

LUIS ALEJANDRO FÚQUENE RODRÍGUEZ
INFORME DE REVISOR FISCAL

DICTAMEN DE REVISORÍA FISCAL SOBRE
LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2024 y 2023
ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA COLINA II P.H.

Respetados Copropietarios del **Conjunto Residencial TORRES DE LA COLINA II P.H.:**

Opinión

He auditado el Estado de Situación Financiera del **Conjunto Residencial TORRES DE LA COLINA II P.H.**, al 31 de diciembre de 2024 y el correspondiente Estado de Resultados, así como la Ejecución Presupuestal, por el corte de periodo terminado en esa fecha; así como las revelaciones hechas a través de las notas a los estados financieros.

En mi opinión, los Estados Financieros adjuntos, han sido preparados como lo establece las Normas de Información Financiera – NIF, así como orientaciones emitidas para tal fin, por parte del Consejo Técnico de la Contaduría Pública - CTCP.

Los Estados Financieros del año 2023, que se presentan con fines comparativos, fueron auditados igualmente por parte del suscrito Revisor Fiscal, generando una opinión acerca de dichos Estados Financieros a tal cierre, divulgada en el mes de marzo 2024.

Fundamento de mi opinión

Realicé mi trabajo de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia consagrada en el artículo 07 de la Ley 43 de 1990, las cuales requieren que ésta se planifique y se lleve a cabo de tal manera que se obtenga una seguridad razonable sobre la situación financiera del ente económico. Una auditoría incluye el examen, sobre una base selectiva, de la evidencia que respalda las cifras y las notas informativas en los estados financieros.

En mi labor, no tuve limitación alguna, para la realización de mi labor encomendada por la Asamblea General de Copropietarios. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el Decreto 2420 de 2015 y sus eventuales modificatorios, que incorporan las Normas de Información Financiera para el Grupo No. 3., indicando la valoración de la capacidad de la Copropiedad de seguir en funcionamiento. El Consejo de Administración de la Copropiedad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

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

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable, si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión, bajo la aplicación de la NIA 320, la cual establece la responsabilidad que tiene el auditor de aplicar el concepto de materialidad o importancia relativa en la planeación de una auditoría de estados financieros.

Concluí sobre lo adecuado de la utilización por la dirección, del principio contable de la Copropiedad en funcionamiento y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí que no hay incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Copropiedad para continuar en funcionamiento.

- ✓ Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Comunicué a los responsables del gobierno corporativo en relación con mis evidencias, observaciones, recomendaciones y alertas para la toma de decisiones, en reuniones de Consejo de Administración a las cuales asistí y en informes presentados en mi calidad de Revisor Fiscal.

LUIS ALEJANDRO FÚQUENE RODRÍGUEZ
INFORME DE REVISOR FISCAL

- ✓ Entre otras cuestiones, el alcance y al momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos de la auditoría, así como cualquier recomendación como oportunidad de mejora del control interno que identifique en el transcurso de la auditoría, fue informado de manera oportuna.

En todo caso, he considerado necesario divulgar los siguientes aspectos, para el conocimiento pleno de los copropietarios, a saber:

1.- A nivel presupuestal, se presenta un excedente contable neto de **\$89'4** millones de pesos. Los conceptos que tuvieron mayor repercusión (superior a **\$1'5** millones de pesos de variación) en el resultado presentado se detallan a continuación:

| CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA COLINA II P.H. | | | | |
|--|-------------------------|-------------------------|--------------|---------|
| EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2024 | | | | |
| Cuenta | Ppto acum a Dic 2024 | Ejec acum a Dic 2024 | Variación \$ | Ejec % |
| INGRESOS | | | | |
| Descuento por Pronto Pago | - 126.456.000 | - 130.494.802 | - 4.038.802 | 3,2% |
| Intereses Financieros | - | 4.929.809 | 4.929.809 | 100,0% |
| Alquiler Salon Comunal | 4.200.000 | 10.042.000 | 5.842.000 | 139,1% |
| Ingreso piscinas | | 1.650.640 | 1.650.640 | 100,0% |
| Intereses cuotas | 4.200.000 | 52.979.300 | 48.779.300 | 1161,4% |
| Recuperación de gastos | - | 1.979.900 | 1.979.900 | 100,0% |
| EGRESOS | | | | |
| Seguro Areas Comunes | 89.520.000 | 87.766.152 | - 1.753.848 | -2,0% |
| Vigilancia fisica | 639.295.505 | 636.274.250 | - 3.021.255 | -0,5% |
| Acueducto y Alcantarillado | 15.600.000 | 12.755.400 | - 2.844.600 | -18,2% |
| Energía electrica | 99.708.000 | 103.231.660 | 3.523.660 | 3,5% |
| Gas natural | 45.360.000 | 19.237.460 | - 26.122.540 | -57,6% |
| Mantenimiento bombas de presion | 4.585.000 | 7.199.500 | 2.614.500 | 57,0% |
| Red contraincendios | - | 5.890.500 | 5.890.500 | 100,0% |
| Mantenimiento planta electrica | 3.768.000 | 6.615.805 | 2.847.805 | 75,6% |
| Mantenimiento | 51.744.000 | 46.479.701 | - 5.264.299 | -10,2% |
| Seguridad electronica | 8.880.000 | 3.388.410 | - 5.491.590 | -61,8% |
| Mantenimiento puertas | 2.900.000 | 4.533.800 | 1.633.800 | 56,3% |
| Administracion zonas humedas | 56.090.095 | 61.572.000 | 5.481.905 | 9,8% |
| Insumos, pruebas piscina | 3.744.000 | 5.607.304 | 1.863.304 | 49,8% |
| Gimnasio, Jaula | 2.688.000 | 4.679.400 | 1.991.400 | 74,1% |
| Prados y jardines | 6.612.000 | 2.684.522 | - 3.927.478 | -59,4% |
| Zonas Comunes | 34.200.000 | 29.708.594 | - 4.491.406 | -13,1% |
| Elementos de aseo | 6.648.000 | 4.482.938 | - 2.165.062 | -32,6% |
| Reposicion activos | | 5.949.000 | 5.949.000 | 100,0% |
| Excedente (déficit) contable a Dic 2024 | | 89.438.098 | | |

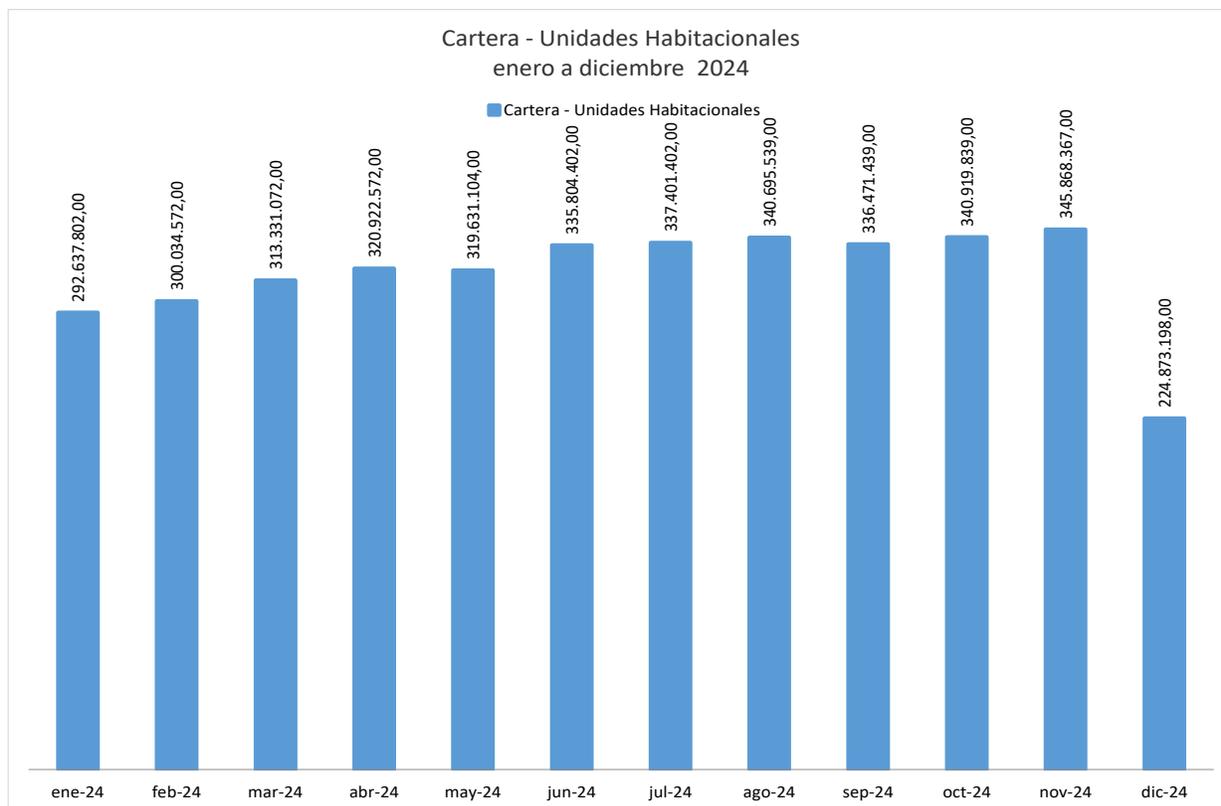
Durante el año 2024, se realizaron reuniones al interior del Consejo de Administración, con el fin de llevar a cabo un adecuado control y gestión de los recursos, mediante el comportamiento de los Ingresos y Egresos en su ejecución y control.

Es fundamental que, el Proyecto de Presupuesto 2025, mantenga el reflejo de las necesidades básicas e impostergables de mantenimiento y dotaciones, que se requiere y su incidencia en la Cuota de Administración.

2.- La Copropiedad presenta en el rubro Cartera proveniente de las Unidades Habitacionales, sin el efecto de del deterioro (provisión (**\$95'2** millones de pesos) y con el efecto de las Consignaciones por identificar (**\$1'5** millones de pesos), una considerable disminución al pasar de **\$279'9** a **\$224'9** millones de pesos, para los años terminados en 2023 y 2024, respectivamente.

El siguiente grafico refleja el comportamiento de la Cartera, para el lapso de enero a diciembre 2024:

LUIS ALEJANDRO FÚQUENE RODRÍGUEZ
INFORME DE REVISOR FISCAL



A continuación, se presentan los casos de mayor morosidad a corte de noviembre de 2024 y su comportamiento en el mes de diciembre de 2024:

| Tercero moroso | Nov 2024 \$ | Dic 2024 \$ | Comport. | Comentario | Represent. | Acumul. |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|---------------|-----------------|------------|---------|
| 31203 | 114.454.300 | 0 | mejoro | RC 47922 | 32,9% | 32,9% |
| 11204 | 108.176.800 | 109.886.600 | empeoro | | 31,1% | 64,0% |
| 4404 | 39.263.800 | 40.106.300 | empeoro | | 11,3% | 75,3% |
| 5102 | 29.507.400 | 30.396.800 | empeoro | | 8,5% | 83,8% |
| 4101 | 26.724.237 | 18.021.600 | mejoro | RC 47937 | 7,7% | 91,4% |
| 4601 | 6.579.600 | 5.582.600 | mejoro | RC 47769, 47770 | 1,9% | 93,3% |
| 41202 | 5.455.100 | 5.622.400 | empeoro | | 1,6% | 94,9% |
| 31103 | 5.032.070 | 5.087.870 | empeoro | | 1,4% | 96,3% |
| 2202 | 2.524.400 | 0 | mejoro | RC 47975 | 0,7% | 97,1% |
| 5503 | 1.621.500 | 2.108.300 | empeoro | | 0,5% | 97,5% |
| Mayores morosos | 339.339.207 | 216.812.470 | mejoro | | | |
| Gran Total Cartera (neta) * | 347.898.367 | 226.403.198 | mejoro | | | |
| Representatividad | 97,5% | 95,8% | mejoro | | | |

* Reflejado en el Reporte de Cartera por Edades, a corte de noviembre y diciembre 2024

En todo caso, es importante mantener la buena práctica observada a nivel general, con respecto a un aspecto tan sensible para la Copropiedad, como es el recaudo de la Cartera, que conlleva a ser fuente de financiamiento de los gastos que deba incurrir el **Conjunto Residencial TORRES DE LA COLINA II P.H.**

En lo que respecta a Gestión de Cartera

- Asegurar la presencia a más tardar el día diez (10) de cada mes, del informe de abogados y de Administración referente a Cartera, parte integral de la evaluación de gestión administrativa directamente a través de tal órgano, o por medio de profesionales en cobranzas.

LUIS ALEJANDRO FÚQUENE RODRÍGUEZ
INFORME DE REVISOR FISCAL

- Fomentar la presencia de “acuerdos de pago”, a ser divulgados por parte de la Administración, en sus Informes de Gestión emitidos.
- Evaluación permanente, en casos eventualmente asignados a profesional(es) en Derecho especialista en cobranza de cartera en mayor morosidad, que cumpla estrictamente las expectativas de recaudo, y suministre Informes de Gestión, periódicamente.

En lo que respecta a la integridad de la Cartera

- La generación de Indicadores, como el de reclamaciones en Cartera que han sido atendidas mensualmente versus las inicialmente radicadas por las Unidades Habitacionales, indicando su impacto monetario en los resultados del Ejercicio contable respectivo.
- La oportuna comunicación entre la Administración y cada Unidad Habitacional que ha conllevado a un alto nivel de integridad, en la aplicación en el reconocimiento de los pagos efectuados, por cuota ordinaria, cuota extraordinaria y demás eventuales conceptos, a cargo de cada Unidad Habitacional.

3.- La realización de Proyectos de Inversión como el cambio de pisos en zonas comunes, intervención de fachadas, fortalecimiento en la infraestructura en seguridad a través de instalación complementaria de cámaras, entre otros, se hace fundamental asegurar la siguiente documentación a recopilarse en procura de una adecuada trazabilidad y/o consulta de cualquier copropietario respecto a la gestión realizada por parte de la Administración, como son:

- ✓ Cuadro control de Usos y Fuentes de cada Proyecto en forma individual
- ✓ Cotizaciones
- ✓ Aprobación Acta de Consejo y/o Acta de Asamblea
- ✓ Contrato
- ✓ Garantías constituidas
- ✓ Archivo fotográfico
- ✓ Soporte de afiliación y aportes actualizados de Seguridad Social y en Riesgos Laborales
- ✓ Acta de finiquito
- ✓ Paz y Salvo

4.- Asegurar un riguroso “protocolo de cierre”, que conlleve a asegurar segregación de funciones, relacionado con el reconocimiento de obligación, revisión, y la aprobación de pagos realizada a los diversos proveedores que posea la Copropiedad, en diverso momento.

5.- Subrayo la importancia de que la Administración mantenga la buena práctica administrativa observada, en lo que respecta a la evaluación de Proveedores con meses previos a la finalización de un vínculo contractual, en servicios considerados sensibles para la Copropiedad, como son los correspondientes a Vigilancia, Aseo y Mantenimientos a Equipos y/o Zonas Comunes.

6.- Por último, manifiesto que, de acuerdo con lo indagado a la Administración, no he sido informado de la existencia de demandas en contra de la Copropiedad, a corte de diciembre 2024.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informo que, durante el año 2024 el **Conjunto Residencial TORRES DE LA COLINA II P.H.**, llevó su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de la Administración se ajustan aceptablemente a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios y al Consejo de Administración; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas se llevan y se conservan debidamente.

En lo referente al Libro de actas de Consejo, se hace necesario asegurar un riguroso y oportuno proceso de elaboración, aprobación y transcripción de dichos documentos, como fuente de consulta útil y necesaria, con respecto a decisiones tomadas al interior del Consejo, en sus diversas reuniones presentadas.

LUIS ALEJANDRO FÚQUENE RODRÍGUEZ INFORME DE REVISOR FISCAL

Por otra parte los Libros oficiales de contabilidad, se encontraban impresos a corte noviembre 2024, lo cual conlleva a establecer que, se procura mantener su actualización en periodos intermedios, a la espera de la aprobación de Estados Financieros de cierre de año, por parte de la Asamblea General de Copropietarios, para su impresión a cierre de 2024.

Durante el año 2024, el **Conjunto Residencial TORRES DE LA COLINA II P.H.**, ha gestionado su contabilidad de acuerdo con las normas legales vigentes y la técnica contable adecuada, asegurando progresivamente la correcta presentación de Derechos y Obligaciones en los Estados Financieros.

Opinión sobre el cumplimiento legal y normativo

A continuación, relaciono otros aspectos evaluados en el desarrollo de mi labor, que he considerado divulgar en el presente documento:

• Asistencia a reuniones:

Los miembros del Consejo de Administración han participado de manera muy comprometida, en las diversas reuniones convocadas, en las cuales se ha llevado a cabo entre otros aspectos, un análisis exhaustivo de la situación financiera, contable y administrativa de la Copropiedad.

Es importante indicar que, dicho análisis conllevó a establecer apoyo en las determinaciones tomadas para una mayor claridad, en la información financiera divulgada, a la par de la evaluación de las necesidades de mantenimientos, evolución de los Proyectos de Inversión, y demás aspectos propios a dar acompañamiento, en el normal desarrollo de la gestión administrativa.

• Organización y Mantenimiento de Registros:

La administración ha procurado realizar acciones tendientes a organizar, mantener y actualizar adecuadamente la correspondencia, los comprobantes de las cuentas, y registro de copropietarios, conforme a las disposiciones legales y estatutarias.

• Informe de Gestión de la Administración:

El Informe de Gestión elaborado por parte de la Administración guarda aceptable concordancia con la información reflejada en los Estados Financieros de la Copropiedad.

• Póliza de Seguros

Los activos fijos de acuerdo con el avalúo emitido por parte del tercero especializado – INGENIERÍA DE RIESGOS INDUSTRIALES Y AVALÚOS S.A.S. divulgado en el mes de septiembre 2022, presentaban por clase de activos, los siguientes valores de reconstrucción con respecto al valor de la Póliza de Seguros, de consecutivo 1505 - 1302062 - 02 con vigencia 20 de agosto 2024 al 20 de agosto 2025, adquirida a través del tercero – SEGUROS GENERALES BOLIVAR S.A.

| TORRES DE LA COLINA II P.H. | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Seguros Comerciales Bolívar S.A. - Póliza No. 1505 - 1302062 - 02 (*) | | | |
| Cuadro comparativo valor Póliza vs Avalúo (**) | | | |
| Cobertura / Amparo | Valor Póliza | Valor Avalúo | Diferencia |
| Edificaciones | 67.057.199.194 | 61.362.737.184 | 5.694.462.010 |
| Maquinaria y Equipo | 1.542.484.405 | 1.390.683.942 | 151.800.463 |
| Muebles y Enseres | 6.854.790 | 0 | 6.854.790 |
| Equipos electrónicos | 152.519.665 | 139.567.778 | 12.951.887 |
| Equipo de Gimnasio | 0 | 20.813.500 | -20.813.500 |
| Total | 68.759.058.054 | 62.913.802.404 | 5.845.255.650 |
| (*) Vigencia del 20 de agosto 2024 al 20 de agosto 2025 | | | |
| (**) Avalúo divulgado el 13 de septiembre 2022 por parte de INGENIERÍA DE RIESGOS INDUSTRIALES Y AVALÚOS S.A.S. | | | |
| Valor de la Póliza de Seguros, asciende al valor de \$92'4 millones de pesos | | | |

LUIS ALEJANDRO FÚQUENE RODRÍGUEZ
INFORME DE REVISOR FISCAL

Es importante que se mantenga plena cobertura de la Póliza de Seguros expedida para las zonas y/o equipos comunes esenciales en su reconstrucción y/o reposición, de acuerdo con un avalúo debidamente actualizado, efectuando los eventuales ajustes a tales coberturas y de la prima de seguros, a que hubiera lugar en cada renovación.

• **Cumplimiento con el Sistema de Seguridad Social:**

La Copropiedad ha cumplido a nivel general con la obligación de solicitar soporte del pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social, por parte de terceros - beneficiarios de compras y/o servicios adquiridos por la Copropiedad, lo cual incluye personal de vigilancia, aseo, administración, contabilidad, revisoría fiscal, y otros contratistas de servicios y mantenimiento.

• **El Sistema de Gestión en Seguridad y Salud en el Trabajo SG – SST**

El **Conjunto Residencial TORRES DE LA COLINA II P.H.**, debe atender el cabal cumplimiento de tal normatividad, llevando a cabo anualmente la capacitación al personal respectivo, la señalética y demás elementos en zonas de evacuación, y lo concerniente a la autoevaluación a ser reportada anualmente al Ministerio de Trabajo.

El Plan de Emergencias y un adecuado Sistema de Red Contra Incendios, son aspectos a tener en cuenta dentro de la gestión administrativa y previstos en el Presupuesto de Ingresos y Gastos, anualmente.

Opinión sobre la efectividad del sistema de control interno

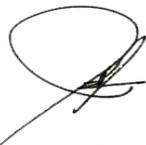
En mi opinión, el sistema de control interno es aceptable, y proporciona una seguridad razonable de la confiabilidad de la información financiera, del cumplimiento de leyes y demás normatividad vigente, así como de la eficiencia de las operaciones llevadas a cabo por la Copropiedad.

Paralelo a lo anterior, no se ha encontrado evidencia ni incorrecciones materiales que sugieran la probabilidad de fraude o pérdida de recursos, por lo que no se emite ninguna salvedad respecto a la información presentada.

Es importante mencionar que, la Copropiedad ha tenido en cuenta, a través de sus entes administrativos, recomendaciones sugeridas por parte de la Revisoría Fiscal durante el año 2024, fortaleciendo con ello, el Sistema de Control Interno que debe poseer el **Conjunto Residencial TORRES DE LA COLINA II P.H.**

Agradezco a la Asamblea de Copropietarios por el voto de confianza otorgado para llevar a cabo la Revisoría Fiscal de la Copropiedad, así como a los miembros del Consejo de Administración, la Administración y el área financiera por su colaboración durante el proceso llevado a cabo.

Un servidor,



LUIS ALEJANDRO FÚQUENE RODRÍGUEZ
Revisor Fiscal
T.P. No. 88722 – T
Bogotá, D.C. marzo 2025