

Bogotá D.C 18 de Abril de 2024

Señores

Conjunto Residencial Almendro P.H

Atn. Sandra Amortegui

Representante Legal y Miembros del Consejo de Administración 2024-2025

Referencia: Informe de Revisoría Fiscal del periodo Enero-Marzo de 2024

Respetados señores:

En el presente informe se detallan las situaciones observadas durante la revisión de la información contable perteneciente al periodo enero-marzo de 2024 y otros aspectos legales aplicables a la Copropiedad.

Las revisiones se efectuaron de conformidad a los procedimientos establecidos por esta revisoría fiscal, los cuales están regidos bajo las NIA (Normas internacionales de Auditoría) y en especial para este caso o esta labor realizada, se aplicaron las siguientes NIA:

- NIA 230: Responsabilidad del auditor en la preparación de la documentación.
- NIA 300: Responsabilidad que tiene el auditor para planificar su trabajo.
- NIA 315: Responsabilidad del auditor para identificar y valorar riesgos.
- NIA 402: Responsabilidad del auditor en cuanto a la obtención de evidencia de auditoría.

A continuación, señalo los hallazgos evidenciados en las visitas de verificación así:

1. Retención en la fuente

Se revisó los soportes de las declaraciones de retención en la fuente de los meses enero a marzo de 2024.

Enero – Formulario N° 3505723039249

Total	Total retenciones	85	217,000
	Sanciones	86	0
	Total retenciones más sanciones	87	217,000

88. No. Identificación signatario 89. DV

981. Cód. Representación <input type="text"/>	997. Esp. de sello (Fecha)	980. Pago total \$ <input type="text" value="0"/>
Firma del declarante o de quien lo representa		996. Espacio para el número interno de la DIAN / Adhesivo 91900115957401
982. Código Contador o Revisor Fiscal <input type="text"/>		
Firma Contador o Revisor Fiscal 994. Con salvedades <input type="checkbox"/>		
983. No. Tarjeta profesional	2 0 2 4	1:3 5

2 0 2 4 3 9 3 0 8 1 6 0 2 7

Febrero – Formulario N° 3505726153571

Total	Total retenciones	85	473,000
	Sanciones	86	0
	Total retenciones más sanciones	87	473,000

88. No. Identificación signatario 89. DV

981. Cód. Representación <input type="text"/>	997. Esp. de sello (Fecha)	980. Pago total \$ <input type="text" value="0"/>
Firma del declarante o de quien lo representa		996. Espacio para el número interno de la DIAN / Adhesivo 91900120576730
982. Código Contador o Revisor Fiscal <input type="text"/>		
Firma Contador o Revisor Fiscal 994. Con salvedades <input type="checkbox"/>		
983. No. Tarjeta profesional	2 0 2 4	2:2 8

2 0 2 4 3 4 5 1 4 7 1 6 5 3

Marzo – Formulario N° 3505729611808

Total	Total retenciones	85	616,000
	Sanciones	86	0
	Total retenciones más sanciones	87	616,000

88. No. Identificación signatario 89. DV

981. Cód. Representación <input type="text"/>	997. Esp. de sello (Fecha)	980. Pago total \$ <input type="text" value="0"/>
Firma del declarante o de quien lo representa		996. Espacio para el número interno de la DIAN / Adhesivo 91900125305042
982. Código Contador o Revisor Fiscal <input type="text"/>		
Firma Contador o Revisor Fiscal 994. Con salvedades <input type="checkbox"/>		
983. No. Tarjeta profesional	2 0 2 4	1:3 0

2 0 2 4 0 1 0 7 4 6 6 1 5 5

Cada mes se realizó la respectiva firma y presentación de los formularios de retención en la fuente dentro de los plazos establecidos en el calendario tributario de la DIAN, dando cumplimiento a las obligaciones formales y sustantivas de la copropiedad ante esta entidad.

2. Cuenta Bancaria Fondo de Imprevistos

Se realizó la verificación de los saldos de los meses enero a marzo de 2024, de la cuenta bancaria AV Villas 668-86937-8 a nombre del Conjunto Residencial Almendro destinada para el fondo de imprevistos.



ESTADO DE CUENTA CERTIVILLAS

CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENDRO

PERÍODO 2024/01/01 A 2024/01/31
 PÁGINA 1
 CUENTA/DEPÓSITO No. 668-86937-8
 PAQUETE TRANSACCIONAL NO APLICA
 OFICINA CTRO CCIAL MERCURIO

TOTALES DEL PERÍODO

MOVIMIENTO RESUMEN	
Saldo inicial:	\$37,621,662.65
+ Movimiento crédito:	\$1,804,847.34
- Movimiento débito:	\$0.00
Saldo final periodo:	\$39,426,509.99

SALDO PROMEDIO Y CUPO SOBREGIRO	
Saldo promedio periodo:	\$39,363,607.00
Cupo de sobregiro:	\$0.00

MOVIMIENTO DIARIO

FECHA	DESCRIPCIÓN TRANSACCIÓN	VALOR	SALDO DIARIO
2023/12/31	CRE TRANSF INTERNET 000900640353 AV VILLAS	\$1,794,864.00	\$39,416,526.65
2024/01/31	RENDIM FINANC - INTERESES	\$9,983.34	\$39,426,509.99



ESTADO DE CUENTA CERTIVILLAS

CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENDRO

PERÍODO 2024/02/01 A 2024/02/29
 PÁGINA 1
 CUENTA/DEPÓSITO No. 668-86937-8
 PAQUETE TRANSACCIONAL NO APLICA
 OFICINA CTRO CCIAL MERCURIO

TOTALES DEL PERÍODO

MOVIMIENTO RESUMEN	
Saldo inicial:	\$39,426,509.99
+ Movimiento crédito:	\$365,503.68
- Movimiento débito:	\$0.00
Saldo final periodo:	\$39,792,013.67

SALDO PROMEDIO Y CUPO SOBREGIRO	
Saldo promedio periodo:	\$39,738,209.00
Cupo de sobregiro:	\$0.00

MOVIMIENTO DIARIO

FECHA	DESCRIPCIÓN TRANSACCIÓN	VALOR	SALDO DIARIO
2024/02/05	REND. FINANC - INTERESES ADI	\$356,078.37	\$39,782,588.3
2024/02/29	RENDIM FINANC - INTERESES	\$9,425.31	\$39,792,013.6



ESTADO DE CUENTA

CERTIVILLAS

CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENDRO

PERÍODO 2024/03/01 A 2024/03/31
PÁGINA 1
CUENTA/DEPÓSITO No. 668-86937-8
PAQUETE TRANSACCIONAL NO APLICA
OFICINA CTRO CCIAL MERCURIO

TOTALES DEL PERÍODO

MOVIMIENTO RESUMEN

Saldo inicial:	\$39,792,013.67
+ Movimiento crédito:	\$10,094.07
- Movimiento débito:	\$0.00
Saldo final periodo:	\$39,802,107.74

SALDO PROMEDIO Y CUPO SOBREGIRO

Saldo promedio periodo:	\$39,797,171.00
Cupo de sobregiro:	\$0.00

MOVIMIENTO DIARIO

FECHA	DESCRIPCIÓN TRANSACCIÓN	VALOR	SALDO DIARIO
2024/03/31	RENDIM FINANCIEROS - INTERESES	\$10,094.07	\$39,802,107.74

Hallazgo: Se evidencia que el aumento del saldo de la cuenta entre los meses se refiere a intereses de rendimientos financieros de los meses enero, febrero y marzo, a excepción de la consignación por \$ 1.794.864 en el mes de enero (valor correspondiente a pendiente por consignar del periodo fiscal del 2023), por lo cual no se observa falta del traslado mensual de los recursos presupuestados al fondo de imprevistos, generando incumplimiento a lo tratado por el artículo 35 de la ley 675 de 2001, el cual trata: "La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes (...)" y Orientación técnica N.º 15 de 2015 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública. Se recomienda a la administración consignar el valor correspondiente a **\$1.341.847**, monto no transferido con corte a marzo de 2024.

3. Cartera

A corte de 31 de marzo de 2024 se presenta una cartera por un valor de **\$207.067.940**, persistiendo el riesgo de liquidez y solvencia para la copropiedad, por tener estos valores congelados que podrían contribuir a las obligaciones y proyectos del año fiscal en curso. Por lo cual recomiendo a la administración plantear unas medidas más eficientes y oportunas para la recuperación de cartera y validar si la casa de cobranza actual actúa en concordancia a las necesidades actuales de la copropiedad.

En razón de lo anterior se revisa el borrador del contrato con **COBRANZAS Y ADMINISTRACIONES JURIDICAS LTDA (CAJ)**, y se recomienda a la administración de ser posible, negociar el % de los intereses a entregar a la casa de cobranzas para la negociación de esta con los deudores.

preestablecidos por el **CONTRATISTA**. **SEXTA: COSTOS DE LA GESTION OPERACIONAL:** Como contraprestación por la gestión de cobro, **EL CONTRATANTE**, entrega el **50%** de los intereses que deba el propietario o residente, esto para que **LA CONTRATISTA**, logre una rápida negociación con el deudor cancelando la deuda en el menor tiempo, entendiendo que por lo general toda persona siempre solicita un descuento de las obligaciones a pagar y de esta forma se evita que el conjunto tenga que pagar porcentaje o comisión por el cobro de dicha cartera.

4. Otros Aspectos

- **Habeas Data:** Se recomienda a la administración iniciar lo antes posible con la cotización e implementación del Habeas Data esto con el fin de tener al día esta obligación y evitar sanciones.
- **Atribuciones Administración:** Se recuerda a la administración y consejo de administración que de acuerdo con el artículo **80** del reglamento de la copropiedad, todo contrato o acto a celebrar por parte de la administración debe contar con la autorización del consejo.

14. Solicitar previamente autorización al Consejo de Administración para celebrar actos o contratos cuya cuantía sea superior a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales

- **Avalúo:** En cuanto al avalúo, según los soportes a los que se tuvo acceso, se evidencia que el último avalúo de la copropiedad fue el 05 de febrero de 2021 por la empresa INTEGRAL AVALUOS S.A.S, razón por la cual se recomienda a la administración gestionar la realización de este ya que lleva más de dos años sin realizarse.
- **Contratación:** Se recomienda a la administración buscar más proveedores y/o contratistas para futuras obras o contratos a realizar en la copropiedad pues se evidencia una alta

Christian David Arévalo Villa

Contador Público

Esp. Auditoría y Control

Esp. Revisoría Fiscal

participación del señor GUILLERMO RODRIGUEZ, razón por la cual se puede llegar a ver comprometida la independencia y objetividad del contratista.

Sin más en cuestión,

Christian Arévalo

Christian David Arévalo Villa

Revisor Fiscal

T.P 274882- T