

Dictamen Del Revisor Fiscal
Vigencia 2025

A los miembros de la Asamblea General de Propietarios
Conjunto Vallesue - Etapa 3

Estados Financieros																											
Opinión	He auditado los estados financieros adjuntos del Conjunto Vallesue - Etapa 3, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2025 y 2024 y el estado del resultado integral, correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. En mi opinión, los estados financieros adjuntos del conjunto han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el anexo No. 1 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera.																										
Evidencia De La Opinión	De la Información Financiera auditada es necesario destacar: - Se cuenta con un Software Contable debidamente licenciado y que pertenece a la copropiedad. Así mismo toda la información contable está registrada en dicho programa. - El Conjunto ha llevado su contabilidad conforme a las Normas Legales y a la técnica contable. - Las operaciones registradas en los Libros Auxiliares de contabilidad y los actos del administrador se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea General de Propietarios. - Los Activos, Pasivos y Patrimonio se encuentran registrados y reconocidos de acuerdo con la realidad económica y naturaleza contable. - El conjunto maneja los Recursos Económicos a través de cuentas bancarias de entidades registradas ante la superintendencia financiera. Así mismo, las cuentas bancarias se encuentran a nombre de la copropiedad. - Los saldos del Efectivo y Equivalente al Efectivo a la fecha de cierre están conciliados y no existe ninguna incertidumbre sobre estos. Conjunto Vallesue Etapa 3 NIT 900.999.801 - 5 Diciembre 2025 <table><thead><tr><th></th><th>Saldo Inicial</th><th>Debitos</th><th>Creditos</th><th>Saldo Final</th><th>Saldo Libros</th><th>Diferencia</th></tr></thead><tbody><tr><td>Banco Av Villas Cta Cte 460-13786-2</td><td>33.406.235</td><td>49.347.454</td><td>55.139.216</td><td>39.197.997</td><td>35.108.911</td><td>4.089.086</td></tr><tr><td>Banco Av Villas Cta Ahr 461-76492-5</td><td>32.127.981</td><td>0</td><td>5.636.542</td><td>37.764.523</td><td>37.764.523</td><td>0</td></tr></tbody></table>							Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final	Saldo Libros	Diferencia	Banco Av Villas Cta Cte 460-13786-2	33.406.235	49.347.454	55.139.216	39.197.997	35.108.911	4.089.086	Banco Av Villas Cta Ahr 461-76492-5	32.127.981	0	5.636.542	37.764.523	37.764.523	0
	Saldo Inicial	Debitos	Creditos	Saldo Final	Saldo Libros	Diferencia																					
Banco Av Villas Cta Cte 460-13786-2	33.406.235	49.347.454	55.139.216	39.197.997	35.108.911	4.089.086																					
Banco Av Villas Cta Ahr 461-76492-5	32.127.981	0	5.636.542	37.764.523	37.764.523	0																					

Evidencia De La Opinión

A la fecha de cierre las diferencias en la conciliación bancaria están debidamente soportadas e identificadas en el formato de la carátula.

- Las Cuentas por Cobrar fueron objeto de un análisis detallado, y el saldo reportado a la fecha de corte refleja adecuadamente los valores adeudados por los propietarios. Además, se ha realizado la circularización de la cartera mediante el envío mensualizado de las cuentas de cobro correspondientes.

A la fecha de cierre las cuentas por cobrar reflejan un saldo de (\$313.198.318) el cual se encuentra concentrado en **20** inmuebles que representan el **78.09%**:

Cartera a 31 de Diciembre de 2025

Rangos	Diciembre			
	# de Inmueble	% Inmuebles	Vr Deuda	% Deuda
Inmuebles al Día	187	58,44%		
De 1 a 500.000	80	25,00%	15.078.107	4,81%
De 500.000 a 1 millón	11	3,44%	7.409.896	2,37%
De 1 millón a 2 millones	11	3,44%	17.644.660	5,63%
De 2 millones a 3 millones	9	2,81%	22.185.686	7,08%
De 3 millones a 4 millones	2	0,63%	6.318.100	2,02%
Mayor a 4 millones	20	6,25%	244.561.869	78,09%
Total Inmuebles en Mora	133	41,56%	313.198.318	100%
Total	320	100%	313.198.318	100%

Una vez comparado el saldo de cartera a la fecha de cierre 2025 Vrs. el saldo de cartera a la fecha de cierre 2024, se evidencia un aumento de (\$57.180.312), representados así:

Concepto	Dic.25	Dic.24	Aumento	Disminución	%
Cuotas De Administración	196.000.678	157.263.396	38.737.282	0	62,58%
Intereses De Mora	99.665.720	76.938.920	22.726.800	0	31,82%
Sanciones Manual de Convivencia	988.300	858.000	130.300	0	0,32%
Cuota Extraordinaria 2023 Nivelación Financiera	5.400.000	8.298.300	0	2.898.300	1,72%
Intereses de Mora Cuota Extra 2023	1.970.400	1.325.900	644.500	0	0,63%
Cuota Extra 2024 Nivelación Financiera	3.180.600	9.939.070	0	6.758.470	1,02%
Sanción Inasistencia Asamblea	4.303.100	0	4.303.100	0	1,37%
Otros Conceptos	66.800	41.800	25.000	0	0,02%
Honorarios Abogados	913.420	1.023.420	0	110.000	0,29%
Intereses Mora Cuota Extra 2024	709.300	329.200	380.100	0	0,23%
Total	313.198.318	256.018.006	66.947.082	9.766.770	100,00%
Total Aumento o Disminución			57.180.312	0	

Aunque durante el periodo auditado se evidenció que algunos copropietarios han solicitado aclaraciones respecto a saldos de períodos anteriores, es necesario continuar con el proceso de depuración de los saldos registrados en la cuenta "**Consignaciones por Identificar**".

- Las **Cuentas por Pagar** han sido debidamente conciliadas y correctamente identificadas. Al cierre del periodo, el saldo pendiente de pago es consistente. Es relevante señalar que no se identificaron obligaciones con una antigüedad superior a **30** días. **(RVL 7)**.
- El **Patrimonio** está constituido de manera correcta, el Fondo De Imprevistos presenta una monetización del **100%**, por lo cual se da cumplimiento al Artículo 35 de la Ley 675 de 2001.

Diciembre.2025

Fondo de Imprevistos	Valor
Saldo Inicial	31.086.421
(+) Traslado Monetización Fondo De Imprevistos	5.631.000
(+) Rendimientos Financieros	1.047.102
(-) Gastos Bancarios	0
Subtotal Cta de Ahorros Fondo de Imprevistos	37.764.523
Fondo de Imprevistos	37.764.529
Subtotal Reservas	37.764.529
Saldo Pendiente de Monetizar	6
Participación	100,00%

- Durante la vigencia 2025 se registraron y auditaron el 100% de los **Ingresos** y los **Gastos** operacionales y no operacionales, por lo cual las cifras reportas en los estados financieros presentan fiabilidad y son consistentes con la realidad económica del conjunto.
- El **Excedente** del **Ejercicio** corresponde a los hechos ocurridos durante la vigencia de 2025. Estos recursos están respaldados por el efectivo y equivalente al efectivo, así como por las cuentas por cobrar a propietarios.
- En lo relacionado con la utilización de los recursos frente a la **Ejecución Presupuestal**, se evidencia mayor obtención de ingresos que apalancan de manera proporcional los gastos del periodo.

Concepto	Presupuesto	Ejecutado	%
Ingresos	551.200.000	605.730.307	109,89%
Gastos	568.683.601	577.825.448	101,61%

**Fundamentos De La
Opinión**

He llevado a cabo la auditoría de conformidad con las Normas De Auditoria Generalmente Aceptadas (NAGAS) de conformidad al artículo **7** de la Ley 43 de 1990 y demás normas que la desarrollen.

Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

Fundamentos De La Opinión	Soy independiente del Conjunto Vallesue - Etapa 3, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. La evidencia de auditoría obtenida proporciona una base suficiente y adecuada para emitir la Opinión, la cual está debidamente soportada así: • Visitas De Seguimiento • Papeles De Trabajo • Validación De Estados Financieros Intermedios y Análisis Financiero Mensual. • Revisión De Los Soportes Contables (Egresos, Notas, Recibos Y Otros). • Seguimiento A Recomendaciones • Emisión De Cartas De Recomendaciones. • Emisión de Informes de Visita y Seguimiento.
Control Interno	
Opinión	En mi opinión el Sistema de Control Interno de la copropiedad, aunque no existe como un documento escrito, es adecuado, contempla y se adapta a las características del objeto social, al volumen de las operaciones económicas e involucra no solo la administración, si no a la totalidad de personas que hacen parte de los diferentes procesos.
Evidencia De La Opinión	Dada su relevancia, es importante manifestar respecto al control sobre el manejo de los recursos económicos, que: • Los procesos de cotización y selección de proveedores de bienes y servicios, cuenta con la participación del consejo de administración. • Así mismo, toda erogación es de conocimiento por los miembros del consejo de administración, previo suministro por parte de la administración de los soportes legales, necesarios, adecuados y suficientes. • El control posterior, lo ejerce la Revisoría Fiscal a partir de los extractos bancarios y la revisión del 100% de los soportes (Egresos, Comprobantes, recibos, facturas, contratos, entre otros).
Fundamentos De La Opinión	El Código de Comercio establece en el artículo 209 la obligación de pronunciarme sobre lo adecuado del control interno. Mi trabajo se efectuó mediante la aplicación de pruebas para evaluar el funcionamiento del proceso de control interno, el cual es responsabilidad de la administración.

	Dentro de las validaciones realizadas para la Opinión del Control Interno, se llevaron a cabo las siguientes actividades. • Verificación de Contratos • Revisión y seguimiento acuerdos de Pago • Arqueos De Caja • Confirmación de Saldos Bancarios • Verificación de Títulos Valores y otros documentos bancarios • Confirmación de Saldos Bancarios • Revisión de Extractos Bancarios.
--	--

Cumplimiento Legal y Normativo	
Opinión	En mi opinión, El Conjunto ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones estatutarias, de la asamblea General y del Consejo de administración.
Evidencia De La Opinión	Dentro de la evaluación de cumplimiento legal y normativo se utilizaron los siguientes criterios: LEGAL ● Reglamento De Propiedad Horizontal El conjunto fue constituido legalmente mediante escritura pública número 00986 del 19 de junio de 2025, otorgada ante la Notaría 16 del Círculo Notarial de Bogotá D.C. Esta escritura establece la conformación jurídica del inmueble como propiedad horizontal, definiendo los linderos, áreas comunes y privadas, así como el reglamento interno que rige la convivencia y administración del conjunto. Su inscripción en el registro de instrumentos públicos le otorga plena validez legal y permite su identificación como unidad inmobiliaria independiente dentro del marco normativo vigente ● Representación Legal Se evidencia que la copropiedad cuenta con representación legal vigente, otorgada al señor Ricardo Antonio Rico Robles mediante <u>Resolución No. 334 del 6 de julio de 2023</u>, y ratificada en el Acta de Consejo No. 14 de fecha 14 de junio de 2024. Esta información confirma la validez de la administración actual, en cumplimiento de los requisitos legales establecidos para las propiedades horizontales, y garantiza la capacidad de gestión y toma de decisiones en nombre de la comunidad.

● Registro Único Tributario

Este documento, expedido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), acredita la existencia fiscal de la copropiedad y permite su identificación como sujeto obligado en materia tributaria. Las responsabilidades inscritas en el RUT incluyen aquellas relacionadas con la presentación de declaraciones, el cumplimiento de obligaciones fiscales y la gestión de trámites ante entidades públicas.

La copropiedad cuenta con el Registro Único Tributario, ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. Las Responsabilidades inscritas son:

- 07** Retención en La Fuente a Título de Renta
- 14** Informante de Exógena
- 42** Obligados a Llevar Contabilidad
- 55** Informante Beneficiarios Finales

Actualmente, figura como representante legal el señor **Ricardo Antonio Rico Robles**, encargada de la gestión administrativa y legal de la propiedad horizontal. En calidad de revisora fiscal se encuentra inscrita la señora **Nancy Paola Castillo López**, responsable de ejercer control y vigilancia sobre los aspectos contables, financieros y fiscales de la copropiedad, conforme a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y demás normativas aplicables.

● Coeficientes

En el régimen de propiedad horizontal, los coeficientes de copropiedad representan la proporción que cada unidad privada tiene sobre el conjunto total del edificio o conjunto residencial. Estos coeficientes se establecen en función del área de cada unidad respecto al área total construida y son fundamentales para determinar la participación de cada propietario en decisiones comunes, el reparto de gastos, y el voto en asambleas. Su correcta asignación garantiza equidad en la administración y sostenibilidad financiera de la copropiedad.

En concordancia con el **Art.25 de la Ley 675 de 2001**, se validaron los coeficientes de propiedad, evidenciando:

1. No se han cargado los coeficientes al sistema contable de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.
2. Existen dos (2) cuotas de administración determinadas, pero no fue posible evidenciar si estas se adecuan al coeficiente.

Vr. Cuota
122.000
137.000

● Póliza De Área Común

Según la Ley 675 de 2001, toda propiedad horizontal debe contar con una póliza de seguros que proteja los bienes comunes frente a riesgos como incendios, terremotos o daños por agua. Esta medida busca salvaguardar el patrimonio de los copropietarios y garantizar la cobertura ante posibles siniestros. La contratación y renovación de la póliza es responsabilidad del representante legal de la copropiedad.

La copropiedad cuenta con una **Póliza Seguro Areas Comunes Póliza Todo Riesgo No. 1001750**, con vigencia para el periodo comprendido entre el 14 de enero de 2025 y el 14 de enero de 2026, por un valor asegurado total de \$8.559.230.000.

Esta póliza, cuyo documento fue enviado por correo, respalda la cobertura de riesgos patrimoniales asociados a la infraestructura del conjunto, incluyendo daños materiales, responsabilidad civil, y otros eventos contemplados en el contrato de seguro.

● Sistema De Gestión De Seguridad y Salud En El Trabajo

La normativa de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST) para propiedades horizontales en Colombia está regida principalmente por el Decreto 1072 de 2015 y la Resolución 0312 de 2019, que establecen la obligación de implementar un Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST).

Esta obligatoriedad aplica tanto a propiedades con empleados directos como a aquellas que tienen contratistas (como vigilancia, aseo, jardinería, etc.), ya que las copropiedades actúan como contratantes y pueden ser solidariamente responsables de los riesgos de sus contratistas.

Se evidencia carpeta AZ con documento escrito denominado "**Manual Del Sistema De Gestión De Seguridad y Salud En El Trabajo**", elaborado por German Flores Delgadillo consultor SST: 3534-1-2018.

Código: M-SST-01
Versión: 02
Edición: Octubre 01 de 2022

Presentación de **Estandares Minimos** correspondiente a la vigencia 2024 bajo el radicado **REME-SGSST-781756-2024-1** el día marzo 15 de 2025, con una calificación del **97%**.

● Aportes a la Seguridad Social

De conformidad con el artículo 11 del Decreto 1406 de 1999, se confirma que el **Conjunto Vallesue Etapa 3**, no mantuvo relación laboral directa con ningún trabajador. Por lo tanto, no existió la

obligación legal de realizar aportes a la seguridad social, conforme a lo establecido en la normatividad vigente.

Esta condición exime al conjunto de responsabilidades como afiliación a EPS, ARL, pensión o caja de compensación, siempre que los servicios contratados se realicen bajo la modalidad de prestación de servicios o a través de terceros debidamente formalizados.

● Manual De Políticas De Habeas Data

En el marco de la **Ley 1581 de 2012** y sus decretos reglamentarios, las propiedades horizontales están obligadas a implementar políticas claras para el tratamiento y protección de datos personales. Esta normativa aplica a la información de residentes, empleados, proveedores y terceros, y exige la adopción de medidas que garanticen la seguridad, confidencialidad y uso adecuado de los datos.

El cumplimiento de esta obligación se formaliza mediante la elaboración de un manual o política interna, que debe estar disponible para consulta y ser aplicada por la administración de la copropiedad.

El conjunto cuenta con documento escrito "**Manual De Políticas De Tratamiento De Datos Personales y Procedimientos De Acceso, Consulta Y Reclamación**", elaborado por German Flores Delgadillo profesional en Administrador Ambiental.

Al cierre del ejercicio no se presentan novedades ni modificaciones en la política por lo cual el documento se mantiene sin cambios frente a la versión previamente revisada.

● Manual De Convivencia

En propiedad horizontal es un documento que establece las normas, deberes y derechos para regular la vida en común de los propietarios, residentes y visitantes. Su objetivo es promover un ambiente de respeto, colaboración y armonía, gestionando el uso de las áreas comunes, el ruido, las mascotas, el mantenimiento y la resolución de conflictos. Este documento se desprende del reglamento de propiedad horizontal y es aprobado por la asamblea.

La copropiedad cuenta con documento escrito denominado "Manual De Convivencia" que consta de cuarenta (44) folios y en su contenido se evidencia:

- ✓ Introducción y Motivación
- ✓ Capítulo 1: Ingreso y salida De Propietarios y Residentes
- ✓ Capítulo 2: Parqueadero De Vehículos y Motos
- ✓ Capítulo 3: De Las Zonas Comunes
- ✓ Capítulo 4: Servicios
- ✓ Capítulo 5: De Los Aspectos Particulares

- ✓ Capítulo 6: Seguridad
- ✓ Capítulo 7: Asambleas
- ✓ Capítulo 8: Sanciones Por Incumplimiento o Violación Al Reglamento
- ✓ Capítulo 9: Actividades Objeto De Sanción
- ✓ Capítulo 10: Disposiciones Finales

● Manual De Políticas NIIF

Las propiedades horizontales, al estar obligadas a llevar contabilidad, deben aplicar las normas de información financiera vigentes en Colombia, como lo establece el Decreto 2706 de 2012 y el DUR 2420 de 2015. Aunque no es obligatorio contar con un manual de políticas contables formalmente aprobado, sí se requiere que los estados financieros incluyan un resumen de las políticas contables significativas en sus notas.

La copropiedad cuenta con el "**Manual De Políticas Contables**" en el cual se puedan evaluar las políticas generales y específicas de temas financieros y contables, el cual reposa en físico en la oficina de administración.

CUMPLIMIENTO

● Actas De Asamblea

En concordancia con el Artículo 47 de la Ley 675 de 2001, Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de esta, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

Libro denominado "**Libro De Actas De Asamblea General De Propietarios**" con numero de registro 70 – Radicado 001, con folios registrados (001 a 200). En este se evidencia que la última acta impresa corresponde a la de la reunión de carácter ordinario realizada en Abril 13 de 2025, la cual cuenta con las firmas correspondientes.

● Actas De Consejo:

En concordancia al **artículo 189** "Constancia En Actas De Decisiones De La Junta O Asamblea De Socios" del Código Del Comercio y teniendo en cuenta el valor probatorio a las actas debidamente aprobadas y suscritas por el presidente y secretario, se solicitó el correspondiente libro.

Las actas de consejo correspondiente a la vigencia 2025 se encuentran salvaguardadas en el drive aliado al correo de la copropiedad y la ultima corresponde al acta No. **99** de Fecha Marzo 10 de 2026.

● **Avaluó**

La copropiedad No cuenta con un avalúo de las zonas comunes, lo que impide determinar su valor de referencia para efectos contables, financieros y administrativos. La ausencia de este avalúo limita la precisión de los estados financieros y dificulta el cumplimiento de los lineamientos normativos aplicables a la gestión del patrimonio común.

● **Registro De Propietarios**

Según el artículo **51 de la Ley 675 de 2001**, una de las funciones básicas del administrador es llevar, bajo su responsabilidad, el libro de registro de propietarios y residentes. Este documento es obligatorio y debe mantenerse actualizado, ya que permite identificar a los titulares de cada unidad privada, facilitar la gestión administrativa, y garantizar la trazabilidad en procesos como votaciones, comunicaciones y cobros.

Es manifestado por el área administrativa que se cuenta con tres tipos de registro de propietarios, así:

Registro Físico: (Formato Actualización De Datos Personales), se evidencia AZ con los siguientes documentos:

- Formato De Actualización De Datos Personales (41 Formatos)
- Formularios diligenciados durante los últimos 3 años, siendo la última actualización en la vigencia 2022.

Registro Digital (Sistema contable SISCO). Se cuenta con la base de datos del sistema contable en el cual se registran los datos de los propietarios de los apartamentos, este es actualizado cuando los apartamentos cambian de propietario y allegan el certificado de tradición y libertad a la oficina de administración

Registro Digital (Excel): Se cuenta con la base de datos denominado "Directorio Vallesue" de manejo exclusivo de la administración en el cual se registra (Nombre, Inmueble, Cedula, Correo, Teléfono).

Durante la vigencia 2025 se continuo con la actualización de CTL, la base de datos de Excel y del programa contable SISCO.

● **Correspondencia**

El manejo adecuado de la correspondencia en una copropiedad es parte fundamental de la gestión administrativa, ya que garantiza la trazabilidad, seguridad y correcta entrega de comunicaciones dirigidas a los residentes. Aunque no existe una norma específica que regule este procedimiento, su implementación responde a principios de organización, responsabilidad y transparencia establecidos en la

Ley 675 de 2001, especialmente en lo relacionado con las funciones del administrador y la gestión de bienes comunes.

La copropiedad, aunque no cuenta con un documento escrito del procedimiento relacionado con la correspondencia, cuenta con un proceso establecido para la recepción y entrega de esta.

La correspondencia es recibida toda en la portería y registrada en la minuta, los vigilantes se encargan de clasificar, encasillar y entregar al destinatario final, es de resaltar que esta es relacionada en minuta con datos específicos como descripción de la correspondencia, fecha, hora y nombre de quien recibe y a su vez fecha, hora y nombre de quien entrega.

Al cierre del ejercicio se informa que no se han recibido solicitudes de entidades gubernamentales en el ámbito nacional o local, como los fondos de pensiones, la UGPP, la DIAN, la SHD, entre otros.

● Libros Oficiales – Verificación de Existencia y Forma de Conservación

De acuerdo con el Artículo 654 del Estatuto Tributario, los contribuyentes obligados a llevar contabilidad deben conservar sus libros oficiales en forma que permitan verificar o determinar los factores necesarios para establecer las bases de liquidación de los impuestos. La norma contempla sanciones en casos como:

- No llevar libros de contabilidad cuando exista obligación.
- No tener registrados los libros principales.
- No exhibirlos ante requerimiento de la autoridad tributaria.
- Llevar doble contabilidad.
- Tener más de cuatro meses de atraso en los registros.

En este contexto, el Representante Legal informó que los libros oficiales se encuentran registrados y salvaguardados de forma digital:

Libro Mayor y Balance: Actualizado a Noviembre 2025.

Libro Inventario y Balance: Actualizado a Noviembre 2025.

Libro Diario: Actualizado a Noviembre de 2025.

● Cumplimiento de Normativa Sanitaria - Lavado y Desinfección de Tanques de Agua Potable

La **Resolución 273 de 2018**, que establece la obligación de realizar el lavado y desinfección de los tanques de almacenamiento de agua potable como medida de saneamiento básico, y conforme al **Artículo 10 del Decreto 1575 de 2007**, el cual señala que los responsables de edificaciones deben realizar esta labor como mínimo cada seis (6) meses para garantizar condiciones sanitarias adecuadas.

La copropiedad cuenta con un (1) Tanques De Agua Potable o de reserva de fluido el cual fue certificado el pasado 06 de febrero de 2026 por la empresa Seguridad Industrial del Tolima.

● **Análisis Físicoquímico**

En concordancia con el **Decreto 554 del 2015, Artículo 6** y en especial el numeral "Normas Mínimas Seguridad – Piscina", se evidencia que la copropiedad realizó el último físicoquímico en **Enero. 13/2026** con Reporte De Resultados De Laboratorio No. 2026 – 0048.

● **Verificación de Contratos**

Como parte del proceso de revisión administrativa y documental, se llevó a cabo la verificación de los contratos vigentes suscritos por la copropiedad, con el objetivo de evaluar su legalidad, vigencia, cumplimiento de obligaciones y respaldo documental. Esta revisión permite identificar posibles riesgos contractuales, omisiones en la formalización, y oportunidades de mejora en la gestión de proveedores y servicios. La validación incluyó aspectos como la existencia física del contrato, firmas de las partes, fechas de ejecución, cláusulas de renovación, y cumplimiento de requisitos legales aplicables.

Contratos Laborales: Según lo verificado con la administración, la copropiedad no mantiene relación laboral directa con ningún trabajador, por lo tanto, no se identificaron contratos laborales vigentes a la fecha de corte del presente informe.

Contratos Prestación Servicios: Realizada la validación documental correspondiente, se constató que la copropiedad cuenta con varios contratos de prestación de servicios vigentes, los cuales han sido suscritos para garantizar el cumplimiento de los objetivos y fines establecidos en el régimen de propiedad horizontal. Estos contratos respaldan la operación administrativa, técnica y de mantenimiento del conjunto, y permiten la contratación de terceros sin generar vínculo laboral directo.

Contratista	F. Inicio	F. Finalización	Firmado
MULTISEG LTDA	16.07.25	15.07.26	
SEBRA Inmobiliaria S.A.S	01.08.25	31.07.26	
Danny Alexis Herrera Troncoso	09.10.24	31.10.24	
Sandra Milena Orozco Carreño	12.2025	07.2026	
Rodrigo Ariel León Pardo	18.09.24	Indefinida	
Ricardo Rico	Jul.01.23	Jun.30.24	
Jhohnny Ferney Becerra	Jul.01.24	Jun.30.25	
ADMYSIS LTDA	17.06.25	16.06.26	

	- Se da cumplimiento a lo ordenado en la Ley 603/2000, en cuanto a la utilización del Software, la copropiedad cuenta con un sistema contable debidamente licenciado (SISCO). - Acatando el artículo 3 Ley 797/2003 y artículo 26 DCTO. 806/98, como a los compromisos contractuales, se revisaron el <u>100%</u> de los pagos a Contratistas por servicios profesionales y generales, se validó la constancia de pago de los aportes y la seguridad social integral. - El informe de Gestión De La Administración fue compartido con la suscrita profesional y una vez validado puedo afirmar que este guarda la debida concordancia con los estados financieros. Es importante indicar que este informe hace parte de la invención y creatividad del profesional administrativo.
Fundamentos De La Opinión	El Código de Comercio establece en el artículo 209 la obligación de pronunciarme sobre el cumplimiento de normas legales e internas. Mi trabajo 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. Para la evaluación del cumplimiento, se tuvo en cuenta: - Normas legales que afectan la actividad de la entidad; - Normas de carácter reglamentario. - Estatutos de la Copropiedad; - Actas de asamblea y de Consejo de Administración - Manual de Políticas NIIF y procedimientos.

Párrafo de énfasis

De conformidad con las responsabilidades tributarias estipuladas en el Registro Único Tributario y las obligaciones formales a que está obligada la copropiedad se verifico la presentación de la Información Exógena Nacional, Información Exógena Municipal y Registro Único de Beneficiarios Finales RUB de los cuales es importante indicar que se presentaron dentro de los plazos estipulados:

- Información Exógena Nacional **Fecha de Presentación Mayo 14 de 2025**
- Información Exógena Municipal **Fecha de Presentación Febrero 18 de 2025**
- Registro Único De Beneficiario Final **Fecha de Presentación Julio 31 de 2023** (Durante la vigencia no existieron cambios referentes al registro único de beneficiarios finales)

Tributarios – Conjunto Vallesue - Etapa 3, entidad sin ánimo de lucro, de naturaleza civil, no contribuyente de Impuestos Nacionales ni de Industria y Comercio, ha cumplido con las obligaciones formales de Agente de Retención del impuesto de Renta frente a los contratistas y proveedores y ha realizado oportunamente los pagos de dicha obligación tributaria.

Conjunto Residencial Vallesue Etapa 3
NIT: 900.999.801 - 1
Validación Retención En La Fuente 2025

Mes	Recepción Revisoría			Observaciones Generadas En La Revisión	Revisión Reporte Revisoría		Resp.		Firma		Fecha de Presentación	Fecha Pago
	Fecha Límite De Presentación	Fecha	Hora		Fecha	Hora	Fecha	Hora	Fecha	Hora		
Enero	11/02/2025	10/02/2025	13:25						10/02/2025	23:57	11/02/2025	11/02/2025
Febrero	11/03/2025	11/03/2025	8:51						11/03/2025	15:42	11/03/2025	11/03/2025
Marzo	9/04/2025	8/04/2025	23:36						9/04/2025	14:26	9/04/2025	9/04/2025
Abril	12/05/2025	12/05/2025	8:48						12/05/2025	15:40	12/05/2025	12/05/2025
Mayo	11/06/2025	10/06/2025	13:38						10/06/2025	21:53	11/06/2025	11/06/2025
Junio	9/07/2025	8/07/2025	17:17						9/07/2025	10:55	9/07/2025	9/07/2025
Julio	12/08/2025	8/08/2025	17:14						11/08/2025	16:58	11/08/2025	12/08/2025
Agosto	9/09/2025	9/09/2025	12:15						9/09/2025	13:33	9/09/2025	9/09/2025
Septiembre	9/10/2025	9/10/2025	8:40						9/10/2025	14:49	9/10/2025	9/10/2025
Octubre	12/11/2025	11/11/2025	22:38						12/11/2025	10:47	12/11/2025	12/11/2025
Noviembre	10/12/2025	9/12/2025	17:55						10/12/2025	10:10	10/12/2025	10/12/2025
Diciembre	13/01/2026	13/01/2026	12:38						13/01/2026	15:17	13/01/2026	13/01/2026

Mis actividades

Comunicados

A su correo electrónico
Ir a visualizar los correos recibidos

Próximos vencimientos

- mar-10 Retefuente AG 2024
- abr-13 Retefuente AG 2024
- may-12 Retefuente AG 2024

Sus obligaciones

100%

Destacados del mes

- Presentar Declaración de Renta
- Consulta Facturas electrónicas
Consultar información facturas electrónicas
- Consultar información Exógena
Información Reportada por terceros
- Presentación de Información
Colocar Archivos en su Bandeja de Entrada
- Consulta obligación
Consultar el estado de sus responsabilidades.
- Sus recibos de pago
Pago electrónico o impresión.
- Numeración de Facturación
Numeración de Facturación
- Certificado de Antecedentes Aduaneros
Descargue aquí su certificado de antecedentes aduaneros DIAN

Favoritos

- Obtener copia RUT
Descargue su certificado con un solo click.
- Actualiza virtual RUT
Realice la actualización de su RUT
- Diligenciar y presentar
Presentación de Impuestos

Consejo De Administración

En relación con el acompañamiento a la gestión administrativa, es mi deber informar a la Asamblea que, durante el período 2025, la mayoría de los miembros del consejo elegidos por ustedes participaron activamente en este cuerpo colegiado, lo que permitió contar con un número suficiente de consejeros para deliberar y tomar decisiones.

Así mismo, los consejeros elegidos en la última asamblea de propietarios asistieron a las reuniones, se mantuvieron al tanto de la información general de la copropiedad y participaron de manera activa en la toma de decisiones administrativas.

El administrador, el contador y esta revisoría presentaron informes sobre los aspectos administrativos, financieros y de control, con el fin de evaluar proyectos y tomar decisiones orientadas al cumplimiento de los objetivos de la copropiedad.

Esta revisoría verifico el saldo reportado en cartera por cada uno de los miembros del consejo, así:

Inmueble	Codigo	Diciembre	
		Cuotas Ordinarias	Cuotas Extras
2B-303	22303	0	0
3-503	30503	0	0
6A-201	61201	0	0
6A-502	61502	0	0
8A-401	81401	528.600	0
8B-101	82101	0	0
9-102	91102	0	0
9-401	91401	0	0

De los aspectos para tener en cuenta de las cualidades y requisitos de los miembros del consejo es importante precisar:

"Los miembros del consejo deben estar a paz y salvo por todo concepto con la comunidad, entendiéndose que no pueden estar en mora con sus cuotas de aporte a las expensas comunes, cuotas extras, o cualquier otra obligación decretada por la asamblea o contemplada en el reglamento".

Demandas

A diciembre 31 de 2025, no obtuve información sobre demanda alguna en contra de la copropiedad o proceso judicial que afecté de manera directa la estabilidad financiera y jurídica de la misma.

Negocio en Marcha

Al evaluar los estados financieros, la capacidad que tiene el **Conjunto Vallesue - Etapa 3**, para continuar en funcionamiento, considerando toda la información disponible sobre el futuro, que cubre al menos los doce meses siguientes a partir de la fecha sobre la que se informa, sin limitarse a dicho periodo, concluyo que el conjunto tendrá continuidad en su operación siempre y cuando se mantenga el comportamiento de pago de todos los propietarios, se realicen los aumentos necesarios para el cubrimiento de las necesidades básicas del conjunto y se viabilice el recurso para los mantenimientos preventivos y correctivos.

Medido el indicador de razón corriente, se evidencia que la copropiedad al cierre de la vigencia presenta una Liquidez Negativa que no le permitiría dar cumplimiento al **100%** de las obligaciones registradas a la fecha de corte.

Flujo De Efectivo

	Dic.25	Nov.25	Oct.25	Sep.25	Ago.25	Jul.25	Jun.25	May.25	Abr.25	Mar.25	Feb. 25	Ene. 25
Caja Menor	500.000	505.856	505.856	504.456	504.456	614.112	614.762	514.762	500.000	500.000	500.000	500.000
Cuenta Corriente AV. Villas 46013	35.108.911	33.406.235	34.142.297	12.136.137	14.614.858	27.364.767	26.602.328	21.959.100	38.728.781	43.458.474	61.449.784	71.864.607
Cuenta De Ahorros	37.764.523	32.127.981	32.122.708	31.859.450	31.854.221	31.848.818	31.590.573	31.585.388	31.580.031	31.326.880	31.321.566	31.316.768
Total Efectivo y Equivalente	73.373.434	66.040.072	66.770.861	44.500.042	46.973.534	59.827.697	58.807.663	54.059.249	70.808.812	75.285.353	93.271.350	103.681.375
Cuenta De Ahorros	37.764.523	32.127.981	32.122.708	31.859.450	31.854.221	31.848.818	31.590.573	31.585.388	31.580.031	31.326.880	31.321.566	31.316.768
Total Efectivo Restringido	37.764.523	32.127.981	32.122.708	31.859.450	31.854.221	31.848.818	31.590.573	31.585.388	31.580.031	31.326.880	31.321.566	31.316.768
Total Efectivo Disponible	35.608.911	33.912.091	34.648.153	12.640.593	15.119.314	27.978.879	27.217.090	22.473.862	39.228.781	43.958.474	61.949.784	72.364.607
Costos y Gastos Por Pagar	37.217.262	37.598.982	44.163.266	36.701.312	36.229.362	36.729.362	41.944.582	37.335.412	54.278.158	57.486.231	65.364.696	66.603.035
Retención En La Fuente	156.752	44.366	271.866	52.866	267.718	102.366	50.405	31.866	355.116	300.263	171.681	41.066
Impuesto Industria y Comercio	15.934	7.967	63.934	7.967	55.134	17.167	15.934	7.967	45.774	14.367	45.897	7.967
Ingresos Recibidos Por Anticipad	5.743.959	4.949.420	5.732.534	4.281.531	5.788.341	7.150.284	4.959.590	6.600.358	5.509.122	5.772.035	5.191.892	3.800.632
Ingresos Recibidos Para Terceros	7.215.445	7.395.535	1.275.535	6.849.135	644.135	644.135	644.135	644.135	644.135	644.135	1.880.785	3.680.785
Total Compromisos	50.349.352	49.996.270	51.507.135	47.892.811	42.984.690	44.643.314	47.614.646	44.619.738	60.832.305	64.217.031	72.654.951	74.133.485
= Liquidez Real	(14.740.441)	(16.084.179)	(16.858.982)	(35.252.218)	(27.865.376)	(16.664.435)	(20.397.556)	(22.145.876)	(21.603.524)	(20.258.557)	(10.705.167)	(1.768.878)

Responsabilidades En Relación Con Los Estados Financieros

De La Administración	Del Revisor Fiscal
La administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el Anexo No. 1 a del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera. El Administrador y el Consejo de Administración también son responsables de la implementación y mantenimiento del control interno que consideren necesario para que los Estados Financieros se presenten libres de incorrección material. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la copropiedad de continuar	Los objetivos de esta Revisoría Fiscal son: 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 nuestra 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. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas De Auditoría Generalmente Aceptadas (NAGAS) de la Ley 43 de 1990 y demás normas que lo desarrollen, apliqué mi juicio profesional y mantuve 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 aplique procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el funcionamiento de la copropiedad y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento.

El Consejo de Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la copropiedad.

- **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 que no hay incertidumbre material relacionada con hechos o con 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. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la copropiedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- **Comunique** con los responsables de la copropiedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifique en el transcurso de la auditoría.

Recomendaciones Generales

- **Coeficientes:** Actualizar los coeficientes en el sistema contable de acuerdo con los establecidos en el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad.
- **Sg – SST:** Continuar con los procesos de actualización, seguimiento y capacitación durante la vigencia 2026 para dar cumplimiento a los requisitos de Ley.
- **Avaluó de Reconstrucción:** Se recomienda que este se realice durante la siguiente vigencia, por parte de la aseguradora de la copropiedad o un avaluador independiente.
- **Acta De Consejo:** Se recomienda que, a lo largo del año 2026, el libro de actas del consejo se mantenga actualizado con la última reunión celebrada, incluyendo las firmas correspondientes. Además, se sugiere que se resguarde en la oficina de administración y se mantenga disponible para la consulta de los copropietarios.
- **Contratos:** Realizar una validación del 100% de los contratos y actualizar aquellos que se consideren necesarios para la vigencia 2026.



Paola Castillo López
Revisor Fiscal
T.P. No. 187551 - T
Marzo 20 de 2026
Kilómetro 1 Zn Rural Vía Flandes - Espinal
Flandes – Tolima.