

Cartago, marzo 7 de 2025

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 2024.
2. He auditado los Estados Financieros adjuntos de **“Asociación de Copropietarios de Villa del Roble.”** a 31 de diciembre de 2024, los cuales se presentan comparados con los de 2023, 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

control, aplicables a la sociedad.

### **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.

### **Auditoria de cumplimiento**

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

- 6.1. La actuación de la administración, durante el transcurso del año 2024, 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 del 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 2024, 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, se cancelaron saldos de seguridad social correspondientes a Colpensiones por periodos muy antiguos.
  - 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, encaminadas a la preservación de sus bienes.
- 6.8. Las observaciones y recomendaciones de la Revisoría Fiscal, generadas en el transcurso del ejercicio 2024, 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

- 6.12. por atender o que permitan advertir sobre algún incumplimiento que afecte materialmente los Estados Financieros o comprometan el patrimonio.
- 6.13. 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.
- 6.14. El conjunto cuenta con la póliza vigente de zonas comunes.
- 6.15. Se realizaron arqueos de caja menor, sin encontrar diferencias.
- 6.16. Se encuentra pendiente la impresión de libros oficiales de contabilidad.  
Los libros de actas se encuentran impresos con sus respectivas firmas por los miembros del consejo.
- 6.17. Se realiza recepción de las facturas electrónicas, de acuerdo a la normatividad vigente y la libre movilidad con muchos de nuestros proveedores.
- 6.18. Se dio cumplimiento a la Reserva de Imprevistos al 31 de diciembre de 2024, el cual corresponde a un valor de \$ **49.269.289**, en la cuenta de ahorros del Banco Avvillas N° 185947996, con un saldo a diciembre 31 de 2024 de \$ **50.572.336,20** los primeros días de enero de 2025 se realizó consignación por valor de \$ 951.000 por concepto de recaudo de los servicios de piscina del mes de diciembre, cumpliendo con el saldo en bancos.
- 6.19. Se contrato un asesor para la implementación de la normatividad sobre Protección de Datos Personales, Ley 1581 de 2012, actualmente continua con el proceso.
- 6.20. 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**

**C.C. 31.415.437**