

Bogotá, D. C., 16 de Marzo de 2025

**Señores**

**Asamblea General Ordinaria de Copropietarios**

**CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL PORVENIR – PROPIEDAD HORIZONTAL  
Ciudad**

**ASUNTO: DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE  
2024**

He auditado los estados financieros del **CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL PORVENIR – PROPIEDAD HORIZONTAL**, que comprenden el Estado de Situación Financiera a 31 de diciembre de 2024, el Estado de Resultados Integral correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, comparativos con el año 2023, y las revelaciones hechas a través de las notas que han sido preparadas como lo establece la Ley 1314/2009 y los Decretos 2706/2012, 3019/2013 y demás normas complementarias y/o modificatorias y que forman con ellos un todo indivisible.

**RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La administración del Conjunto es la responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros, de conformidad con las NIF para Microempresas (Decretos 2706/2012 y 3019/2013) y el numeral 5º del artículo 51 de la Ley 675 de 2001 y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, derivada de fraude o error. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre ellos basado en mi auditoría.

Los Estados Financieros fueron elaborados y certificados por el Representante Legal del Conjunto, el señor Erik Daniel Nova Murcia y la Contadora Pública, Señora Marinela Corzo Quintero, en los términos del Artículo 37 de la Ley 222 de 1995; por lo tanto, con dicha certificación se declara que se han verificado plenamente las afirmaciones implícitas y explícitas en cada uno de los elementos que componen los estados financieros y que están libres de errores de importancia relativa; mi responsabilidad es expresar una opinión sobre ellos basado en mi auditoría. Así mismo, y de conformidad con la ley 675/2001, la responsabilidad del control y supervisión de los procesos de información financiera recae sobre el Consejo de Administración, por cuanto son ellos quienes aprueban o desaprueban, en primera instancia, la información financiera del Conjunto.

**RESPONSABILIDAD DEL REVISOR FISCAL EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los objetivos del Revisor Fiscal se concretan en obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material, debida a fraude o error y, a emitir un dictamen u opinión.

Una auditoría incluye el examen, sobre una base selectiva, de la evidencia que respalda las cifras y las notas informativas o revelaciones en los estados financieros. También incluye la evaluación de las normas o principios de contabilidad utilizados y de las principales estimaciones efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del Auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, se tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación fiel por parte del Administrador, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno. 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 intencionalmente erróneas o la elusión del control interno. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración del Conjunto, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros.

La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que la auditoría, realizada conforme a las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, detecte siempre una incorrección material cuando esta exista. Las incorrecciones se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones que la Asamblea General o el Consejo de Administración tomen basándose en los estados financieros.

El reconocimiento y presentación de los hechos económicos debe hacerse de acuerdo con su materialidad o importancia relativa. Un hecho económico es material cuando, debido a su naturaleza o cuantía, su conocimiento o desconocimiento, teniendo en cuenta las circunstancias que lo rodean, puede alterar significativamente las decisiones económicas de los usuarios de la información.

## **FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN**

Fundamentado en los resultados de mi auditoría, la cual se llevó a cabo de acuerdo con el artículo 7º de la Ley 43/90, conceptúo que: la contabilidad del **CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL PORVENIR – PROPIEDAD HORIZONTAL** ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable vigentes; las operaciones registradas en los libros y los actos de los administradores se ajustan a los estatutos, a la Ley y a las decisiones de la Asamblea General; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas, los libros de actas y de registro de Copropietarios se llevan y se conservan debidamente; existen medidas adecuadas de control interno, de conservación y custodia de los bienes del Conjunto y los de terceros que están en su poder.

Realicé mi auditoría con base en las Normas de Auditoría y de Aseguramiento de la Información vigentes, las cuales exigen que cumpla los requerimientos de ética 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. Declaro que el Revisor Fiscal es independiente del Conjunto y que se ha dado cabal cumplimiento a los requerimientos de ética aplicables, durante todo el proceso de auditoría, de conformidad con la ley 43/90 y el D.U.R 2420 de 2015 y sus modificatorios.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para fundamentar mi opinión sobre los estados financieros.

## OPINION

En mi opinión, los estados financieros comparativos: Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Integral, tomados fielmente de los registros contables y adjuntos a este dictamen, debidamente auditados, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del **CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL PORVENIR – PROPIEDAD HORIZONTAL** a 31 de diciembre de 2024, así como los resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, comparativos con los del año 2023, de conformidad con las Normas de Información Financiera (NIF para Microempresas, grupo 3, Decretos 2706/2012, 3019/2013, D.U.R. 2420 de 2015 y sus modificatorios) y acorde con Normas y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia, aplicados de manera uniforme con los del año anterior. Los estados financieros del período anterior también fueron auditados por parte mía.

## INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

Mediante la aplicación de pruebas selectivas, se hizo una evaluación del grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas, así como del funcionamiento del proceso de control interno, aclarando que estos aspectos son responsabilidad directa de la administración del Conjunto.

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 proceso y manejo de la contabilidad. Además, conceptúo que existe concordancia entre los Estados Financieros que se acompañan y el Informe de Gestión preparado por la administración. Así mismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 11 del Decreto 1406 de 1999, confirmo que el Conjunto no estuvo obligado a efectuar aportes al sistema general de seguridad social durante el año 2024, al no tener trabajadores bajo contrato laboral.

Se comprobó que se cumplió con el recaudo, la liquidación y el pago de la retención en la fuente, aplicando en forma adecuada las bases y tarifas vigentes y presentando de manera oportuna las declaraciones mensuales; excepto la retención en la fuente correspondiente a los meses de junio y julio, la cual no fue presentada, al no haberse surtido el proceso de actualización del RUT con el nombre del actual Administrador, el señor Erik Nova Murcia; la retención en la fuente correspondiente al mes de agosto fue presentada el día 19 de septiembre (fecha máxima de presentación), pero fue pagada el día 20 (se liquidaron \$1.000 de intereses de mora). Se aclara que, en condiciones normales, esta revisoría verifica los documentos fuente, confronta con los libros auxiliares, firma el documento e informa al Administrador para que se continúe con los

procesos de presentación y pago. Se pudo verificar la presentación de la información exógena nacional, formatos 1001, 1007, 1008, 1012, 1647 y 2276, dentro de los términos exigidos por la DIAN (Mayo 14 de 2024). Así mismo, se pudo verificar la presentación de la información exógena distrital (artículo 2º) dentro de los términos establecidos por la S.H.D.

En el curso del año y en forma permanente, informé a la administración y al Consejo de Administración sobre los principales hallazgos y sugerencias derivados de mi revisión, emitiendo el informe de control mensual y haciendo seguimiento sobre los meses anteriores, junto con las observaciones a los estados financieros y a la situación administrativa, a fin de ser comentados y analizados en las reuniones de Consejo.

## **HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Con relación a los estados financieros comparativos por los años 2023 - 2024 no se presentan hechos posteriores al cierre que tengan relevancia o que sean susceptibles de alterar significativamente la información presentada y revelada.

La verificación de mis afirmaciones se encuentra en los papeles de trabajo, los cuales, de acuerdo con las normas actuales, son de propiedad del Revisor Fiscal; también se puede hacer comprobación a través de la lectura de las actas de Consejo de Administración a las cuales les fueron anexos los respectivos informes presentados por mi parte.

Finalmente, en relación con la situación jurídica, informo que no tengo conocimiento sobre demandas o procesos jurídicos vigentes en contra del Conjunto.

Cordialmente,

*Original firmado*  
**ADÁN RIVERA COTRINO**  
**REVISOR FISCAL**  
**C.C. 80.390.126**  
**T.P. 67.083-T**

Bogotá, 16 de Marzo de 2025

**Señores**

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS  
CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL PORVENIR – PROPIEDAD HORIZONTAL  
Ciudad**

**ASUNTO: INFORME DEL REVISOR FISCAL CORRESPONDIENTE A LA LABOR DE  
AUDITORÍA REALIZADA DURANTE EL AÑO 2024**

De conformidad con el artículo 57 de la Ley 675/2001 y en mi calidad de Revisor Fiscal del **CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL PORVENIR – PROPIEDAD HORIZONTAL**, me permito relacionar ante la Asamblea General Ordinaria el presente informe, el cual recoge las principales observaciones correspondientes a la labor de auditoría realizada durante el año 2024.

Cabe aclarar que el ejercicio de la revisoría fiscal en Colombia está regulado por la Ley 43/90, el Decreto 302/2015, el Código de Comercio y, en el caso de la Propiedad Horizontal, por la Ley 675/2001.

Así mismo, se advierte que el Revisor Fiscal es un agente externo, que no hace parte del Conjunto, que no tiene subordinación, sino que sus funciones emanan de la Ley (Orientación Profesional de junio 21 de 2008 CTCP, numeral 6.3. Definición: “*la revisoría Fiscal es una institución de origen legal, de carácter profesional a la cual le corresponde por ministerio de la Ley, bajo la responsabilidad de un profesional contable, con sujeción a las normas que le son propias, vigilar integralmente los entes económicos, dando fe pública de sus actuaciones. (...) por tanto, tiene la obligación de rendir cuentas ante las autoridades pertinentes y ante la asamblea, junta general de socios o máxima autoridad del ente económico, nunca ante el gerente o los administradores, pues estos, lejos de ser sus superiores, por el contrario, son sujetos pasivos de su vigilancia.*” y que su jefe natural es el máximo órgano de administración, que en este caso es la Asamblea General de Propietarios.

Se recuerda que la administración del Conjunto es la responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, derivada de fraude o error, así como para mantener un adecuado desarrollo y funcionamiento del Conjunto.

Dentro de las actividades propias de la revisoría y en cumplimiento de mis funciones, en términos generales, se desarrollaron las siguientes actividades:

**AUDITORÍA PREVENTIVA**

- Revisión de contratos (de prestación de servicios, de obra civil) previo a su firma por parte de la administración

- Revisión de libros auxiliares y documentos contables previo a la liquidación, presentación y pago de las retenciones en la fuente
- Verificación de información exógena (nacional y distrital), previo a su presentación.
- Análisis y verificación de informes a la asamblea previo a la realización de la reunión
- Presentación de informes ante el Consejo de Administración con el listado de los hallazgos y las recomendaciones respectivas.

#### AUDITORÍA FINANCIERA

- Análisis de estados financieros de períodos intermedios
- Ejecución de pruebas analíticas
- Verificación de saldos
- Verificación de cumplimiento de normas NIF
- Verificación de cumplimiento de normas establecidas en el Manual de Políticas Contables.
- Verificación de ajustes, reclasificaciones y traslados de partidas contables
- Presentación de estados financieros de períodos intermedios con el análisis respectivo y el pronunciamiento sobre la razonabilidad de las cifras

#### AUDITORÍA DE GESTIÓN

- Análisis del cumplimiento de las políticas establecidas en el Reglamento Interno, los manuales de funciones y de procedimientos a ejecutar por parte de la administración
- Análisis del presupuesto y su ejecución (con periodicidad mensual)
- Verificación del cumplimiento o acogimiento de las sugerencias presentadas por la revisoría fiscal.
- Análisis y verificación del sistema de control interno aplicado en los procesos administrativos

#### AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO

- Verificación del cumplimiento de normas de tipo laboral, civil, penal, contractual, tributario, por parte de la administración (Administrador y Consejo de Administración).
- Presentación de informes con el contenido de las normas que deben ser aplicadas por parte del Conjunto

El presente informe es un resumen de los aspectos más relevantes de la labor adelantada, pues de forma periódica se estuvo reportando al Consejo de Administración sobre el resultado de la auditoría, detallando los hallazgos y haciendo las respectivas recomendaciones; de lo anterior, dan fe las actas de Consejo, a las cuales se les anexaron los informes del Revisor Fiscal.

En desarrollo de la auditoría se observaron las siguientes áreas:

1. Procedimientos administrativos y de control interno
2. Documentos
3. Estados Financieros
4. Contratos
5. Análisis de presupuesto y ejecución presupuestal
6. Obligaciones tributarias
7. Causación, cobro y recaudo de cuota extraordinaria

8. Seguimiento y acompañamiento a la administración en el caso de la demanda del contenido del acta de Asamblea Extraordinaria de mayo 14 de 2022
9. Acompañamiento en el proceso de cambio de Administradora y Contadora.

Del trabajo realizado se destacan los siguientes aspectos:

1. Durante todo el año se hizo auditoría preventiva, básicamente sobre procesos de liquidación, presentación y pago de la retención en la fuente; ejecución de ajustes, reclasificaciones y corrección de algunas partidas contables; resolución de inquietudes de procedimientos administrativos emanados tanto del Consejo como de la Administración del Conjunto. En cada uno de los informes presentados al Consejo de Administración se hizo un análisis completo sobre los estados financieros y la ejecución presupuestal, resaltando aquellas partidas con diferencias significativas, como el nivel de liquidez, la evolución de la cartera y las sobre ejecuciones presupuestales más relevantes.
2. Se verificó y comprobó el correcto diligenciamiento y presentación de los formularios de retención en la fuente, así como la información exógena (medios magnéticos) nacional y distrital, evidenciando que fueron presentados dentro de los términos y con los requisitos exigidos por la DIAN y por la SHD; excepto la retención en la fuente correspondiente a los meses de junio y julio, la cual no fue presentada, al no haberse surtido el proceso de actualización del RUT con el nombre del actual Administrador, el señor Erik Nova Murcia; la retención en la fuente correspondiente al mes de agosto fue presentada el día 19 de septiembre (fecha máxima de presentación), pero fue pagada el día 20 (se liquidaron \$1.000 de intereses de mora). Se aclara que, en condiciones normales, esta revisoría verifica los documentos fuente, confronta con los libros auxiliares, firma el documento e informa al Administrador para que se continúe con los procesos de presentación y pago.

Se pudo verificar la presentación de la información exógena nacional, formatos 1001, 1007, 1008, 1012, 1647 y 2276, dentro de los términos exigidos por la DIAN (Mayo 14 de 2024). Así mismo, se pudo verificar la presentación de la información exógena distrital (artículo 2º) dentro de los términos establecidos por la S.H.D.

En relación con las obligaciones tributarias del Conjunto en su calidad de agente retenedor, se sabe que este debe 1) retener 2) declarar 3) pagar y 4) certificar. Se analizan a continuación las consecuencias del incumplimiento de cada una de estas obligaciones:

- En caso de no retener, el Conjunto debe asumir las retenciones no practicadas (Artículo 370 del E.T.).
- En caso de haber retenido, pero no declarar, se podría incurrir en una falta contra el artículo 402 del Código Penal (delito de omisión del agente retenedor).
- Si se retiene y se declara, pero no se paga dentro de los términos establecidos por la DIAN (calendario tributario), esas declaraciones serán ineficaces “de pleno derecho”, según lo estipulado en el artículo 580-1 del E.T.
- Si se retiene, se declara a tiempo y se paga de manera extemporánea, pero dentro de los plazos establecidos por la DIAN (hasta dos meses después del plazo para declarar), se deben liquidar y pagar intereses moratorios (Artículos 634 y 635 del E.T.).

➤ Si se retiene, pero no se declara y, por lo tanto, no se paga, se debe proceder a la presentación extemporánea, con la liquidación de la sanción contemplada en el artículo 641 del E.T. En todo caso, se debe analizar el monto de la sanción, que no puede ser inferior a la mínima establecida por la DIAN para cada año fiscal.

➤ En cuanto a la obligación de certificar, el Artículo 381 del E.T. describe los requisitos y condiciones bajo los cuales se deben expedir los certificados.

3. Durante todo el año se estuvo insistiendo sobre la necesidad y la obligación de exigir la presentación de la constancia del pago de aportes al sistema de seguridad social a todos los proveedores y/o contratistas, personas naturales o jurídicas, especialmente porque, como se sabe, el Conjunto es solidario en el pago de las acreencias laborales y de los posibles siniestros o accidentes que se llegaren a dar dentro del Conjunto, con personas que no estén cubiertas por el sistema de seguridad social. Así mismo, se dijo que el soporte de pago de seguridad social de una persona natural, trabajador independiente, debe corresponder exactamente con dicha condición, sin que sea correcto presentar planillas de personas jurídicas de las cuales sean empleados.

4. Esta revisoría estuvo verificando e insistiendo sobre el cumplimiento de los procedimientos y los requisitos que deben cumplir las personas naturales prestadoras de servicios en la elaboración de la cuenta de cobro y los anexos que deben adjuntar. Al respecto, se recordó que las cuentas deben contener la totalidad de los datos de identificación y ubicación (nombres y apellidos completos, número de documento de identidad, dirección, teléfono y correo electrónico), la descripción completa del servicio prestado, los datos de la realización del servicio (fecha, número de cuenta, firma); así como la exigencia de anexar la constancia del pago de aportes al sistema de seguridad social y el RUT actualizado.

5. En el mes de marzo se hizo la compra e instalación de un calentador para la piscina, marca Raypack a gas natural, a la empresa Medirez S.A.S. y por valor de \$33.105.600; este equipo requirió la instalación de la acometida del servicio, junto con el medidor correspondiente.

6. Se hizo auditoría previa sobre el borrador de los siguientes contratos

- Proforma contrato para el cargo de Administrador
- Servicios de limpieza, aseo y salvavidas piscina con la empresa Aguas Good Quality Colombia S.A.S. Servicios de administración del Club House con la empresa Martinez & Franco S.A.S.
- Contrato de Contadora con la señora Marinela Corzo Quintero

Para cada uno de estos contratos se dio a conocer al Administrador y al Consejo las observaciones del Revisor Fiscal, junto con las recomendaciones y/o sugerencias del caso.

7. Se hizo acompañamiento al proceso de cambio de Administrador (mayo 14 de 2024) entre la señora Ruth Ospina Barrios (saliente) y el señor Erik Daniel Nova Murcia (entrante). Se hizo acompañamiento al proceso de cambio de Contadora (julio 15) entre la señora Angie M. Delgado González (saliente) y la señora Marinela Corzo Quintero (entrante).

8. El día domingo 10 de marzo se celebró la Asamblea General Ordinaria y dentro de las decisiones tomadas, se aprobó lo siguiente:

➤ La condonación de intereses de mora para aquellos Copropietarios con saldos vencidos que cancelaran la totalidad de sus deudas dentro de los siguientes plazos y porcentajes:

PLAZO	% DE CONDONACIÓN DE INTERESES
MARZO 31 DE 2024	100%
ABRIL 30 DE 2024	60%
MAYO 31 DE 2024	50%
JUNIO 30 DE 2024	30%

➤ Se aprobó el pago de una cuota extraordinaria de \$400.000 por apartamento, con destino a la ejecución de las obras de mantenimiento e impermeabilización de cubiertas y fachadas, la cual sería cubierta durante los meses de marzo, abril, mayo y junio de 2024.

➤ Se aprobó cobrar por el uso de la piscina la suma de \$5.000 por persona.

➤ El presupuesto del año 2024 quedó aprobado con un aumento del 15% frente a los valores de las cuotas que se venían pagando en 2023.

➤ Aun cuando no quedó de manera explícita dentro de la votación, se planteó la realización de una Asamblea General Extraordinaria para el día 14 de julio de 2024, en la cual se preveía tratar el tema del cobro de una cuota extraordinaria con destino a la ejecución de las obras de impermeabilización de cubiertas y fachadas.

Al respecto, se hizo saber a la administración y al Consejo que las decisiones de la Asamblea son de obligatorio cumplimiento, para los ausentes, los disidentes y, especialmente, para los entes de administración. Para la condonación de los intereses de mora, se resaltó que aplicaba única y exclusivamente para quienes cancelaran la totalidad de los saldos vencidos, incluyendo los honorarios de abogado (si aplicaba). El recaudo de la cuota extraordinaria no debería ir más allá del 30 de junio de 2024. Se sugirió programar la logística para el cobro y recaudo por el uso de la piscina, una vez esta entrara en funcionamiento.

9. Se hizo una auditoría y envío de sugerencias sobre el borrador del Manual de Convivencia del Conjunto.

10. Se hizo un análisis y exposición de los procedimientos a seguir en cumplimiento la Ley 2101 de julio 15 de 2021, mediante la cual se redujo la duración máxima de la jornada ordinaria de trabajo a 42 horas a la semana (Artículo 161 del C.S.T.) y en especial el artículo 3º, que habla de la gradualidad. Específicamente, se hizo alusión a los contratos de aseo y de vigilancia, sobre los cuales se presentan variaciones en su costo (vigilancia) dos veces al año y modificaciones en los turnos y horarios (Aseo) con disminución de las horas laboradas a la semana: “(...) *La disminución de la jornada de trabajo no implicará la reducción de la remuneración salarial ni prestacional, ni el valor de la hora ordinaria de trabajo, ni exonera de obligaciones en favor de los trabajadores*” (Art. 4 Ley 2101/2021)

11. En relación con la instalación del calderín para la piscina y el costo del medidor y la acometida, se presenta el siguiente análisis:

- En el mes de junio se registró el pago de \$244.570 a la empresa Vanti S.A. ESP por concepto de servicio de gas (se anexó como soporte copia de documento No. 9549132 “operaciones domiciliarias”).
- El 7 de octubre se registró el pago de \$587.720 por concepto de servicios de gas natural y derechos de conexión; se anexó la factura No. 2198 por \$37.650 con fecha de vencimiento septiembre 11 de 2024; se anexó factura No. 6871 por \$587.720 que incluía los siguientes conceptos: servicio mes septiembre \$80.318; saldo vencido \$335.390 y derechos financiación \$172.012.
- En diciembre se registró el pago de \$572.540; la factura llegó con fecha de pago inmediato y fecha de suspensión en diciembre 13 de 2024 (el pago se hizo el día 17 de diciembre); se incluía la suma de \$319.530 correspondiente a deuda vencida; se estaba liquidando la suma de \$182.381 cada mes bajo el concepto de “Derecho conexión comercial financiado”, costo que sería cobrado en 18 cuotas (en ese momento aparecía cuota 7 de 18).
- En febrero de 2025 se concretó el pago total de la acometida para evitarse la financiación.
- Se aclara que la piscina no estuvo en funcionamiento durante el año 2024, sin embargo, se presenta el siguiente análisis sobre la ejecución presupuestal de dicho rubro: El ingreso por uso de piscina no fue ejecutado (el presupuesto acumulado fue de \$44.820.000); en el gasto por gas caldera se presentó una inejecución de \$25.537.284 (sólo se ejecutó el 8%).

12. Sobre el movimiento de la caja general (ingresos por uso de parqueaderos de visitantes y por venta de TAGs de acceso) por el período enero a diciembre de 2024 se hace el siguiente análisis:

➤ El saldo en caja general a 31 de diciembre de 2023 era de \$5.769.822				
➤ El recaudo mensual fue el siguiente:				
Enero \$4.945.000	Febrero \$4.485.000	Marzo \$5.130.000		
Abril \$2.835.000	Mayo \$2.330.942	Junio \$1.870.000		
Julio \$2.059.800	Agosto \$1.772.000	Septiembre \$1.798.900		
Octubre \$2.770.000	Noviembre \$3.453.000	Diciembre \$3.845.000		
<b>TOTALES \$37.294.642</b>				

El total de ingresos se discrimina de la siguiente manera:

Parqueadero de visitantes	\$35.998.700
Venta de TAGs de acceso	\$1.295.000
Ajuste al valor de caja	\$942

- Hubo pagos en efectivo y consignaciones bancarias por \$39.563.186
- Saldo en caja general a 31 de diciembre de 2024: \$3.501.278

Esta revisoría estuvo verificando los movimientos y el manejo dado a los recursos, enfatizando sobre las recomendaciones para el adecuado recaudo, custodia y uso y entregando las siguientes recomendaciones:

- En principio, y de acuerdo con las políticas internas, está prohibido hacer pagos por caja general (el recaudo debe ser consignado en su totalidad), sin embargo, hubo evidencia del pago en efectivo a varios proveedores y/o contratistas.

- No todos los documentos que se anexaron como soporte de los pagos en efectivo, cumplían la totalidad de los requisitos de Ley, por eso se dieron directrices en ese sentido, aclarando que éstos deben corresponder a una cuenta de cobro o factura electrónica, en su defecto, un documento que permita la identificación plena del proveedor (nombre, dirección, teléfono, documento de identidad, correo electrónico); se hizo saber que está prohibido adjuntar documentos denominados como: pedido, cotización, orden de servicio, remisión, comprobante de venta etc.
- Como se desprende del análisis, hubo una ostensible disminución en el recaudo durante los meses de abril a octubre, derivada del aumento en el costo de la tarifa aprobada por la Asamblea.

13. Con corte a diciembre 31 de 2024, el saldo de la cuenta que contiene el recaudo de la cuota extraordinaria era de \$293.348.948 (se presentaban consignaciones sin identificar por valor de \$2.264.400). Sobre su cobro y recaudo se hace el siguiente análisis:

Saldo pendiente por cobrar cuota piscina a Dic-31-22	\$6.640.355
Valor causado en abril de 2023 cuota mantenimiento	\$199.200.000
Valor causado abril de 2024 (aprobado por Asamblea)	\$199.200.000
<b>SUBTOTAL VALORES CAUSADOS</b>	<b>\$405.040.355</b>
Valor recaudado con corte diciembre 31 de 2024	\$298.068.302
Saldo por cobrar a 31 de diciembre de 2024	\$106.972.053

El valor recaudado por concepto de cuota extraordinaria para mantenimientos debe permanecer restringido en bancos; el recaudo de la cuota extraordinaria de piscinas debe ser reintegrado al presupuesto ordinario. Del total recaudado hasta diciembre (\$298.068.302) se había depositado en la cuenta de ahorros Banco AV Villas No. 1933 la suma de \$293.348.948 y el saldo (\$4.719.354) estaba en la cuenta de recaudo.

14. En relación con el caso de la demanda en contra del Conjunto, interpuesta por el señor José Reinaldo Beltrán Caldas, se informa que:

- En total, se registró el pago de \$3.240.000 a la empresa SAC Cartera Abogados S.A.S. por concepto de honorarios por acompañamiento en las audiencias y representación del Conjunto en ese caso
- El día dos de septiembre, el Juzgado Quinto Civil del Circuito emitió fallo a través del cual se resolvió: 1)Declarar aprobada la excepción de falta de legitimación en causa por activa, propuesta por la parte demandada 2)Negar las pretensiones de la demanda 3)Decretar la terminación del proceso 4)Condenar en costas a la parte demandante, por la suma de \$1.000.000 por concepto de agencias en derecho 5)Archivar el expediente.

15. En relación con los ingresos generados por uso de parqueaderos de visitantes y arriendo de zonas comunes (máquina de dulces, salón gimnasio, salón ballet), existe la necesidad de responder por el impuesto a las ventas IVA, derivada de la realidad del uso de las zonas comunes con fines comerciales, tal como se describe a continuación:

- La naturaleza real del IVA recae sobre los bienes o servicios, sin consideración a la calidad de las personas que intervienen en la transacción, es decir, sin importar la naturaleza del Conjunto (Comercial, Residencial o Mixto).

- De acuerdo con el artículo 420 del E.T. los hechos sobre los que recae el impuesto son: “(...) c) *La prestación de servicios en el territorio nacional, o desde el exterior, con excepción de los expresamente excluidos*”.
- El sustento de la obligación del Conjunto frente al IVA está contenido en los artículos 47 y 186 de la Ley 1607/2012, que han determinado lo siguiente: Artículo 47 “*Responsabilidad en los servicios de parqueadero prestado por las propiedades horizontales. En el caso del impuesto sobre las ventas causado por la prestación directa del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes por parte de las personas jurídicas constituidas como propiedad horizontal o sus administradores, son responsables del impuesto la persona jurídica constituida como propiedad horizontal o la persona que preste directamente el servicio*”.

**Artículo 186:** “*Las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinan algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, perderán la calidad de no contribuyentes de los impuestos nacionales otorgada mediante el artículo 33 de la Ley 675 de 2001.*

*Los ingresos provenientes de la explotación de los bienes o áreas comunes no podrán destinarse al pago de los gastos de existencia y mantenimiento de los bienes de dominio particular, ni ningún otro que los beneficie individualmente, sin perjuicio de que se invierta en las áreas comunes que generan las rentas objeto del gravamen.*

*Parágrafo 1º. En el evento de pérdida de la calidad de no contribuyente según lo dispuesto en el inciso primero del presente artículo, las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal estarán sujetas al régimen tributario especial de que trata el artículo 19 del Estatuto Tributario”.*

- Importante aclarar que la exoneración de impuestos nacionales consagrada en el artículo 33 de la ley 675 de 2001 no opera frente a la responsabilidad del IVA, sin importar el tipo de propiedad horizontal, esto en armonía con el artículo 482 del E.T. “*Las personas declaradas por ley exentas de pagar impuestos nacionales, departamentales o municipales, no están exentas del impuesto sobre las ventas*”.
- La responsabilidad frente al IVA implica el cumplimiento de las obligaciones derivadas, como las de facturar, recaudar, declarar y pagar.
- Para todos los efectos, se sugiere evaluar con prontitud la responsabilidad del Conjunto y proceder a ejecutar las acciones correspondientes necesarias, consistentes en: 1)adquirir software especializado para la liquidación y cobro del IVA 2)actualizar el RUT agregando la responsabilidad 48 3)solicitar la resolución de facturación, de conformidad con la Resolución DIAN No. 0042/2020 4)proceder a emitir la factura electrónica 5)recaudar, declarar y pagar el IVA, con la periodicidad correspondiente (bimestral por el primer año). Se advierte a la Asamblea que durante el mes de febrero de 2025 se dio inicio a este proceso, actualizando el RUT con la responsabilidad 48.
- Los siguientes ingresos están plenamente identificados como actividades comerciales y, por lo tanto, sobre los mismos se debe generar el impuesto a las ventas: ALQUILER DE SALÓN SOCIAL (GIMNASIO – BALLET) PARQUEADERO DE VISITANTES.

16. Sobre los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2024 se hacen las siguientes observaciones:

- El saldo de la cuenta de ahorros Banco AV Villas que contiene el fondo de imprevistos era de \$66.865.935 y la provisión acumulada era de \$67.797.307, es decir, quedó pendiente por apropiar la suma de \$931.372 correspondiente a un mes.
- El valor del disponible neto, sin fondo de imprevistos (\$66.865.935) ni cuota extraordinaria (\$298.068.302) era de \$95.373.086 y los pasivos corrientes sumaban \$23.776.144. La razón corriente (activo corriente sobre pasivo corriente) arroja un resultado de 4.01, es decir, que por cada peso que se debía, el Conjunto disponía de cuatro pesos con 01 centavos para cubrir sus obligaciones inmediatas; esta es una situación óptima que permite cubrir los pasivos con el recaudo del propio mes; sin embargo, el disponible se debería disminuir con los valores recibidos por anticipado (\$18.936.020) ya que este recaudo compromete períodos posteriores.
- La cartera, sólo por cuotas de administración, presentó un aumento de \$23.025.626 equivalente al 7.07%, al pasar de \$325.647.709 a 31 de diciembre de 2023 a \$348.673.335 a 31 de diciembre de 2024; sin embargo, esta cartera es susceptible de disminuir en el valor de las consignaciones sin identificar, que era de \$5.412.018.

17. Se deja constancia que la administración acogió las recomendaciones y sugerencias de la revisoría fiscal y que fueron corregidas las fallas evidenciadas. Así mismo, se deja constancia, clara y expresa, que no hubo ningún hallazgo que ameritara la apertura de una investigación o indagación adicional al trabajo de auditoría; que no hubo errores materiales en el proceso de la información contable; que no hubo evidencia de fraudes, despilfarros o pérdida de recursos o dineros y que el trabajo de los entes administrativos y de control fue ejercido con profesionalismo, transparencia y efectividad.

Esta revisoría agradece la colaboración de la Administración, del Consejo de Administración y de los propietarios que hicieron posible que mi trabajo se pudiera realizar sin ningún contratiempo.

El soporte de mis afirmaciones son los papeles de trabajo, los cuales, de acuerdo con las normas vigentes, son de propiedad del Revisor Fiscal. El presente informe hace parte de los anexos del acta de Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del año 2025.

Cordialmente,

*Original firmado*  
**ADÁN RIVERA COTRINO**  
**REVISOR FISCAL**  
**C.C. 80.390.126**  
**T.P. 67.083-T**