

Cartago, febrero 23 de 2024

Señores

ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DE LA URBANIZACION VILLA DEL ROBLE

Nit: 800.210.856-0

A la Asamblea General:

ASUNTO: DICTAMEN DE REVISOR FISCAL SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

1. De conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia para el ejercicio de la Revisoría Fiscal, en la **"Asociación de Copropietarios de Villa del Roble."**, presento el siguiente informe y el dictamen de los Estados Financieros, correspondiente al período transcurrido entre el 1ero de enero y diciembre 31 del 2023.
2. He auditado los Estados Financieros adjuntos de **"Asociación de Copropietarios de Villa del Roble."** a 31 de diciembre de 2023, los cuales se presentan comparados con los de 2022, y comprenden:
 - 2.1 Estado de Situación Financiera
 - 2.2 Estado de Resultados
 - 2.3 Información explicativa.

Responsabilidad de la Administración

3. La Administración de Asociación es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con el Marco Técnico Normativo vigente en Colombia, contenido en el Anexo N°2 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por el Decreto 2496 de 2015, mediante los cuales se incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"; estos reflejan su gestión y en consecuencia se encuentran certificados con sus firmas por la señora Silvana Ariza Castro, en calidad de Representante Legal, identificada con la Cédula de Ciudadanía 1.112.765.040, y por la Revisora Fiscal, Marisol Viedma Abonce, con Tarjeta Profesional 52004-T.
La responsabilidad de la Administración incluye:
 - 3.1. Diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno que garantice que la preparación y presentación de los estados financieros, se encuentra libre de errores de importancia relativa, ya sea por fraude o por error.
 - 3.2. Seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas.
 - 3.3. Realizar estimaciones contables razonables, de acuerdo con la realidad económica.
 - 3.4. La implementación de las normas expedidas por los diferentes órganos de vigilancia y

14

control, aplicables a la sociedad.

MARISOL VIEDMA ABONCE

C O N T A D O R P Ú B L I C O
ESPECIALISTA EN REVISORIA FISCAL Y GESTION TRIBUTARIA Y ADUANERA

Responsabilidad del Revisor Fiscal

4. Mi responsabilidad es expresar una opinión a dichos estados financieros, con base en mi auditoría.

Mi labor de auditoría fue ejecutada conforme al Anexo N° 4 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015 y 2132 de 2016, que incorpora las Normas Internacionales de Auditoría "NIA", y demás normas vigentes en Colombia para el ejercicio de la Revisoría Fiscal, atendiendo los principios éticos y los criterios de planeación y ejecución del trabajo, para obtener seguridad razonable de que los Estados Financieros se encuentran libres de incorrecciones, materiales debido a fraude o error; entre estos criterios, se encuentran:

- 4.1. La planeación y ejecución de mi labor de auditoría se realizó con autonomía e independencia de criterio y de acción respecto a la Administración de la Entidad, basada en un enfoque de auditoría integral, que cubre la gestión de la Administración, el Sistema de Control Interno, la gestión de riesgos, y el cumplimiento de las obligaciones legales y la información financiera.
- 4.2. Con los programas de auditoría aplicados, garanticé permanencia, cobertura, integridad y oportunidad en la evaluación de los diversos objetos de auditoría.
- 4.3. Mi gestión está respaldada en los respectivos "Papeles de Trabajo", los cuales están disponibles para los fines y autoridades pertinentes.

Descripción de la labor Realizada

5. Mi labor se orientó a formarme un juicio profesional acerca de la objetividad de la información contable, el cumplimiento de la normatividad legal, el Estatuto y las decisiones de los Órganos de Dirección y Administración; así como el cumplimiento de normas sobre libros y documentos comerciales; la efectividad del Sistema de Control Organizacional y la gestión de riesgos; el cumplimiento del Objeto Social; la proyección social; la responsabilidad, la diligencia de la Administración; y la concordancia de las cifras incluidas en el Informe de gestión preparado por la Administración con los informes contables. Considero que he obtenido la información necesaria y suficiente para cumplir adecuadamente mis funciones.

Auditoría de cumplimiento

6. En cumplimiento de lo contemplado en el marco normativo vigente en el país, informo:

21/7

- 6.1. La actuación de la administración, durante el transcurso del año 2023, estuvo enfocada al direccionamiento de la copropiedad, en cumplimiento de sus obligaciones legales y estatutarias.
- 6.2. Las operaciones registradas en los libros se ajustan a los lineamientos legales.
- 6.3. La contabilidad se lleva conforme a las normas legales y a la técnica contable; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de contabilidad se llevan y conservan adecuadamente.
- 6.4. Las cifras que se presentan en los Estados Financieros han sido tomadas fielmente de los libros de contabilidad.
- 6.5. Las cifras contables incluidas dentro del Informe de Gestión, presentado por la Administración de la copropiedad, concuerdan con los Estados Financieros de fin de ejercicio, objeto del presente dictamen.
- 6.6. Se ha dado cumplimiento a las diversas obligaciones de Ley que aplican a la copropiedad, tales como:
 - 6.6.4. Legislación laboral; específicamente, en el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023, se calcularon y se registraron en forma adecuada los aportes al Sistema Integral de Seguridad Social, efectuando los pagos dentro de los plazos establecidos por la Ley; al igual que la contratación externa.
 - 6.6.5. Se dio cumplimiento con el recaudo de la retención en la fuente sobre los bienes y servicios recibidos, aplicando en forma adecuada las bases y tarifas vigentes y presentando de manera oportuna las declaraciones tributarias con pago, así como los reportes de información tributaria exógena en medios magnéticos a la DIAN – (Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales).
 - 6.6.6. La propiedad intelectual respecto a los derechos de autor, cuenta con software contable licenciado ContaPyme, encontrándose con póliza vigente y activa.
- 6.7. Se han observado adecuadas medidas de Control Interno, en caminadas a la preservación de sus bienes.
- 6.8. Las observaciones y recomendaciones de la Revisoría Fiscal, generadas en el transcurso del ejercicio 2023, fueron dadas a conocer oportunamente a la Administración, en quienes encontré receptividad a mis recomendaciones.
- 6.9. La revelación de los hechos importantes y la discriminación de la información que ordena el marco técnico vigente en Colombia, está dispuesta en las Notas a los Estados Financieros, como parte integral de éstos.
- 6.10. Igualmente, estuve atento a los diversos requerimientos de parte de los organismos de vigilancia y entes de control, observando que la entidad realizó el trámite interno y externo requerido.
- 6.11. Asimismo, manifiesto que, a la fecha de este informe no existen glosas o requerimientos por atender o que permitan advertir sobre algún incumplimiento que afecte materialmente los Estados Financieros o comprometan el patrimonio.

- 6.12. De acuerdo al Decreto 1443 de 2014 y sus nuevas reglamentaciones en el cual se dictan disposiciones del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el trabajo, se le da cumplimiento a través de la asesora encargada.
- 6.13. El conjunto cuenta con la póliza vigente de zonas comunes.
- 6.14. Se realizaron arqueo de caja menor, sin encontrar diferencias.
- 6.15. Se encuentra pendiente la impresión de libros oficiales de contabilidad, recuerden que la información no reportada en libros oficiales pierde efectos legales frente a terceros. Los libros de actas se encuentran impresos con sus respectivas firmas por los miembros del consejo, se encuentran pendientes algunas actas para su reimpresión en los folios oficiales (Dian).
- 6.16. Se dio cumplimiento a la Reserva de Imprevistos al 31 de diciembre de 2023, el cual corresponde a un valor de \$ **44.594.244**, en la cuenta de ahorros del Banco Av Villas N° 185947996, con un saldo a diciembre 31 de 2023 de \$ **57.918.832.92**
- 6.17. Reitero, se debe implementar la normatividad sobre Protección de Datos Personales, Ley 1581 de 2012, es necesario iniciar el proceso para establecer las políticas de tratamiento de datos para su manejo y aplicación dentro de la urbanización
- 6.18. Nuevamente ratifico, actualizar ante el municipio de Cartago el error en la certificación de representación legal, el cual aparece como ciudadela y se debe corregir por Urbanización, con el fin de evitar inconvenientes legales al momento de un trámite.

Opinión salvedad

Opinión con salvedad

- 7 Reitero que los Estatutos de la copropiedad y el Manual de Convivencia del Conjunto Residencial no se encuentran acorde a lo establecido en la ley 675 de 2001, continúan vigentes los estatutos con los cuales fue conformada la propiedad según Escritura Pública No. 1806 de octubre 26 de 1996.



MARISOL VIEDMA ABONCE
Revisora Fiscal
TP No 52004-T