



Bogotá, D.C., marzo de 2024

Señores

CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE CASTILLA P.H.

Ciudad

A la Asamblea General del **CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE CASTILLA P.H.**

En calidad de Revisora Fiscal y dando cumplimiento a lo ordenado en las regulaciones del **Artículo 7 de la Ley 43 de 1990** y demás normas legales complementarias, fui elegida por la Asamblea General de Copropietarios, para el encargo de Revisor Fiscal sobre las operaciones administrativas y financieras del año 2023, del **Conjunto Residencial Senderos de Castilla P.H.**

Opinión

He auditado los estados financieros, que comprenden, el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado integral de resultados, al 31 de diciembre de 2023, los cuales son presentados en forma comparativa, Ejecución Presupuestal, de los últimos dos años, de la persona Jurídica del **Conjunto Residencial Senderos de Castilla P.H.**, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos del **Conjunto Residencial Senderos de Castilla P.H.** han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el anexo No. 2 del **Decreto 2420 de 2015** y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera. (NIIF), Correspondientes al grupo No.3.

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados, fueron tomados fielmente de la aplicación **Contable Sisco**, de la cual se hace Back-up de la información contable a 31 de diciembre de 2023.

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con el **artículo 7 de la Ley 43 de 1990**. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas, que se describe más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe. Soy independiente del **Conjunto Residencial Senderos de Castilla P.H.**, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros y he cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Responsabilidad de la administración, el contador, y consejo de administración del Conjunto Residencial Senderos de Castilla P.H. en relación con los estados financieros.



La administración del **Conjunto Residencial Senderos de Castilla P.H.**, es responsable por de la elaboración y presentación de los estados financieros de conformidad con el marco técnico normativo vigente en Colombia, y rigen para todos los efectos relacionados con los registros e información contable, normas que son de obligatorio cumplimiento como leyes y decretos entre los cuales están: **Ley 145/60, Ley 43/90, Ley 222/95, Decreto 410/71, y Decretos 2649 y 2650 de 1993, Ley 675 de 2001**, lo contenido en el anexo No.3 **Decreto Único Reglamentarios 2420 de 2015** y sus modificaciones, adicionalmente se incluye en su presentación las Normas Internacionales de Información Financiera. (NIIF), **Grupo No.3.** junto con sus correspondientes notas y revelaciones, se encuentra bajo la responsabilidad de la Administración a cargo del señor Carlos Alberto Zubieta Oliveros y de la contadora Julieth Corzo Serrano, como contadora del Conjunto Residencial Senderos de Castilla, esta responsabilidad incluye: diseñar implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación de los estados financieros, libre de errores de importancia material, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables razonables a las circunstancias, y la debida ejecución presupuestal.

El Consejo de Administración, contribuyo como ente nombrado por la asamblea general de copropietarios, como ente responsable de la supervisión de la ejecución presupuestal, el uso adecuado de los recursos y legalidad en la contratación con particulares, y del proceso de información financiera del Conjunto Residencial Senderos de Castilla P.H.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con el **artículo 7 de la Ley 43 de 1990** siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, aplique mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

En la Auditoria sobre los estados financieros, incluyo la guía y orientación del Consejo Técnico de la Contaduría Pública –CTCP-, **Orientación Técnica No. 17 de Revisoría Fiscal para pequeñas entidades.** El documento tiene fundamento técnico en los estándares de aseguramiento **NIA 700 y NIA 701**, que comprende entre otras cosas, el examen con base a pruebas, evidencias que soportan los montos y las correspondientes revelaciones de la situación financiera, la auditoria también incluye el análisis de normas contables utilizadas y las estimaciones hechas por la administración, los procedimientos de auditoria seleccionados dependen del juicio de cada profesional, adicionalmente lo preceptuado en el **Artículo 209 del C.C.**



Además, basada en el alcance de mi examen, conceptúo que la contabilidad se lleva conforme a las normas legales y a la técnica contable; que las operaciones registradas y los actos de la administración se ajustan a los estatutos de la copropiedad, a las disposiciones de la Asamblea, y respecto a las decisiones del Consejo de Administración, se evidencio que sus reuniones, siempre estaban orientadas a atender y apoyar la Gestión Administrativa, es importante mantener su nivel de compromiso con la comunidad. Sus actos estuvieron acordes a los Estatutos y normas de la Propiedad Horizontal.

También:

- Identifique y valore los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñe y aplique procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. 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 intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable del Conjunto Residencial Senderos de Castilla P.H., como ente en funcionamiento y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como persona jurídica en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada.
- Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una persona Jurídica en funcionamiento. Comunique a los responsables de la administración de la entidad en relación con, la ejecución presupuestal, asuntos contractuales, cumplimiento de obligaciones tributarias, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifique en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- **Lineamientos:** Se evidencio que la gestion Administrativa se ajustó a los lineamientos de la **Ley 675 de 2001**, el reglamento de la propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Senderos de Castilla P.H., **Ley 1581 de 2012**, **Decreto 1072 de 2015**, que establece el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SGSST).



- **Fondo de imprevistos:** Se evidencio que la administración **NO** cumplió con el reglamento de la propiedad horizontal y lo establecido en el artículo 35 la ley 675 de 2001, referente a la apropiación mensual del 1% del presupuesto de gastos para el fondo de imprevistos, es decir, **NO** constituyo la reserva económica, para enfrentar imprevistos o emergencias,
- **Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN:** Se comprobó que se cumplió 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 mensuales con pago, así como la información exógena o de medios magnéticos exigidos por la DIAN y el RUB (Registro Unico de Beneficiarios).
- **Libro de actas de consejo:** Se confirmo que se encuentra al día.
- **Libro de Actas de Asamblea:** Se elaboró Acta de Asamblea General
- **Contratos:** Se impartieron instrucciones para el control de todos los contratos de empresas y personas vinculadas con la copropiedad, que se cumplan con todos los requisitos de garantías, pólizas, y documentación legal entre otros, se impartieron instrucciones para la elaboración de cuadro resumen de contratos y bitácora de mantenimientos.
- **Licencias:** La contabilidad del Conjunto se lleva en el sistema contable Sisco con licencia.
- **Correspondencia:** Se evidencio oportunidad en la respuesta a los correos recibidos, cumplimiento y dando respuesta oportuna a la correspondencia y documentos allegados en forma física o electrónica, se evidencia disposición de la administración, en la solución a dichos comunicados.
- **Disposición de Residuos:** Se verifico, el seguimiento y control de la correcta disposición y aprovechamiento de materiales reciclables, dando cumplimiento, al requerimiento que el Ministerio del Medio Ambiente, regula según la Resolución No. 2184 de 2019, que comenzó a regir en el 2021.
- **Laboral:** Se verificó que no se tiene obligación de la liquidación y pago de aportes al sistema de seguridad social integral en salud y pensiones, ni con el pago de salarios, prestaciones sociales y aportes parafiscales.

Informe de Gestión Administrativa

Mi examen observo la Gestión adelantada por el señor **Carlos Alberto Zubieta Oliveros**, en su calidad de administrador se ajusta a lo normado en la **Ley 675 de 2001**, adicionalmente la responsabilidad de la administración es cuidar y vigilar los bienes comunes y ejecutar los actos de administración, la conservación y disposición de estos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de la propiedad horizontal, es importante resaltar los siguientes aspectos que desde la revisoría fiscal son relevantes.

- Se evidenció que la administración gestionó la certificación de la representación legal
- **Cartera:** durante la vigencia fiscal 2023, se evidencio gestión por parte de la Administración **La Revisoría fiscal evidencio todos los meses los procedimientos administrativos con relación a este rubro y el informe de gestión.**



- **Ejecución de Obra:** Estuvo al frente de la realización de la obra aprobada por Asamblea

Informe sobre Control Interno

Al evaluar el control interno de la copropiedad, con el propósito de establecer el grado de confiabilidad y seguridad de este, se llevó a cabo su evaluación, teniendo en cuenta los componentes así:

Ambiente de Control

Consejo de Administración: Este cuerpo colegido, elegido por la asamblea, en todas sus reuniones, en cabeza del Presidente, señor Gustavo de Jesús Peña, participó activamente, en el seguimiento de los diferentes temas tratados, como la ejecución presupuestal, gestión administrativa, gestión de cartera, aprobación de estados financieros, control de pagos, elaboración de actas, procesos de contratación y demás temas de interés para la comunidad del Conjunto Residencial Senderos de Castilla P.H., se evidencio, su interés en apoyar y servir de garante de los debidos procesos. La Revisoría Fiscal, evidencio, que desde la presidencia del Consejo se tomaron decisiones tendientes a dar cumplimiento a las decisiones de Asamblea.

Tesorería: El ambiente de control evidenciado en la tesorería, ejercida por un miembro de Consejo es necesario, ya que su gestion, constituye un filtro importante y relevante, para el uso responsable y pertinente de los recursos de la copropiedad. Los pagos realizados a la administración deben ser depositados en cuenta bancaria dispuesta para tal fin y los dineros cancelados por los diferentes conceptos contratados deben ser pagados a través a través de la misma. Este procedimiento genera seguridad en los procesos de ingresos y pagos pues ningún dinero debe ser recibido ni pagado en efectivo en la administración, ningún pago puede ser ejecutado sin que se cuente con la autorización de la firma autorizada por parte del Consejo y de Administración. Manifiesto que en calidad de revisora fiscal NO recomiendo ninguna cancelación en efectivo a la administración y ningún pago en efectivo a terceros.

Administración: El ambiente de control evidenciado en la Administración, represento el logro de:

- Cumplimiento en los informes contables y administrativos.
- Mejoras en las consignas de seguridad impartidas a los colaboradores con la vigilancia de la copropiedad.
- El seguimiento y control de los servicios de aseo; todero y asistencia administrativa.
- Los seguimientos a los mantenimientos preventivos y correctivos.
- Atención a los propietarios.
- La información asertiva y oportuna sobre eventos que podrían afectar a la comunidad.
- Seguimiento y comunicación constantes sobre temas de cartera.



Evaluación de Riesgos

La Administración y Consejo son pilares fundamentales para ser los gestores de objetivos propuestos por la Asamblea, analizando los factores de riesgo, con base en el plan aprobado por la asamblea general, las áreas de mayor riesgo identificadas por la Revisoría fiscal son:

- **Convivencia:** es necesario la participación y compromiso de este cuerpo colegiado, con el fin de promover las buenas costumbres de vivir en comunidad, respetando deberes y derechos.
- **Proyectos Aprobados por Asamblea:** Mantener informada a la comunidad sobre los procesos aprobados en Asamblea
- **Bases de datos:** Es de vital importancia mantener, actualizada la información general de cada unidad residencial,
- **Captación de ingresos:** por medio de Entidad bancaria designada para tal fin

Información y Comunicación

La administración como responsable del tratamiento de datos personales en la **Ley 1581 de 2012** y el decreto **1074 de 2015**, debe garantizar al titular, el pleno y efectivo ejercicio del derecho de hábeas data; conservar, copia de la respectiva autorización otorgada por el titular; informar al titular sobre la finalidad de la recolección y los derechos que le asisten; conservar la información bajo las condiciones de seguridad necesarias para impedir su adulteración, pérdida, consulta, uso o acceso no autorizado o fraudulento; garantizar que la información sea veraz, completa, exacta, actualizada, comprobable; rectificar la información cuando sea incorrecta; tramitar las consultas y reclamos formulados; adoptar un manual interno de políticas y procedimientos para garantizar el adecuado tratamiento de datos personales; informar a solicitud del titular sobre el uso dado a sus datos; cumplir las instrucciones y requerimientos de la Superintendencia de Industria y Comercio. El libro de copropietarios o residentes del Conjunto es imprescindible que se esté actualizando permanentemente.

Informe sobre Otros Aspectos

- De acuerdo con la **Ley 190 de 1993 “Estatuto Anticorrupción” la circular 100-004 de 2009**, “Prevención del riesgo lavado de Activos y financiación del terrorismo” y demás normas legales, los recursos que se administran en el Conjunto Residencial Senderos de Castilla P.H. no proviene de ninguna actividad ilícita, ni se efectúa ningún tipo de transacción, destinada a tales actividades.
- En el curso de mi labor como Revisora Fiscal de la Copropiedad, en forma permanente, informé a la administración y al consejo sobre los principales comentarios y sugerencias derivados de mi revisión, emitiendo sin falta el informe de control mensual y seguimiento, 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.

