



DICTAMEN E INFORME DE REVISORÍA FISCAL SOBRE ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA P.H.

A LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

Respetados Copropietarios del Conjunto Residencial Bosques de Castilla P.H.

1. Opinión

He auditado los Estados Financieros del **Conjunto Residencial Bosques de Castilla P.H.** con Numero de Identificación Tributaria **NIT 900.478.369-9** que corresponden al estado de situación financiera y el estado de resultado integral comparativo al 31 de diciembre de 2023, junto con las revelaciones de los mismos y la ejecución presupuestal para el corte del periodo terminado en esa fecha.

Los Estados Financieros del año 2022 que se presentan con fines comparativos, fueron auditados y dictaminados por la suscrita; los que fueron presentados y aprobados en Asamblea General de Copropietarios presencial realizada el 26 de marzo del 2023 y donde fui nuevamente elegida como Revisora Fiscal e la Copropiedad.

En mi opinión, los estados financieros de la Copropiedad, fueron tomados de los registros de contabilidad, así como los libros de contabilidad y del Sistema Sisco, presentan razonablemente la situación financiera de la copropiedad, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el anexo N° 2 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera.

2.Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, la aplicación de la Norma Internacional de Auditoría **NIA 700** y las disposiciones que enmarca el Consejo Técnico de la Contaduría Pública **CTCP** en la orientación 15 octubre de 2015, mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección **Responsabilidades del Revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros.**

Declaro igualmente que soy independiente de la Copropiedad, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros emitidos por la IFAC y en la ley 43 de 1990; y he cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.



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

A lo largo el 2023 la representación legal de la copropiedad estuvo a cargo del señor **Ányelo Brijaldo Jiménez**, quien certifica los estados financieros en mención como administrador – Representante Legal es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el anexo N° 2 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas de Información Financiera NIF.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Copropiedad en funcionamiento.

Los estados financieros en mención fueron preparados y certificados por la contadora **Luz Estella Mejía González** T.P. 118424-T y se encuentra en estado ACTIVO ante la Junta Central de Contadores.

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

El objetivo de esta Revisoría Fiscal 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.

También:

2.2.1. 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 conclusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

2.2.2. Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

2.2.3. Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa 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 empresa 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.

2.2.4. 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 copropiedad en funcionamiento.

2.2.5. Comunique a los responsables del gobierno de la entidad entre otras cuestiones los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifique en el transcurso de la auditoría.

Se presento al consejo de administración y a la administración informes mensuales sobre el resultado de la auditoria. Dichos informes deben reposar en los archivos de la Copropiedad.

3. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

3.1. Durante el año 2023 el **Conjunto Residencial Bosques de Castilla P.H**, ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable.

3.2 Las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Copropietarios y Consejo de Administración.

3.3 Los actos de la Administración y el Consejo de Administración se ajustan a los estatutos



y a las decisiones de la Asamblea General; de los **(9) nueve** miembros del Consejo de Administración asistieron **(6) seis** de manera oportuna a las reuniones citadas, en donde se analizó y se realizó seguimiento a los mantenimientos en el conjunto, la situación financiera y administrativa de la Copropiedad; además, asistí a todas las reuniones de Consejo a las que fui invitada.

3.4 La administración ha realizado las tareas necesarias para actualizar, organizar y mantener la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de copropietarios en debida forma.

3.5 Mensualmente la administración presento el informe de gestión de la Administración al consejo de administración y a esta revisoría, el cual guarda la debida concordancia con los estados financieros.

3.6 **El Conjunto Residencial Bosques de Castilla P.H.** como ente solidario con la empresa seguridad, aseo y con otros terceros contratados por honorarios, prestación de servicios, mantenimientos; como son la administración, la profesional contable, la revisoría fiscal y los contratistas de obras y mantenimientos en general, la administración antes de realizar el pago del contrato debe hacer la verificación del pago de aportes al Sistema de Seguridad Social, cotejando que sean cancelados a nombre del personal prestador del servicio. El cumplimiento de esta norma exime a la copropiedad de posibles demandas por accidentes y demandas laborales del personal tercerizado que desempeña su trabajo en la copropiedad. **Opinión:** El administrador en el caso de las empresas de vigilancia y aseo realizo pagos a estos sin el soporte de este requisito.

4. Opinión sobre control interno, cumplimiento legal y normativo.

El desarrollo de la auditoria se efectuó mediante la aplicación de pruebas para evaluar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas por la administración de la entidad, así como del funcionamiento del proceso de control interno, el cual es igualmente responsabilidad de la administración.

Para mi examen del control interno de la copropiedad tuve en cuenta:

- Normas legales que afectan la actividad de la entidad;
- Estatutos de la entidad;
- Actas de Asamblea y de Consejo de Administración



Mi opinión la ha formado con base en las pruebas practicadas para establecer si la entidad ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, y a las decisiones de la asamblea y consejo de administración, y mantiene un sistema de control interno que garantice la efectividad y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables. Las pruebas efectuadas, especialmente de carácter cualitativo, pero también incluyendo cálculos cuando lo consideré necesario de acuerdo con las circunstancias, fueron desarrolladas por mí durante el transcurso de mi gestión como revisora fiscal y en desarrollo de mi estrategia de revisoría fiscal para el periodo. Considero que los procedimientos seguidos en mi evaluación son una base suficiente para expresar mi conclusión.

Con relación al control interno, cumplimiento legal y normativo en el Conjunto Residencial Bosques de Castilla P.H, esta revisoría hace las siguientes anotaciones:

4.1 Se le realizó observación al administrador que no recibiera en efectivo pagos de expensas comunes en la administración ya que el conjunto tiene la cuenta bancaria para el recaudo de estos conceptos.

4.2 Se dio cumplimiento a la elaboración del Acta de Asamblea Ordinaria celebrada en el año 2023 y de las Actas de Consejo de administración por las reuniones que fueron celebradas en el año 2023.

4.3 El Fondo de Imprevistos fue contabilizado, y se encuentra monetizado el 87% por lo cual se deja constancias que la administración al corte del periodo contable no dio cumplimiento en un 100% a lo establecido en la Ley 675/01 en su Art. 35.

<u>FONDO DE IMPREVISTOS</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Diferencia</u>
Fiducia Davivienda Fondo de Imprevistos	\$ 35,158,955	\$ 22,750,529	\$ 12,408,426
Fondos de Imprevistos	\$ 40,368,014	\$ 30,091,214	\$ 10,276,800
<u>MENOR VALOR MONETIZADO</u>	<u>-\$ 5,209,059</u>	<u>-\$ 7,340,685</u>	<u>\$ 2,131,626</u>

4.4 Se cumplió mensualmente con el recaudo del impuesto de retención en la fuente sobre la renta sobre los bienes y servicios recibidos, aplicando en forma adecuada las bases y tarifas vigentes y se han presentado de manera oportuna ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, previa revisión de los registros contables soportados por los auxiliares Vs la revisión física de los correspondientes soportes. Si embargo el pago de la retención en la fuente en el mes de octubre/23 se realizó pago extemporáneo el 25 de octubre/23 incurriendo en el pago de intereses moratorios. Y como hecho posterior al cierre



contable del 2023 el administrador pago la retención en la fuente del mes de diciembre/23 3 veces por la plataforma del banco del conjunto incurriendo en mayor valor cancelado por \$ 368.000,00. Para lo cual debe realizar reclamación de devolución ante la DIAN de este monto, trámite que es demorado en la respuesta y reintegro por esta entidad.

4.5 Los reportes de información tributaria exógena en medios magnéticos a la DIAN – Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, se presentó por la contadora dentro de los tiempos establecidos, quedando el soporte de la información generada y bajo la custodia de la administración.

4.6 La administración en el año 2023 **no dio continuidad al cumplimiento** con lo establecido en el Sistema de Gestión y Salud en el Trabajo (SGSST – Decreto 1072 de 2015, Res. 1111 marzo/17 + Res 0312 Feb 13/19), de acuerdo a lo informado suministrada por el administrador y la información allegada a esta revisoría. El administrador realizo curso en el SENA en el 2022 pero debe dar continuidad y seguimiento cada año.

4.7 Según lo establecido en la Ley 675/01 en su Art. 15, toda copropiedad está en la obligación de realizar la Constitución de Pólizas de Seguros de Áreas Comunes, el **Conjunto Residencial Bosques de Castilla P.H.**, ha dado cumplimiento a la normatividad póliza adquirida con AXA Colpatria.

4.8 Los ingresos y desembolsos de la Copropiedad están siendo efectuados por la administración con el apoyo y revisión del gobierno de la copropiedad – Consejo de administración – quien genera un control adicional sobre los recursos de la copropiedad, se recomienda realizar el seguimiento por parte del consejo para que se realicen las autorizaciones duales de las operaciones.

4.7 Con relación a la firma de contratos con terceros, fueron evaluados, votados y aprobados por el Consejo de Administración.

4.8 En relación con lo ordenado en la Ley 603 de 2000 sobre derechos de autor, manifiesto que el administrador cumplió con su obligación en el uso del programa de contabilidad Sisco y estar debidamente licenciados. Pero **no cumplió** con la actualización del Office.

4.9 La administración está cumpliendo con lo establecido en la ley 2024 del 23 de julio de 2020 – Ley de pago en plazos justos de 1 a 30 días si embargo a diciembre 31/23 el capital de trabajo cerro en negativo así:



DISPONIBLE	2023	2022	Diferencia
Caja Menor	\$ 800,000	\$ 800,000	\$ 0
Davivienda Cta Ahorro 007500950014	\$ 51,659,366	\$ 11,834,686	\$ 39,824,681
CDT Banco Davivienda	\$ 225,000,000	\$ 0	\$ 225,000,000
Fiducia Davivienda Fondo de Imprevistos	\$ 35,158,955	\$ 22,750,529	\$ 12,408,426
Anticipos a Contratistas	\$ 3,258,237	\$ 2,882,237	\$ 376,000
Cartera- Cuota Extraordinaria Plataforma	\$ 88,297,700	\$ 0	\$ 88,297,700
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	\$ 404,174,258	\$ 38,267,452	\$ 365,906,806
			\$ 0
(-) Cuentas por pagar	\$ 87,433,022	\$ 61,449,974	\$ 25,983,047
(-) Anticipo de Administración	\$ 15,320,359	\$ 14,053,994	\$ 1,266,365
(-) Otros Pasivos Cuota Extraordinaria	\$ 340,032,000	\$ 0	\$ 340,032,000
(-) Fondo de Imprevistos	\$ 40,368,014	\$ 30,091,214	\$ 10,276,800
(-) Caja Menor	\$ 800,000	\$ 800,000	\$ 0
CAPITAL DE TRABAJO - CORRIENTE	-\$ 79,779,137	-\$ 68,127,731	-\$ 11,651,406

Con unas cuentas por pagar por \$ 87.433.022. Comportamiento comparativo.

Año	Vr Cuentas por Pagar	% Increm.
2023	\$ 87,433,022	42%
2022	\$ 61,449,974	47%
2021	\$ 41,724,191	-19%
2020	\$ 51,352,919	



4.10 Con relación a lo ordenado en el decreto 663 del 2011 y el acuerdo distrital 470 del 14 de marzo de 2.011, se tiene la certificación del transporte vertical ENGYGAS SERVICES SAS. Está pendiente cumplir con Norma Técnica Colombiana NTC 5926-2 Revisión técnico- Mecánica de las puertas eléctricas - Automáticas.

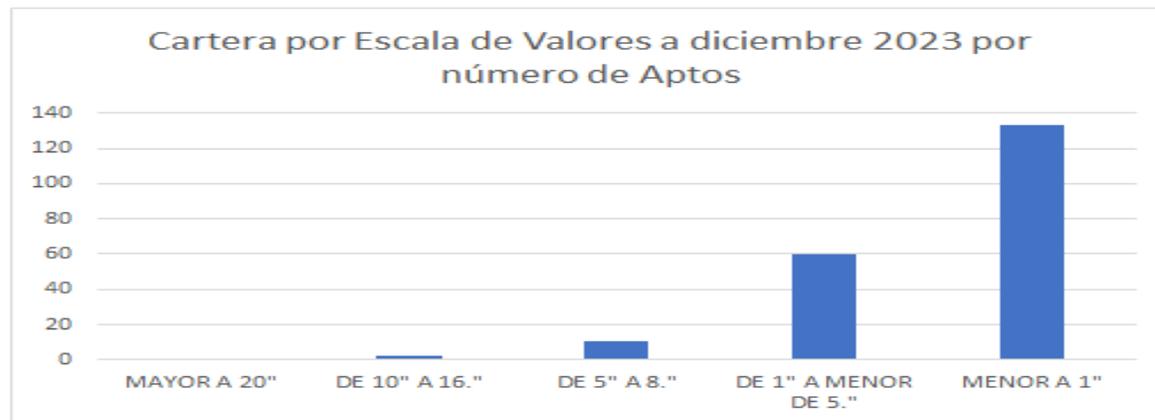
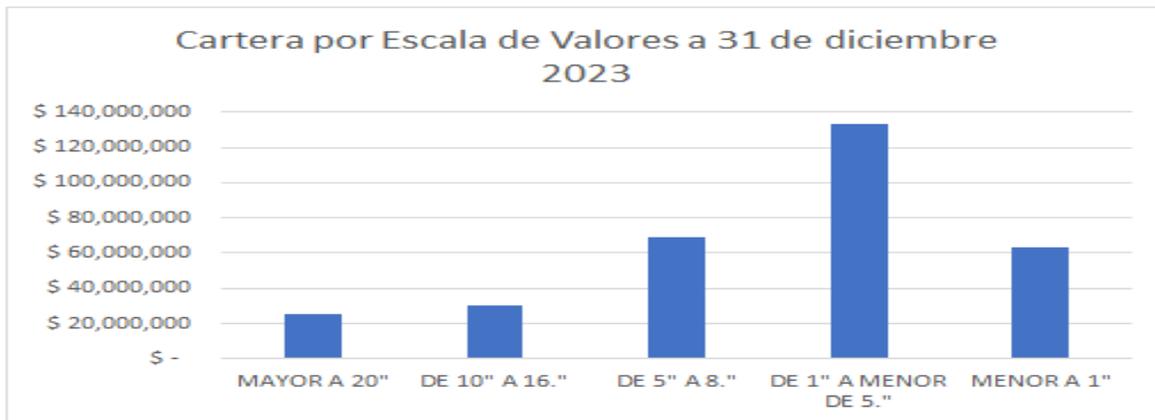
4.11 Manifiesto que no tengo conocimiento por parte de la administración, que la copropiedad presente restricciones de los recursos en algunas de sus cuentas a la fecha



de la generación de este informe.

4.12 Manifiesto que no tengo conocimiento por parte de la administración, que los activos de la copropiedad presenten embargos o restricciones judiciales a la fecha de la generación de este informe. Si embargo es preocupante el que siendo la cartera la columna vertebral de los activos presenta moras significativas siendo un porcentaje alto las deudas de 1 a 1" representado en un 64% correspondiente a 133 aptos que estos pueden ser gestionados por la administración y la cartera de 5" a 20" este concentrado en 14 apartamentos así:

Cartera	total	% Cartera Total	Aptos	% de # de Aptos
MAYOR A 20"	\$ 25,848,400	8%	1	0%
DE 10" A 16."	\$ 30,131,800	9%	2	1%
DE 5" A 8."	\$ 69,059,955	21%	11	5%
DE 1" A MENOR DE 5."	\$ 132,841,110	41%	60	29%
MENOR A 1"	\$ 63,409,702	20%	133	64%
Total general	\$ 321,290,967	100%	207	100%



4.13 Manifiesto que el 27 de julio del 2023 el Sr. Eduard Ferney Marín Mora propietario del



Martha Claudia Gallego Cardona
Contador Público – Especialista en Revisoría
Fiscal- Universidad Libre

apto 804 Torre 2 realizo citación a conciliación en equidad por impugnación a la decisión de la cuota extraordinaria para plataforma en la asamblea general ordinaria del 26 de marzo del 2023 en la cual la administración no llego a ningún acuerdo por esta ser una aprobación tomada en la Asamblea general de copropietarios. Al no estar conforme con el resultado de esta citación procedió a instaurar demanda contra el conjunto Residencial Bosques de Castilla, ante el juzgado 56 Civil del Circuito de Bogotá, solicitando no solo la nulidad de la decisión adoptada en la Asamblea General Ordinaria del pasado 2023 sino también condenar en costas y agencias en derecho al Conjunto donde el reside y es propietario.

En mi opinión, a la fecha de la generación de este Informe, la entidad ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones estatutarias de la asamblea copropietarios en todos los aspectos importantes. Además, el control interno es efectivo, en todos los aspectos importantes, con base las pruebas realizadas.

Es así que el dictamen final al 31 de diciembre de 2023, está libre de manifestaciones erróneas importantes- relevantes, que puedan afectar la racionalidad de los mismos.

Sin embargo, es importante tener en cuenta que el control interno es una actividad constante y se deben mantener en revisión los procesos y procedimientos para garantizar el control interno y disminuir los riesgos.

Se entrega el presente informe a la administración marzo 10 del 2024 para que sea adjuntado al resto de los documentos que forman parte de la convocatoria de Asamblea General Ordinaria de Propietarios, agradeciendo la confianza depositada a esta revisoría fiscal del año 2.023, a todos los copropietarios, administración, consejo de administración, Los invito a participar en la asamblea general que se llevara a cabo el próximo **DOMINGO 17 DE MARZO DE 2.024**, para realizar sus aportes y participación.

Cordialmente,

MARTHA CLAUDIA GALLEGO CARDONA

Revisora Fiscal

T.P. 68273-T

