

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 209 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 FONTANA 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.

(Firmado Original).

Marlin Vanessa Herrera Rodríguez.

Revisor Fiscal.

Especialista en Revisoría Fiscal y Auditoria Forense.

Conjunto residencial Fontana P.H.

TP 225637-T