

INFORME DE REVISORÍA FISCAL PARA EL PERIODO GRAVABLE 2025  
CP. DAVID AUGUSTO VILLARRAGA C. – T.P. 128494-T

A los miembros de la Asamblea General de Propietarios  
CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 P.H.  
NIT. 901.030.201-0  
Carrera 14A # 9-03s  
Mosquera – Cundinamarca

Informe sobre la razonabilidad de los estados financieros

He auditado los estados financieros de CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 P.H. con corte al periodo fiscal 2025, que comprenden:

- El estado de situación financiera
- El estado de resultados.

Así como las notas o revelaciones a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Opinión y dictamen sobre la razonabilidad de los estados financieros con Salvedad

Dictamino que, excepto por lo reflejado en el Párrafo de Énfasis, los estados financieros presentados por la administración del CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 P.H., han sido preparados en todos los aspectos materiales conforme al Marco Técnico Normativo de Información Financiera para quienes conforman el Grupo 3 (Decreto 2420 de 2015, Anexo 3) y la Orientación Técnica No. 15, del CTCP (Revisada en Junio 2024)<sup>1</sup> que regula la aplicación de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, generalmente aceptadas en Colombia<sup>2</sup>.

Además, informo que, durante el año 2025, la Copropiedad ha llevado 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 (Consejo y Administración), se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Copropietarios<sup>3</sup>; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de copropietarios se llevan y se conservan debidamente y la información contable ha sido fielmente extraída del sistema SISCO.

Párrafo de énfasis sobre la razonabilidad de los estados financieros

Omisión de Reconocimiento y Limitación al Alcance en el Rubro de Propiedades, Planta y Equipo

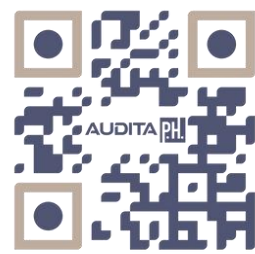
Descripción de la Condición

Se ha identificado que la copropiedad posee y utiliza activos tangibles (mobiliario, equipos de cómputo, sistemas de CCTV, entre otros) para fines administrativos y de seguridad; no obstante, en el grupo de Propiedades, Planta y Equipo (Cuenta 15) se reporta en cero al cierre del periodo.

<sup>1</sup> Art. 208/Numerales 3 Código de Comercio

<sup>2</sup> Art. 208/Numeral 2 Código de Comercio

<sup>3</sup> Art. 208/Numerales 1 y 4 Código de Comercio



Adicionalmente, no existe un inventario técnico detallado que relacione el costo histórico, la fecha de adquisición, la vida útil estimada y la depreciación acumulada de dichos bienes. Esta situación configura una salvedad por desviación del marco técnico normativo (omisión de activos) y, simultáneamente, una limitación al alcance, dado que la ausencia de registros de soporte impide al Revisor Fiscal verificar la existencia, integridad y correcta valuación de los activos, así como la razonabilidad del gasto por depreciación del ejercicio.

#### Fundamentación Jurídica y Normativa

La omisión descrita contraviene las disposiciones del Decreto 2420 de 2015, Anexo 3 (Marco Técnico Normativo para Microempresas), el cual establece en su Capítulo 9:

**Párrafo 9.1:** Define las Propiedades, Planta y Equipo (PPE) como activos tangibles mantenidos para el suministro de servicios, propósitos administrativos y que se esperan usar durante más de un periodo contable.

**Párrafo 9.2:** Obliga a las microempresas a reconocer el costo de las PPE de acuerdo con los criterios de reconocimiento de activos.

**Párrafo 9.6:** Determina que las PPE deben ser valoradas inicialmente a su costo.

**Párrafo 9.9 y 9.11:** Exigen que el valor depreciable se distribuya sistemáticamente a lo largo de su vida útil.

Así mismo, se considera la Orientación Técnica No. 15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), la cual ratifica la obligación de las copropiedades de reconocer los elementos de PPE al costo de adquisición y aplicar políticas de depreciación y deterioro.

#### Riesgos Inherentes

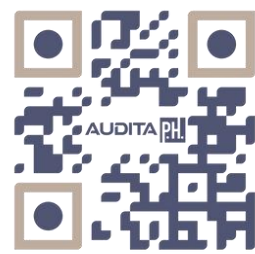
**Riesgo de Presentación Errónea:** Los estados financieros no reflejan la realidad económica ni la estructura de activos de la entidad, afectando la razonabilidad del patrimonio (ecuación patrimonial).

**Riesgo de Asegurabilidad:** En caso de siniestro, la ausencia de registros contables podría dificultar la demostración de la titularidad y el valor de los bienes ante las compañías de seguros, generando posibles vacíos de cobertura o rechazos en las reclamaciones.

**Riesgo de Control Operativo:** La inexistencia de un inventario auxiliar impide el seguimiento físico de los bienes, aumentando la vulnerabilidad ante pérdidas o retiros no autorizados de activos sin dejar rastro contable.

#### Recomendaciones (Plan de Acción)

Con el fin de subsanar la inobservancia normativa y fortalecer el control interno, se recomienda a la administración:



**Levantamiento de Inventario Físico:** Realizar un inventario detallado de todos los bienes de la copropiedad, identificando estado físico, ubicación y características técnicas.

**Reconstrucción de Costos o Avalúo Técnico:** Gestionar la consecución de soportes de compra o, en su defecto, realizar un avalúo técnico para determinar el valor razonable inicial (costo atribuido) bajo los parámetros permitidos en la transición o actualización de políticas contables.

**Incorporación Contable:** Registrar los activos en el sistema financiero, estableciendo sus respectivas vidas útiles y métodos de depreciación.

**Protocolo de Control:** Implementar un manual de procedimientos para el alta, baja y control periódico de activos fijos.

#### Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), el artículo 7 de la Ley 43 de 1990 y he preparado este informe conforme la Orientación Técnica No. 17 del CTCP. Tales normas requieren que planifique<sup>4</sup> y ejecute la auditoría adecuada para verificar satisfactoriamente que los estados financieros presentan la situación y los resultados de la copropiedad en forma fidedigna.

Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe, el cual comprende la oportunidad de mejora, los riesgos asociados<sup>5</sup>, los planes de acción sugeridos y/o recomendaciones.

Soy independiente del CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 P.H. de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Colombia 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.

#### Responsabilidades de la Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 P.H. en relación con los estados financieros

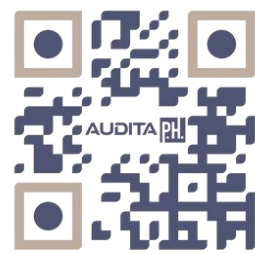
La Administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con el anexo N° 3 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera para el Grupo 3. Así mismo, el Consejo de Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 P.H. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la copropiedad.

#### 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,

<sup>4</sup> NIA 300 y 315

<sup>5</sup> NIA 330



pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la NIA 200, párrafo 5 y con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, detecte siempre una incorrección material cuando existe. Es procedente manifestar que la Ley 43 de 1990 en su artículo 41, cita<sup>6</sup>: “*El Contador Público en el ejercicio de las funciones de Revisor Fiscal y/o auditor externo, no es responsable de los actos administrativos de las empresas o personas a las cuales presta sus servicios.*” 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. Mi labor como revisor fiscal comprende entre otras, el examen con base en pruebas selectivas<sup>7</sup> de las evidencias que soportan la veracidad, los montos y las correspondientes revelaciones en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, apliqué mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

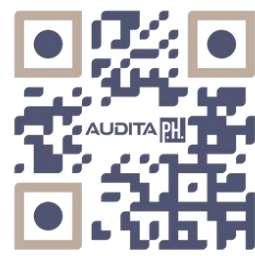
También:

- ✓ Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñé y apliqué 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 de “entidad 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 del CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 P.H. bajo ese principio.
- ✓ 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 el CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 P.H. deje de ser una entidad en funcionamiento.
- ✓ Me comuniqué con los responsables de administración del CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 P.H. en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y las oportunidades críticas de mejora sugeridas por la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiqué durante la auditoría.
- ✓ Obtuve la información necesaria para cumplir con mis funciones de revisor fiscal.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Art. 41/Ley 43 de 1990

<sup>7</sup> NIA 330

<sup>8</sup> Art. 208/Numeral 1 Código de Comercio



Informe sobre control interno y cumplimiento legal y normativo

Además, el Código de Comercio establece en el artículo 209 la obligación de pronunciarme sobre el cumplimiento de normas legales e internas y sobre lo adecuado del control interno.

Mi trabajo se efectuó mediante la aplicación de pruebas para evaluar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas por la administración del CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 P.H., así como del funcionamiento del proceso de control interno, el cual es igualmente responsabilidad de la administración. Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo utilicé los siguientes criterios:

- ✓ Normas legales que afectan la actividad del CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 P.H.
- ✓ Estatutos del CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 P.H.
- ✓ Actas de asamblea y de Consejo de Administración 2025.
- ✓ Otra documentación relevante como políticas, procedimientos, manuales de funciones entre otros.

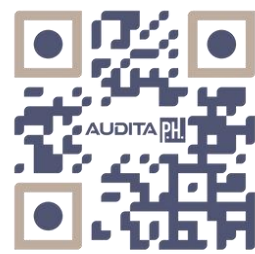
Para la evaluación del control interno, utilicé como criterio el modelo COSO 2013. Este modelo no es de uso obligatorio para la Copropiedad, pero es un referente aceptado internacionalmente para configurar un proceso adecuado de control interno.

El control interno de una Copropiedad, es un proceso efectuado por los encargados de la administración y otro personal, designado para proveer razonable seguridad en relación con la preparación de información financiera confiable, el cumplimiento de las normas legales e internas y el logro de un alto nivel de efectividad y eficiencia en las operaciones.

El control interno en una Copropiedad incluye aquellas políticas y procedimientos que:

- ✓ Permiten el mantenimiento de los registros que, en un detalle razonable, reflejen en forma fiel y adecuada las transacciones y las disposiciones de los activos del CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 P.H.;
- ✓ Proveen razonable seguridad de que las transacciones son registradas en lo necesario para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con el marco técnico normativo aplicable al Grupo 3, y que los ingresos y desembolsos del CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 P.H. están siendo efectuados solamente de acuerdo con las autorizaciones de la administración y de aquellos encargados del gobierno corporativo;
- ✓ Proveen seguridad razonable en relación con la prevención, detección y corrección oportuna de adquisiciones no autorizadas, y el uso o disposición de los activos del CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 P.H. que puedan tener un efecto importante en los estados financieros.

También incluye procedimientos para garantizar el cumplimiento de la normatividad legal que afecte a la entidad, así como de las disposiciones de los estatutos y de los órganos de administración, y el logro de los objetivos propuestos por la administración en términos de eficiencia y efectividad organizacional.



Debido a limitaciones inherentes, el control interno puede no prevenir, o detectar y corregir los errores importantes. También, las proyecciones de cualquier evaluación o efectividad de los controles de periodos futuros están sujetas al riesgo de que los controles lleguen a ser inadecuados debido a cambios en las condiciones, o que el grado de cumplimiento de las políticas o procedimientos se pueda deteriorar.

Esta conclusión se ha formado con base en las pruebas practicadas para establecer si el CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 P.H. 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 revisor 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.

#### Opinión sobre la efectividad del sistema de control interno

Dictamino que, excepto por lo reflejado en el Párrafo de Énfasis, el control interno de CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 P.H. es efectivo, en todos los aspectos importantes, con base en el modelo aplicado COSO 2013.

#### Párrafo de énfasis sobre el sistema de control interno

##### 1. Debilidad en la Estandarización de Procesos y Formalización del Control Interno Administrativo

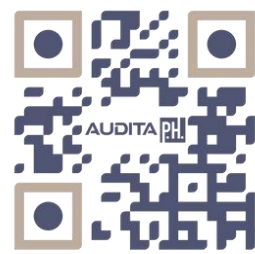
###### Descripción de la Condición

Se observa que la copropiedad carece de un manual de procedimientos documentado que estandarice las operaciones administrativas, financieras y operativas. Si bien este punto fue objeto de observación por la Revisoría Fiscal en el periodo anterior, nuestro análisis profundiza en la necesidad de adoptar la Norma Técnica Sectorial NTS SI 02 (Requisitos de Administración en Inmuebles de Propiedad Horizontal Residencial). Este estándar es el único referente sectorial vigente en Colombia para eliminar la subjetividad en la gestión y garantizar la continuidad institucional. Es importante destacar que la administración actual se encuentra adelantando gestiones para la contratación y construcción de dichos procedimientos, demostrando una actitud proactiva hacia la mejora del control interno; no obstante, a la fecha de corte, la formalización técnica sigue pendiente.

###### Fundamentación Técnica (Criterios de la NTS SI 02)

La adopción de este estándar constituye el marco de "buenas prácticas" en la propiedad horizontal. Algunos de los componentes críticos pendientes de formalización son:

Gestión Documental y Registros (Numerales 4.7 y 4.8): Definición de protocolos para la aprobación, control de versiones y disposición final de documentos esenciales.



Gestión Presupuestal (Numeral 5.2): Procesos estructurados para la planificación, ejecución y seguimiento detallado del presupuesto anual.

Administración de Bienes (Números 5.3 y 5.4): Creación de inventarios técnicos y lineamientos para el mantenimiento y explotación económica de bienes comunes.

Compras y Contratación (Numeral 5.6): Establecimiento de criterios objetivos para la selección de proveedores y control de bienes adquiridos.

Recepción y Entrega de la Administración (Numeral 5.9): Implementación de un protocolo de empalme obligatorio para mitigar riesgos en cambios de mando.

Mejora Continua y Atención (Números 5.11 a 5.13): Mecanismos de atención al residente, capacitación y evaluación periódica de la gestión.

Programa de Mantenimiento (Numeral 5.7.2): Incluyendo frecuencia de inspecciones, identificación y estadística de fallas y quejas, atención de emergencias, inventario de equipos, condición, etc.

#### Riesgos Inherentes

Riesgo de Continuidad Operativa: La ausencia de protocolos de empalme expone a la copropiedad a la pérdida de memoria institucional y capital intelectual ante transiciones administrativas.

Riesgo de Subjetividad en la Gestión: Sin procesos documentados, la operación depende del criterio individual, lo que incrementa la vulnerabilidad ante errores operativos o financieros.

Riesgo de Deterioro de Activos Comunes: La falta de un programa de mantenimiento preventivo basado en estándares técnicos puede derivar en costos correctivos onerosos.

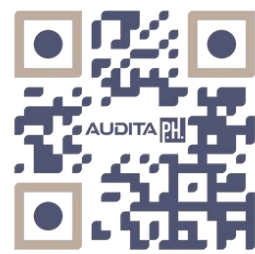
Riesgo Legal y de Trazabilidad: La inexistencia de un sistema de gestión documental dificulta la defensa jurídica de la copropiedad ante requerimientos de autoridades o terceros.

#### Recomendaciones (Plan de Acción)

Finalización de la Gestión Administrativa: Culminar el proceso de contratación y construcción de los procedimientos bajo el estándar NTS SI 02 que la administración ya ha iniciado.

Socialización y Aprobación: Someter los manuales resultantes a validación del Consejo de Administración para su oficialización e implementación.

Establecimiento de Indicadores: Implementar mecanismos de seguimiento (Numeral 5.13) para evaluar periódicamente la eficiencia de los nuevos procesos.



Formalización del Protocolo de Empalme: Institucionalizar un acta de entrega y recepción técnica que asegure la transferencia integral de la información en futuras administraciones.

Nota de Auditoría: Este hallazgo se presenta como una oportunidad de mejora estructural para elevar el estándar de gestión hacia la excelencia operativa y no constituye un señalamiento de irregularidades de tipo doloso.

## 2. Debilidades en el Control Interno de Tesorería

### Descripción de la Condición

Se han identificado deficiencias en el resguardo de elementos de tesorería y en la supervisión de la información financiera (conciliaciones bancarias):

- **Custodia Física:** La oficina administrativa no cuenta con una caja de seguridad. Actualmente, los dispositivos token de acceso bancario y la chequera oficial se mantienen en la residencia del administrador, fuera del domicilio legal de la copropiedad.
- **Supervisión de Conciliaciones:** Las conciliaciones bancarias carecen de una revisión formal por parte del Consejo o el Tesorero. Es imperativo establecer una revisión dual, considerando que el Contador mantiene una dependencia funcional directa hacia el Administrador; esta subordinación jerárquica limita la objetividad del control primario, haciendo necesaria la intervención de un tercero independiente (Tesorero) para validar la realidad de los saldos.

### Fundamentación normativa

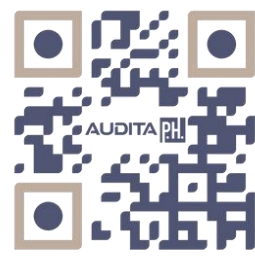
- **Orientación Técnica No. 15 del CTCP:** Resalta la importancia de la segregación de funciones y la transparencia en el manejo de recursos comunes, señalando que la responsabilidad de la información financiera recae sobre la administración, bajo la vigilancia del Consejo.
- **Norma Técnica Sectorial NTS SI 02 (Numeral 5.1):** Establece la necesidad de implementar procedimientos financieros que aseguren la transparencia y el control sobre el recaudo y desembolso de fondos.

### Riesgos Inherentes

- **Riesgo de Cobertura de Seguros:** El mantenimiento de activos financieros fuera de las áreas comunes y sin medidas de resguardo apropiadas (caja fuerte) podría facultar a la aseguradora para objetar o denegar una reclamación en caso de pérdida o uso fraudulento, por incumplimiento de las garantías mínimas de custodia.
- **Riesgo de Subordinación y Conflicto de Interés:** Debido a que el Contador responde administrativamente al Administrador, existe el riesgo de que los controles pierdan efectividad ante posibles errores o irregularidades, si no existe una validación por parte de un miembro del Consejo de Administración.

### Recomendaciones (Plan de Acción)

- **Adquisición de Caja de Seguridad:** Dotar a la oficina de una caja fuerte para el resguardo permanente de la chequera y los tokens bancarios.
- **Reubicación de Activos:** Trasladar de forma inmediata los instrumentos de manejo bancario a las instalaciones de la copropiedad.



- Formalización de Revisión Dual: Implementar la validación mensual de las conciliaciones bancarias por parte del Tesorero, verificando que el saldo contable coincida con los extractos físicos, dejando registro de dicha revisión mediante firma.

Nota de Auditoría: Esta observación busca fortalecer la estructura de control interno, garantizando que la vigilancia de los recursos sea objetiva e independiente de la relación laboral entre los colaboradores de la administración.

### 3. Fortalecimiento de la Formalización y Supervisión de Comprobantes de Ajuste Manuales

#### Descripción de la Condición

Se ha identificado una oportunidad de mejora en la formalización de los comprobantes de ajuste manuales (asientos contables que no se derivan automáticamente de los módulos de cartera o proveedores). Durante la revisión, se observó que, si bien se ejecutan los ajustes necesarios para la operatividad, estos carecen de una evidencia formal de revisión y autorización por parte de la administración. La formalización de este control es fundamental para asegurar que todo ajuste contable cuente con el debido respaldo técnico y la validación jerárquica correspondiente, facilitando la transparencia en el manejo de la información financiera.

#### Fundamentación Normativa

La necesidad de documentar este proceso de revisión se fundamenta en las siguientes disposiciones:

Ley 675 de 2001 (Artículo 51, Numeral 5): Establece que es deber del administrador llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad de la copropiedad, lo que implica la supervisión directa sobre las transacciones que afecten los estados financieros.

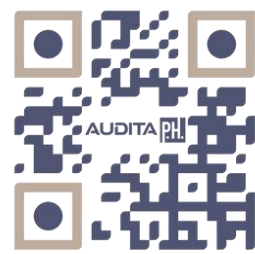
Norma Técnica Sectorial NTS SI 02 (Numeral 5.1): Define que la administración debe implementar procedimientos financieros que aseguren la transparencia y la correcta gestión de los recursos.

NTS SI 02 (Números 4.7 y 4.8): Recomiendan el establecimiento de controles para la gestión documental y el manejo de registros, asegurando que toda operación cuente con soportes verificables.

#### Riesgos de Control Interno

Riesgo de Integridad de la Información: La ausencia de una validación dual (Contador-Administrador) sobre asientos manuales podría dificultar la detección temprana de errores involuntarios o inconsistencias en la clasificación del gasto.

Debilidad en la Trazabilidad: Sin la firma de autorización y el anexo de soportes técnicos, se limita la capacidad de reconstruir la lógica operativa de ciertos ajustes ante auditorías externas o requerimientos de los copropietarios.



**Riesgo de Responsabilidad Documental:** Al no formalizar la revisión, la administración podría enfrentar dificultades para demostrar la debida diligencia en la supervisión de la contabilidad, conforme a las funciones legales asignadas.

#### Recomendaciones (Plan de Acción)

**Implementación de Protocolo de Validación:** Adoptar una práctica de autorización obligatoria para todos los comprobantes de ajuste manuales, donde el documento físico o digital cuente con la firma del Contador (quien elabora) y del Administrador (quien autoriza).

**Organización de Soportes:** Asegurar que cada ajuste manual tenga anexo el soporte documental (factura, acta, correo electrónico o memoria de cálculo) que justifica la operación, garantizando la transparencia de la gestión contable.

**Estandarización de Registros:** Integrar este control dentro de los protocolos de gestión documental de la copropiedad, asegurando que la información esté disponible y organizada para futuras consultas o cierres de periodo.

**Nota de Auditoría:** Esta observación se emite con el propósito de elevar los estándares de control interno y fortalecer la seguridad jurídica del administrador en el ejercicio de sus funciones. La formalización de estos procesos garantiza que la contabilidad sea un reflejo fiel y debidamente autorizado de la realidad económica de la copropiedad.

#### 4. Fortalecimiento de la Seguridad Digital y Transferencia de Riesgos Cibernéticos

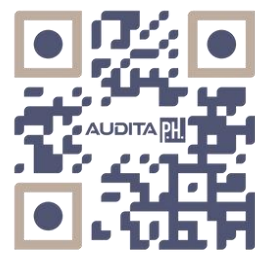
##### Descripción de la Condición

Se reconoce como una fortaleza del sistema de control interno que la copropiedad cuenta con una estricta segregación de funciones en su portal bancario, operando bajo un esquema de control dual que incluye perfiles diferenciados: Administrador de usuarios (en cabeza de un Consejero), Perfil Transaccional y Perfil Aprobador. Este control se aplica de manera integral a todas las operaciones, incluyendo los pagos realizados a través de botones de pago tipo PSE.

No obstante, se identifica una oportunidad de mejora para blindar el patrimonio ante riesgos externos de origen cibernético. Actualmente, la copropiedad no cuenta con una Póliza de Protección Digital (Cyber). Este instrumento es necesario para respaldar financieramente a la entidad ante ataques de terceros (hacking), malware o suplantaciones avanzadas que, por su naturaleza técnica, podrían vulnerar los sistemas de seguridad de la red o de la entidad financiera, independientemente de la solidez de los controles humanos y procedimentales implementados por la administración.

##### Fundamentación Normativa

La gestión de riesgos de seguridad digital se fundamenta en:



Ley 675 de 2001 (Art. 51): Deber del administrador de velar por la debida conservación de los activos y recursos financieros de la persona jurídica.

Norma Técnica Sectorial NTS SI 02 (Numeral 5.1 y 5.7): Establece la necesidad de implementar estrategias de seguridad y prevención de riesgos para proteger los recursos monetarios de la copropiedad.

Gestión de Riesgos Emergentes: Dado que el fraude electrónico moderno puede ocurrir mediante intrusiones que operan de forma invisible a los usuarios, la técnica de auditoría recomienda pasar de un esquema de solo "prevención" a uno de "transferencia de riesgo" mediante pólizas especializadas.

#### Riesgos de Control Interno

Impacto Patrimonial por Ataques Externos: Ante un siniestro cibernético (como una intrusión de sistema o phishing avanzado), la copropiedad debería asumir la pérdida total con sus propios recursos, lo que afectaría la estabilidad financiera de los copropietarios al no contar con un respaldo de asegurabilidad específico para este rubro.

Vulnerabilidades de Infraestructura Tercera: Los controles internos protegen contra el error humano o el fraude interno, pero no cubren vulnerabilidades en la infraestructura tecnológica del banco o de la red local ante un ataque dirigido de alta complejidad.

#### Recomendaciones (Plan de Acción)

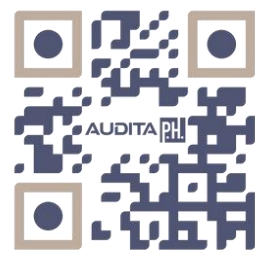
Gestión de Póliza de Protección Digital: Se recomienda a la administración y al consejo evaluar la contratación de una póliza de seguros especializada en riesgos cibernéticos, que cubra eventos como fraude por transferencia de fondos, extorsión digital y gastos de restauración de datos.

Actualización Periódica de Seguridad: Continuar con la buena práctica de revisión de perfiles bancarios y asegurar que los equipos desde los cuales se realizan las transacciones cuenten con licencias de software y antivirus actualizadas.

Nota de Auditoría: Esta observación se emite bajo un enfoque de defensa en profundidad. Se deja constancia de que la administración ha implementado correctamente los controles de segregación de funciones en todos los canales bancarios. La recomendación de adquirir una póliza digital no obedece a una falla en la gestión actual, sino a una medida de prudencia financiera para proteger el patrimonio común frente a las amenazas informáticas modernas que operan por fuera del alcance de los procedimientos administrativos convencionales.

#### Opinión sobre el cumplimiento legal y normativo

La copropiedad ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones estatutarias, de la asamblea de propietarios y del consejo de administración, en todos los aspectos importantes. Llamo la atención sobre los puntos detallados en el párrafo de énfasis sobre cumplimiento legal y normativo, los cuales representan oportunidades de fortalecimiento institucional.



Párrafo de énfasis sobre el cumplimiento legal o normativo

### 1. Inobservancia de Estándares de Seguridad para Trabajo en Alturas y Ausencia de Puntos de Anclaje Certificados

#### Descripción de la Condición

Se ha identificado que la copropiedad no cuenta con un Programa de Prevención y Protección contra Caídas en Alturas (PPCA) formalizado, a pesar de la realización recurrente de actividades de mantenimiento, limpieza y reparaciones en áreas que superan los límites de altura establecidos por la norma. Adicionalmente, se evidenció la inexistencia de puntos de anclaje certificados y debidamente rotulados en la infraestructura del edificio. Esta carencia técnica impide que tanto el personal propio como los contratistas externos dispongan de sistemas de sujeción seguros, obligando en ocasiones a la improvisación de puntos de anclaje, lo cual vulnera los protocolos de seguridad industrial y la integridad física de los trabajadores.

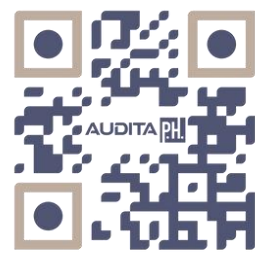
#### Fundamentación normativa

El cumplimiento de estas medidas es de carácter obligatorio y está regulado principalmente por la Resolución 4272 de 2021 del Ministerio del Trabajo, la cual establece los requisitos mínimos de seguridad para el desarrollo de trabajo en alturas:

- Artículo 3: Define las obligaciones del empleador y/o contratante, incluyendo la identificación de peligros y la implementación de medidas de control.
- Artículo 7: Obliga a las entidades a contar con un Programa de Prevención y Protección contra Caídas (PPCA) debidamente documentado.
- Capítulo VI (Sistemas de Protección): Establece que todo sistema de protección debe contar con puntos de anclaje que cumplan con una resistencia mínima y que deben ser certificados anualmente por una persona calificada.
- Responsabilidad Solidaria: De acuerdo con el Código Sustantivo del Trabajo y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, la copropiedad asume una responsabilidad solidaria frente a accidentes laborales si no garantiza un entorno de trabajo seguro, independientemente de que el trabajador sea de un tercero.

#### Riesgos Inherentes

- Responsabilidad Civil y Penal: En caso de un accidente de trabajo (AT), la copropiedad y sus representantes podrían enfrentar demandas por responsabilidad civil extracontractual e indemnizaciones de alto costo, además de posibles implicaciones penales por negligencia en la seguridad industrial.
- Sanciones Administrativas: El Ministerio del Trabajo puede imponer multas onerosas y ordenar el cierre o suspensión inmediata de actividades de mantenimiento hasta que se verifique la instalación de sistemas certificados.
- Riesgo Operativo y Siniestralidad: La falta de anclajes certificados aumenta exponencialmente la probabilidad de accidentes fatales o lesiones incapacitantes, afectando la estabilidad financiera y la reputación de la copropiedad.
- Vacíos de Cobertura en ARL: Las Administradoras de Riesgos Laborales podrían objetar la cobertura o repetir contra la copropiedad si se demuestra que el accidente ocurrió por ausencia de elementos de protección obligatorios en la estructura.



### Recomendaciones (Plan de Acción)

- **Contratación de Inspección Técnica:** Realizar un estudio de ingeniería para identificar los puntos críticos de trabajo en alturas y definir la ubicación técnica de los anclajes necesarios.
- **Instalación y Certificación de Anclajes:** Proceder con la instalación de puntos de anclaje certificados por proveedores autorizados, asegurando que cada punto cuente con su respectiva ficha técnica y rotulación según la Resolución 4272 de 2021.
- **Implementación del PPCA:** Diseñar y adoptar formalmente el Programa de Prevención y Protección contra Caídas, el cual debe ser socializado con el personal de mantenimiento y contratistas.
- **Control de Contratistas:** Exigir como requisito ineludible para cualquier trabajo en alturas el permiso de trabajo, la certificación de suficiencia del trabajador y la verificación de que se utilicen exclusivamente los puntos de anclaje certificados de la copropiedad.

**Nota de Auditoría:** La implementación de estas medidas no solo busca el cumplimiento legal, sino que constituye una inversión fundamental en la gestión del riesgo para proteger el patrimonio de los copropietarios ante posibles contingencias laborales de gran magnitud.

### 2. Incumplimiento de la Frecuencia Mensual de Análisis Microbiológico del Agua (Res. 2115 de 2007 Minsalud)

#### Descripción de la Condición

Se evidencia que la copropiedad realiza el lavado de tanques y ejecuta pruebas de potabilidad con frecuencia anual (enero 2025 y enero 2026). No obstante, existe un incumplimiento respecto a la frecuencia mensual obligatoria para el control microbiológico y el lavado semestral de los tanques. El marco técnico vigente exige que, independientemente de los lavados, se verifique mensualmente que el agua no ha desarrollado patógenos o bacterias durante su almacenamiento, condición que no se está cumpliendo actualmente.

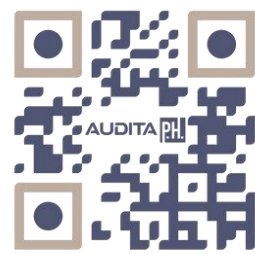
#### Fundamentación Normativa

La obligatoriedad de este control se deriva de la siguiente normativa:

- **Decreto 1575 de 2007, Artículo 10:** Establece que los administradores de conjuntos residenciales son responsables del mantenimiento de las instalaciones domiciliarias y de asegurar que el agua sea apta para el consumo.
- **Resolución 2115 de 2007, Artículo 22 (Cuadro No. 12):** Define que para sistemas que sirven a una población de 1 a 2.500 habitantes, la frecuencia mínima de muestreo para el control microbiológico es de una (1) muestra mensual.

#### Riesgos Legales e Institucionales

- **Sanciones por Vigilancia Sanitaria:** Las Secretarías de Salud, en sus visitas de inspección, verifican la trazabilidad mensual de los análisis microbiológicos. El reporte anual es insuficiente frente a los requerimientos del Cuadro No. 11 de la resolución citada.



- Responsabilidad Civil de la Administración: Ante cualquier brote epidemiológico o afectación de salud en la comunidad, la falta de los 12 análisis anuales (uno por mes) constituye una omisión técnica que debilita la defensa jurídica de la copropiedad.
- Pérdida de Calidad por Estancamiento: El almacenamiento en tanques, aun con lavados semestrales, presenta riesgos de contaminación biológica que solo pueden detectarse mediante el monitoreo mensual preventivo.

#### Recomendaciones (Plan de Acción)

- Ajuste del Calendario de Monitoreo: Programar con el laboratorio certificado la toma de muestras microbiológicas con una periodicidad mensual ininterrumpida.
- Integración+A16 de Resultados: Consolidar un archivo mensual que contenga el resultado del análisis microbiológico (Cuadro 11) y los parámetros físicos-químicos básicos (Cuadro 10) exigidos por la norma.
- Supervisión del Consejo: Presentar en el informe mensual de administración la confirmación de que la prueba de potabilidad del mes correspondiente fue realizada y resultó "Apta para Consumo Humano".

Nota de Auditoría: Se destaca positivamente que la administración cumple rigurosamente con el lavado semestral de tanques y ha realizado pruebas en los meses de enero de cada anualidad. Esta observación tiene como único fin ajustar el protocolo de monitoreo a la frecuencia mensual exigida técnicamente por el Cuadro No. 11 del Artículo 32 de la Resolución 2115 de 2007, garantizando así el blindaje jurídico y sanitario de la copropiedad.

### 3. Desfase Normativo del Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH) frente al Decreto 768 de 2025

#### Descripción de la Condición

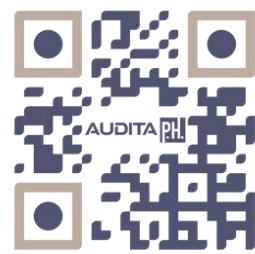
Se identifica que el Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH) requiere una actualización estructural para armonizarse con el Decreto 768 de 2025. Si bien la administración ha iniciado gestiones preliminares para la contratación de asesoría jurídica, el reglamento actual presenta vacíos que limitan la seguridad jurídica de la copropiedad. Es imperativo señalar que esta actualización es una reforma estatutaria que demanda la aprobación de la Asamblea General con mayoría calificada (70% de los coeficientes).

#### Puntos Críticos de Inobservancia Normativa

De acuerdo con el análisis del marco legal vigente, los aspectos más relevantes que el RPH omite actualmente son:

**Actuación de Autoridades:** El reglamento no se encuentra actualizado para garantizar que las autoridades de policía actúen sin ambigüedades. No se permite mantener reglamentos desfasados frente a las nuevas realidades normativas.

**Disponibilidad de Información en la Recepción:** Se omite la obligación de mantener una copia actualizada del RPH y el censo de animales de compañía a disposición inmediata de la policía para consulta en la recepción.



**Tenencia de Mascotas y Decreto 380 de 2022:** Las normas internas no están alineadas con las exigencias de verificación del registro municipal y la póliza de responsabilidad civil para caninos de manejo especial, punto que guarda concordancia con los requerimientos pendientes del Decreto 380 de 2022.

**Privacidad y Pruebas:** Los procedimientos disciplinarios internos no consideran la prohibición de usar pruebas (videos o fotos) que vulneren la privacidad de la habitación o domicilio de los residentes.

**Actividades Económicas y Ley 1801 de 2016:** No se regula el tratamiento de actividades de esparcimiento que, por su permanencia, puedan ser consideradas actividades económicas y deban cumplir los requisitos de la Ley de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

**Cumplimiento Forzoso de Actas:** No se ha formalizado el mecanismo de cumplimiento forzoso mediante orden de policía para la entrega de actas de asamblea, ni se ha informado a los propietarios que su inobservancia constituye un comportamiento contrario a la convivencia.

**Modificaciones en Fachadas y Ventanas:** El RPH podría mantener restricciones sobre modificaciones en ventanas (vidrios insonorizantes o películas de protección) que ahora son explícitamente permitidas por el decreto, generando conflictos normativos.

#### Riesgos Inherentes

**Inoperancia del Régimen Sancionatorio:** El uso de pruebas recolectadas en contravención a los nuevos criterios de privacidad puede derivar en la nulidad de los procesos disciplinarios.

**Ineficacia Policial:** La falta de un censo y reglamento actualizados en la recepción impide que la policía actúe con celeridad y respaldo legal en situaciones de conflicto.

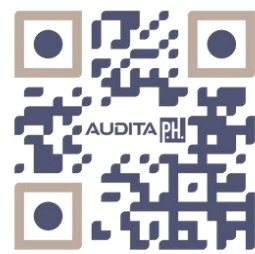
**Riesgo de Litigios por Tutela:** La aplicación de normas internas que contradigan decretos de superior jerarquía (como las libertades en modificaciones de ventanas o tenencia de mascotas) expone a la copropiedad a acciones judiciales.

#### Recomendaciones (Plan de Acción)

**Finalizar Contratación Técnica:** Concluir la contratación de la asesoría especializada para redactar la propuesta de reforma integral al RPH.

**Estrategia de Asamblea 2026:** Incluir la reforma como punto prioritario en la próxima Asamblea Ordinaria, diseñando una estrategia informativa previa para asegurar el quórum de mayoría calificada necesario.

**Actualización de Inventarios en la Recepción:** Proceder, de forma inmediata y como medida transitoria, a actualizar el censo de mascotas y disponer una copia del RPH vigente en la recepción para uso exclusivo de las autoridades.



Nota de Auditoría: Se reconoce la proactividad de la administración al iniciar las gestiones de consultoría jurídica. Esta observación busca servir como hoja de ruta técnica para asegurar que el patrimonio de los copropietarios esté blindado ante los nuevos desafíos de convivencia y seguridad ciudadana establecidos por el Gobierno Nacional.

#### 4. Fortalecimiento y Formalización del Régimen de Protección de Datos Personales (Ley 1581 de 2012)

##### Descripción de la Condición

Se reconoce que la copropiedad cuenta con una Política de Tratamiento de Información publicada y aplica consentimientos informados. No obstante, se han identificado los siguientes puntos pendientes para asegurar el cumplimiento integral del régimen:

- **Asignación de Responsabilidades:** Falta formalizar mediante acta la designación del Administrador como "Responsable del Tratamiento".
- **Instrumentos Técnicos:** No se evidenció la construcción del Inventario de Bases de Datos ni de la Matriz de Riesgos.
- **Trazabilidad y Soportes:** Ausencia de evidencia de capacitación a la administración y falta de cláusulas de Habeas Data con proveedores (excepto vigilancia y revisoría fiscal).
- **Procedimientos de Monitoreo:** Se constató la inexistencia de un procedimiento de auditoría interna o seguimiento periódico que permita verificar la vigencia y efectividad del régimen de protección de datos en el tiempo.
- **Compromisos de Confidencialidad:** Pendiente la suscripción de acuerdos con los miembros del Consejo de Administración.

##### Fundamentación Jurídica y Normativa

Ley 1581 de 2012 Art. 17 y 18: Define los deberes de los responsables y encargados del tratamiento, incluyendo la seguridad y confidencialidad.

Ley 1581 de 2012 Art. 4: Establece la obligatoriedad de adoptar medidas de carácter técnico, humano y administrativo que garanticen la seguridad de los registros.

##### Riesgos de Control Interno y Sancionatorios

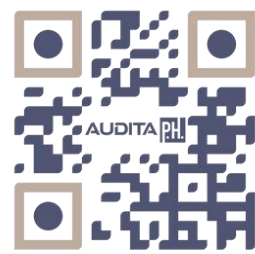
**Riesgo Sancionatorio:** La Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) puede imponer multas.

**Vulnerabilidad Contractual:** La falta de cláusulas de protección con terceros traslada riesgos de responsabilidad solidaria a la copropiedad ante fugas de información de proveedores.

**Debilidad en la Trazabilidad:** Sin auditorías periódicas, el sistema tiende a la obsolescencia, perdiendo efectividad ante nuevas bases de datos o cambios de personal.

##### Recomendaciones (Plan de Acción)

**Contratación de Consultoría Especializada:** Se recomienda a la administración y al consejo contratar a un tercero experto en protección de datos para liderar la implementación completa del régimen. Esta gestión debe incluir:



- Actualización periódica del Inventario de Bases de Datos y la Matriz de Riesgos.
- Ejecución de auditorías anuales de cumplimiento para verificar la efectividad de los controles.
- Asesoría en la suscripción de cláusulas de confidencialidad con consejeros y proveedores.
- Formalización de Responsabilidades: Protocolizar el acta de designación del responsable del tratamiento.
- Capacitación Continua: Programar sesiones de actualización normativa para el personal administrativo y operativo.

Nota de Auditoría: La contratación de una gestión externa especializada permite delegar la carga técnica de los análisis de riesgos y las auditorías de seguimiento, garantizando que la copropiedad mantenga un estándar de cumplimiento robusto que mitigue efectivamente el riesgo sancionatorio ante la SIC.

## 5. Certificación de Seguridad en Sistemas de Puertas Automáticas (NTC 5926-3)

### Descripción de la Condición

Se ha identificado que los sistemas de acceso vehicular (puertas eléctricas y brazos hidráulicos) de la copropiedad no cuentan con el Certificado de Conformidad vigente. Este documento, expedido por un organismo acreditado ante el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC), es el único instrumento que valida que los equipos cumplen con los requisitos mínimos de seguridad para prevenir atrapamientos, impactos o fallas mecánicas que pongan en riesgo a los residentes y sus bienes.

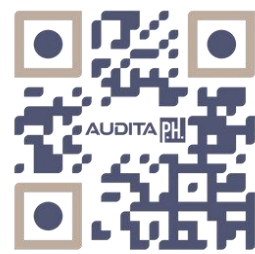
### Fundamentación Técnica y Normativa

La obligatoriedad de esta certificación técnica se deriva del marco de seguridad de instalaciones en propiedad horizontal:

- Norma Técnica Colombiana NTC 5926-3: Establece los requisitos para la inspección de sistemas de puertas automáticas y cortinas motorizadas, con el fin de garantizar su funcionamiento seguro.
- Ley 675 de 2001 (Art. 51): Responsabilidad de la administración de velar por la debida conservación de los bienes comunes y la seguridad de los copropietarios y terceros.
- Responsabilidad Civil: Aunque la norma técnica es el referente de seguridad, su inobservancia constituye una omisión en el mantenimiento de equipos que pueden causar daños a la integridad física, activando la responsabilidad civil de la persona jurídica.

### Riesgos Inherentes

Riesgo de Accidentabilidad: La ausencia de una inspección bajo metodología NTC 5926-3 impide detectar fallas en los sensores de seguridad o en la fuerza de cierre de los motores, lo que podría derivar en accidentes graves para peatones o daños a vehículos.



**Responsabilidad Civil y Patrimonial:** Ante un siniestro causado por una falla mecánica en las puertas, la falta de certificación vigente expone a la copropiedad a demandas de indemnización por no cumplir con los estándares técnicos de prevención exigidos.

**Objeción de Cobertura en Pólizas:** Las compañías de seguros podrían objetar o reducir la indemnización en siniestros relacionados con los sistemas de acceso si se demuestra que los equipos operaban sin la certificación de conformidad de un organismo acreditado por la ONAC.

#### Recomendaciones (Plan de Acción)

**Ejecución de Correcciones:** Una vez se reciba el informe de resultados, la administración debe ejecutar a la mayor brevedad las adecuaciones técnicas señaladas por el inspector (si las hubiere) para obtener el certificado de conformidad final.

**Protocolo de Mantenimiento Preventivo:** Establecer una periodicidad de inspección técnica acreditada, alineada con el programa de mantenimiento preventivo, para asegurar que la certificación de conformidad se mantenga siempre vigente.

**Nota de Auditoría:** Se destaca positivamente que la administración ya ha iniciado el proceso de inspección con una entidad acreditada (CERTIFIK) el pasado 19 de enero. No obstante, se mantiene el hallazgo con el fin de realizar el seguimiento formal hasta la obtención del certificado de conformidad definitivo y la implementación de las recomendaciones técnicas derivadas de la inspección.

#### 6. Gestión de Riesgos en la Contratación de Vigilancia

##### Descripción de la Condición

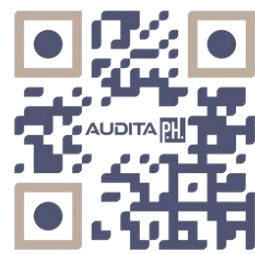
Se ha identificado la percepción de beneficios o aportes para infraestructura, asociados a la contratación del servicio de vigilancia privada. Si bien estos recursos son canalizados para el sostenimiento de la copropiedad, su instrumentación documental requiere un análisis frente a las recientes directrices de la autoridad de supervisión, con el fin de asegurar que no sean interpretados como una alteración de las tarifas mínimas reguladas.

##### Fundamentación Jurídica

- Circulares Externas 20241300000445 y 20251300000115CS (Supervigilancia): Ratifican la inalterabilidad de las tarifas mínimas y establecen criterios estrictos sobre la transparencia en la contratación del sector, ratificando sanciones a lugar.

##### Riesgos Inherentes

- **Riesgo de Interpretación Administrativa:** La autoridad de control podría calificar estos aportes como un descuento indirecto sobre la tarifa legal, lo que derivaría en procesos administrativos o sanciones para las partes involucradas.
- **Vulnerabilidad de los Recursos:** Ante una eventual auditoría externa o cambio en la doctrina de la Superintendencia, la falta de una estructura jurídica sólida para estos aportes podría comprometer la estabilidad de los flujos de dinero recibidos bajo este concepto.



### Recomendaciones (Plan de Acción)

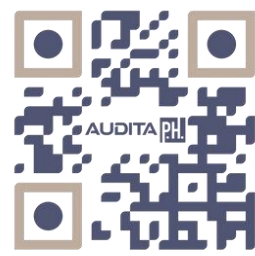
- Realización de un Análisis Jurídico Especializado: Se recomienda a la administración y al consejo de administración contratar un estudio legal que determine la mejor figura para mitigar riesgos. Dicho análisis debe evaluar las condiciones de recepción tales como: mera liberalidad, existencia de posibles vínculos que puedan ser interpretados como una contraprestación directa por la prestación del servicio de vigilancia, compatibilidad o no de la figura elegida frente al principio de inalterabilidad de la tarifa mínima regulada por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.
- Formalización Documental: Ajustar los soportes contractuales según los resultados del análisis jurídico, asegurando que la naturaleza del ingreso esté debidamente blindada frente a las prohibiciones de descuentos comerciales del sector.
- Monitoreo Normativo: Mantener vigilancia sobre nuevos pronunciamientos de la Superintendencia de Vigilancia para adaptar la posición de la copropiedad de manera oportuna.

Nota de Auditoría: Esta observación se emite con el propósito de que la copropiedad defina su posición jurídica ante la recepción de estos valores, buscando el equilibrio beneficio y cumplimiento normativo, evitando así contingencias por interpretaciones de los entes de control.

### Oportunidad de Mejora

Reconociendo la idoneidad profesional demostrada por la Administración y con el propósito de mantener la gestión a la vanguardia de los nuevos desafíos y mejores prácticas del sector, se recomienda mantener una inversión estratégica en capacitación continua conforme a los lineamientos de la NTS SI 05 (Numeral 4.6); este fortalecimiento técnico, orientado a la optimización en el uso de herramientas tecnológicas especializadas (como SISCO y plataformas afines) y al fomento de una cultura de copropiedad entre los residentes, permitirá potenciar la eficiencia operativa y asegurar que el nivel de competencia técnica de la entidad evolucione a la par de las exigencias normativas y tecnológicas actuales. En el marco del acompañamiento técnico y la búsqueda de eficiencia, se ha compartido con la Administración material especializado en Contabilidad Analítica Gerencial. El objetivo es proveer herramientas académicas de consulta personal que permitan potenciar el análisis de la información contable bajo estándares de alta gerencia.

El informe de administración correspondiente al año periodo terminado el 31 de Diciembre de 2025, preparado por la Administración y Consejo de Administración de la copropiedad, para dar cumplimiento a las disposiciones legales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la ley 222 de 1995 y reglamento de propiedad horizontal, se presenta por separado y no forma parte de los estados financieros auditados por mí, por lo que su contenido y comentarios, son responsabilidad de su suscriptor.



A la fecha de este informe, el CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 P.H. no tiene embargos en sus cuentas bancarias y sus obligaciones tributarias se han surtido oportunamente.

Informo que, durante el periodo objeto de auditoría, la Copropiedad no mantuvo personal vinculado directamente mediante contratos de trabajo, toda vez que la prestación de los servicios operativos y administrativos se realizó a través de la contratación de terceros independientes. En consecuencia, no se generaron obligaciones de pago directo por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y Parafiscales a cargo de la persona jurídica. No obstante, se verificó que la Administración implementó los procedimientos necesarios para constatar que dichos contratistas acreditaran oportunamente el pago de sus propias obligaciones de seguridad social conforme al Decreto 1273 de 2018.

A modo de conclusión del presente informe, se exponen los avances en control interno y cumplimiento normativo obtenidos durante el periodo. Es imperativo informar a la Asamblea que estos resultados derivan directamente de la identificación de hallazgos y la emisión de recomendaciones técnicas por parte de esta Revisoría Fiscal, las cuales fueron atendidas y ejecutadas por la Administración. Este proceso de supervisión y posterior implementación administrativa ha garantizado el fortalecimiento de la seguridad jurídica y operativa de la copropiedad:

- Estandarización Informes: Ajuste integral de los informes de gestión bajo los lineamientos de la norma técnica sectorial NTS SI 02.
- Código de Conducta (NTS SI 05): implementado en favor de la copropiedad para mitigar riesgos.
- CCTV: Reemplazo de cámaras inactivas y mantenimiento del sistema.
- Infra aseguramiento: ajuste del avalúo de la copropiedad, base para la determinación del cubrimiento de la póliza (evita que el copropietario tenga que asumir costos de reconstrucción).
- Cerca perimetral: nuevamente operante.
- Decreto 380 de 2022 Mindefensa: inicio del censo de mascotas y seguimiento a pólizas.
- Plan de Trabajo: implementado conforme la NTS SI 02.
- Bitácora de Mantenimientos.
- Control de Operaciones: Implementación del plan de mantenimiento preventivo y digitalización del sistema de PQR con seguimiento del Consejo.
- Transporte Vertical: Certificación de ascensores.

Cordialmente,  
David Augusto Villarraga Cabrera  
Revisor Fiscal  
TP 128494-T  
Febrero de 2026. Mosquera.