

MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I, II, III, IV P.H.

Dictamen del Revisor Fiscal

A la Asamblea General de Copropietarios

MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I, II, III, IV P.H.

Opinión con salvedades.

He auditado los estados financieros individuales del **MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I, II, III, IV P.H.** (En adelante la Entidad), que comprende el Estado de Situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y el Estado de Actividades, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, excepto por lo indicado en el párrafo de fundamentos de la opinión con salvedades, los estados financieros adjuntos de la Entidad han sido preparados en todos los aspectos materiales, de conformidad con el anexo N. 3 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las normas para una contabilidad simplificada y la orientación N.º 15 emitida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública - CTCP

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990.

Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección responsabilidades del auditor, en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe.

Soy independiente de la Entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros y he cumplido las demás responsabilidades en concordancia con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión con salvedades.

Fundamento de la opinión con salvedades

- La Administración de la Entidad no ha dado cumplimiento al artículo 47 de la Ley 675 de 2001, en lo tocante a que las actas de asambleas generales de copropietarios ordinarias y extraordinarias y las actas de consejo de administración no están impresas en libros oficiales de la DIAN y no están foliadas las hojas que componen cada una de estas actas.

Lo anterior, implica un incumplimiento a lo establecido en el artículo 1.2.1.5.4.5. del Decreto 1625 de 2016, para que las actas adquieran pleno valor probatorio. Por consiguiente, es

MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I, II, III, IV P.H.

menester registrar las actas en libros oficiales de la DIAN para cumplir con el precitado decreto.

Normativo:

- En cuanto al funcionamiento del sistema de Red Contra Incendio, este aún carece de la debida certificación por la entidad encargada del Municipio de Itagüí.
- En cuanto al Plan de Emergencias, este aún se encuentra en proceso de implementación.
- En cuanto al sistema de Gestión de Salud y Seguridad en el Trabajo, este aún se encuentra en proceso de implementación.
- **Habeas Data:** La Entidad está en proceso de implementación de las políticas correspondientes al manejo de datos personales, garantizando la privacidad y protección de la información de los copropietarios y residentes.
- **SGSST (Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo) y Plan de Emergencias:** La Entidad cuenta con un manual del SGSST, que regula las medidas preventivas y correctivas en materia de seguridad y salud laboral. Se ha observado organización de extintores, camilla, botiquín, orden y aseo en zonas comunes, aun se encuentra en proceso de implementación.
- **PMIRS (Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos):** Se llevaron a cabo diversas gestiones dentro del marco del Plan de Manejo de Residuos Sólidos, que se encuentran descritas en el informe de gestión. Estas acciones contribuyen a una adecuada disposición y manejo de los residuos en la Entidad. Se recomienda que, para el año 2025, se realice una revisión y actualización del manual correspondiente, en caso de ser necesario, para asegurar que se sigan las mejores prácticas en la gestión de residuos, aún se encuentra en proceso de implementación.
- Manual de Políticas Contables y de Control Interno.
- Libros oficiales de contabilidad Mayor y Balances y Libro Diario, no se tienen físicamente y no están impresos en libros oficiales de la DIAN, consecuente con lo anterior, sugiero asegurar la custodia de esta importante información de forma que se garantice su “data y facilidad de consulta” para futuras auditorias y revisiones. Esto toda vez que, dicha información garantiza el cumplimiento normativo colombiano en materia tributaria, el cumplimiento normativo de la organización, el cumplimiento legal, la fiscalización por parte de las entidades encargadas para ello verbigracia la DIAN y garantiza también la rendición de cuentas.

En consecuencia, el incumplimiento en la implementación de los sistemas en referencia podría ocasionar sanciones y requerimientos por parte de las Entidades de Vigilancia y Control.

MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I, II, III, IV P.H.

Párrafo de Otros Asuntos

Los estados financieros terminados en 31 de diciembre de 2024 fueron auditados por mí y en mi dictamen de fecha 17 de febrero de 2024, emití una opinión con salvedades.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la Entidad en relación con los Estados Financieros.

La administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros individuales adjuntos de conformidad con el anexo N. 3 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las normas para una contabilidad simplificada.

En la preparación de los Estados Financieros Individuales, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad de continuar como entidad en funcionamiento, y ha revelado, en las notas a los estados financieros, que la Entidad no tiene cuestiones relacionadas con la hipótesis de negocio en marcha.

La Asamblea General de Copropietarios y el Consejo de administración son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los Estados Financieros.

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los Estados Financieros adjuntos, realizando una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría de General Aceptación. Dichas normas exigen el cumplimiento de los requerimientos de ética, así como la planificación y la ejecución de pruebas selectivas de los documentos y los registros de contabilidad, con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si, los estados financieros, están libres de errores materiales. Los procedimientos analíticos de revisión dependen de mi juicio profesional, incluida la valoración de los riesgos de importancia relativa en los Estados Financieros, debido a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones de riesgo, debo tener en cuenta el control interno relevante, para la preparación y la presentación de los Estados Financieros.

Asimismo, hace parte de mi responsabilidad obtener suficiente y adecuada evidencia de auditoría en relación con la información financiera de la Entidad y evaluar, la adecuación de las políticas contables aplicadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la información revelada por la Entidad. Adicionalmente, debo comunicar a los responsables de gobierno, el alcance, el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la misma, y proporcionar una declaración de que, he cumplido con todos los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia.

MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I, II, III, IV P.H.

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

También:

- Identifique y valore los riesgos de incorrección material en los Estados Financieros Individuales, debido a fraude o error, diseñe y aplique procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que, en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección y observé que, la clasificación de la Entidad corresponde al Grupo 3, según los requerimientos normativos.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización por la administración, del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar en funcionamiento.
- Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

Las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones del máximo órgano de la Entidad y Consejo de Administración; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas se llevan y se conservan debidamente; el informe de gestión de la Administración guarda la debida concordancia con los Estados Financieros Individuales, la administración dejan constancia en sus informe de gestión que, no entorpeció la libre circulación de las facturas de todos los acreedores con los que la Entidad tiene relaciones comerciales; la Entidad no presenta declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, debido a que no tiene personal con vinculación laboral.

Opinión 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.

MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I, II, III, IV P.H.

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, 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:

- Para la evaluación del control interno de la Entidad, utilicé los criterios contenidos en las Normas Internacionales de Auditoría, como referente aceptado, para configurar un proceso adecuado de control interno.
- Reglamento de la Entidad
- Actas de asamblea y de consejo de administración

El control interno de una entidad es un proceso efectuado por los encargados del gobierno de la Entidad, 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 de una entidad incluye aquellas políticas y procedimientos que:

- 1) 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 de la Entidad;
- 2) 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 al que pertenece y que los ingresos y desembolsos de la entidad están siendo efectuados solamente de acuerdo con las autorizaciones de la administración y de aquellos encargados del gobierno corporativo; y
- 3) Proveer seguridad razonable en relación con la prevención, detección y corrección oportuna de adquisiciones no autorizadas, y el uso o disposición de los activos de la entidad 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. Esta conclusión se ha formado con base en las pruebas practicadas para establecer sí, la Entidad ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, a las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios y sí, 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 fueron especialmente de carácter cualitativo, pero también incluí cálculos cuando lo consideré necesario de acuerdo con las circunstancias; y fueron desarrollados durante el

MULTIFAMILIARES LA POSADA ETAPAS I, II, III, IV P.H.

transcurso de mi gestión, 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 el cumplimiento legal y normativo.

En mi opinión, la Entidad, ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones estatutarias, de la asamblea general de copropietarios, en todos los aspectos importantes.

Opinión sobre la efectividad del sistema de control interno.

En mi opinión, el control interno es efectivo en todos los aspectos importantes. Mis informes de auditoría sobre las observaciones del sistema de control interno de la Entidad hacen parte integral del presente dictamen.

ANDERSON DE J. ALZATE L.

ANDERSON DE JESÚS ALZATE LOAIZA
Revisor Fiscal
T.P. N. 101221-T
Marzo 22 de 2025
Medellín - Carrera 46 N. 52 – 25 Of 610