

Cartago, Marzo 4 de 2026

Señores

**ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DE LA URBANIZACION
VILLA DEL ROBLE**

A la Asamblea General:

**ASUNTO: DICTAMEN REVISORIA FISCAL SOBRE LOS ESTADOS
FINANCIEROS.**

Opinión:

En mi calidad de Revisora Fiscal he auditado los Estados Financieros desde 1 de noviembre a 31 de diciembre de 2025 de “**Asociación de Copropietarios de Villa del Roble.**”, Identificada con NIT. 800.210.856-0, los cuales comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultados a 31 de diciembre de 2025, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Los estados financieros de “**Asociación de Copropietarios de Villa del Roble.**” Adjuntos a este dictamen, han sido preparados de acuerdo a la información tomada fielmente de los libros oficiales De conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia para el ejercicio de la Revisoría Fiscal a 31 de diciembre de 2025.

Responsabilidad de la Administración

La Administración de “Asociación de Copropietarios de Villa del Roble.” es responsable de la preparación y correcta 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”.

La responsabilidad de la Administración incluye:

- Velar por el adecuado manejo de los recursos financieros de la copropiedad, garantizando su destinación conforme al presupuesto aprobado por la Asamblea General.
- Asegurar el recaudo oportuno de las cuotas de administración y demás ingresos, así como la gestión eficiente de la cartera.
- Hacer cumplir el reglamento de propiedad horizontal, las decisiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración.

- Garantizar la adecuada conservación, custodia y mantenimiento de los bienes comunes.
- Asegurar el cumplimiento de las obligaciones legales, fiscales y tributarias a cargo de la copropiedad y Suministrar al Revisor Fiscal la información completa, veraz y oportuna requerida para el desarrollo de su labor.

Responsabilidad del Revisor Fiscal.

Mi responsabilidad es expresar una opinión a dichos estados financieros, con base en mi auditoría. He llevado a cabo mi trabajo de conformidad con las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia, las cuales requieren que cumpla con principios éticos y que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material; entre estos criterios, se encuentran:

- La planeación de la auditoría con base en la identificación y valoración de riesgos.
- La evaluación del sistema de control interno relevante para la información financiera, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados, sin que ello implique emitir una opinión sobre su efectividad.
- La obtención de evidencia suficiente y adecuada mediante pruebas selectivas de las transacciones y saldos contables.
- La verificación del cumplimiento de principios y normas contables aplicables.
- Ejercí vigilancia sobre las operaciones de la copropiedad, verificando que se ajustaran al reglamento de propiedad horizontal y a las decisiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración.
- Velé porque la contabilidad se llevará de conformidad con las disposiciones legales y técnicas aplicables, revisé el cumplimiento de las obligaciones fiscales, tributarias y demás responsabilidades legales.

Mi gestión está respaldada en los respectivos “Papeles de Trabajo”, los cuales están disponibles para los fines y autoridades pertinentes, Es importante señalar que mi labor se fundamenta en la revisión mediante pruebas selectivas y en la información suministrada por la administración; ni tiene como finalidad sustituir la gestión administrativa o el control interno de la copropiedad.

**INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y
REGLAMENTARIOS**

En cumplimiento de lo establecido en el marco normativo vigente en Colombia, me permito informar lo siguiente:

1. La gestión desarrollada por la administración durante el período 2025 estuvo orientada al cumplimiento del presupuesto aprobado por la Asamblea General, así como a la atención de las necesidades operativas de la copropiedad, en concordancia con lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal y las decisiones de los órganos de dirección.
2. Las operaciones económicas realizadas durante el período fueron objeto de revisión mediante pruebas selectivas de auditoría, evidenciándose que estas se encuentran debidamente soportadas, registradas y autorizadas conforme a los procedimientos establecidos por la administración.
3. La información contable se reconoce y registra de manera oportuna, lo cual permite un adecuado seguimiento, control y trazabilidad de las operaciones financieras de la copropiedad.
4. Los estados financieros reflejan en forma razonable las transacciones efectuadas durante el período, y guardan concordancia con los registros contables, evidenciándose procesos de conciliación adecuados, Así mismo, se observó consistencia entre la información financiera presentada a la Asamblea General y los informes periódicos preparados por la administración, lo que contribuye a la transparencia en la rendición de cuentas.
5. En relación con el cumplimiento de obligaciones legales y contractuales, se evidenció que la copropiedad atendió oportunamente los pagos a proveedores y contratistas, conforme a las condiciones previamente pactadas.
6. Respecto a la gestión de cartera, se observó seguimiento al recaudo de cuotas de administración, incluyendo la implementación de acciones orientadas a la recuperación de cartera vencida, lo cual contribuye a la sostenibilidad financiera de la copropiedad.
7. En materia tributaria, se verificó el cumplimiento de las obligaciones fiscales, incluyendo la presentación oportuna de declaraciones y el pago de impuestos, así como el reporte de información ante las autoridades competentes.
8. El sistema de control interno presenta un nivel de confiabilidad aceptable; no obstante, se identifican oportunidades de mejora, especialmente en lo relacionado con la organización del archivo documental y el fortalecimiento de los controles sobre los soportes de las operaciones.

9. Durante el período evaluado, la administración atendió de manera adecuada las recomendaciones emitidas por la Revisoría Fiscal, evidenciándose avances en el fortalecimiento de los procesos administrativos y financieros.

10. Las notas a los estados financieros contienen las revelaciones necesarias para facilitar la adecuada comprensión de la situación financiera, los resultados de operación y los principales criterios contables aplicados.

Se recomienda continuar fortaleciendo los mecanismos de control sobre la ejecución presupuestal, con el fin de mejorar la eficiencia en el uso de los recursos y la disciplina financiera.

RECOMENDACIONES DE MEJORA

Con fundamento en los resultados obtenidos durante el proceso de auditoría, y con el propósito de fortalecer la gestión administrativa, financiera y de control, se formulan las siguientes recomendaciones:

- Implementar políticas formales y mecanismos más rigurosos para el recaudo de cuotas de administración, incluyendo estrategias de cobro preventivo y correctivo que permitan reducir los niveles de morosidad y mejorar la liquidez.
- Actualización de 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.

**ADRIANA SANCHEZ MENA****Revisora Fiscal****TP 248827-T****C.C. 1.112.779.205**