

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 PORTAL DE PONTEVEDRA III - PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT. 900.392.932-5
Calle 97 No. 70 - 89
Bogotá - Distrito Capital

Informe sobre la razonabilidad de los estados financieros

He auditado los estados financieros de CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III - PROPIEDAD HORIZONTAL con corte al periodo fiscal 2025, que comprenden:

- El estado de situación financiera
- El estado de resultados.
- El estado de cambios en el patrimonio

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 PORTAL DE PONTEVEDRA III - PROPIEDAD HORIZONTAL, 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)¹ que regula la aplicación de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, generalmente aceptadas en Colombia².

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 Copropietarios³; 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

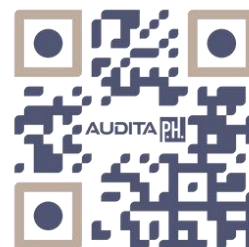
1. Omisión de Activos Fijos en Estados Financieros y Ausencia de Inventarios Técnicos

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

¹ Art. 208/Numerales 3 Código de Comercio

² Art. 208/Numeral 2 Código de Comercio

³ 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 Normativa del Hallazgo

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 (probabilidad de beneficios económicos futuros y costo medible fiablemente).
- 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.

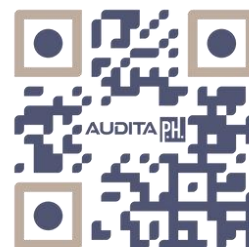
Riesgos Inherentes

- 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.
- Riesgo de Asegurabilidad: En caso de siniestro, la ausencia del reconocimiento y la demostración del valor en libros, dificulta 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, características técnicas, cantidades, vidas útiles asignadas y cálculo de la depreciación.
- Incorporación Contable: Registrar los activos en el sistema financiero, estableciendo sus respectivas vidas útiles y métodos de depreciación conforme a la política contable de la copropiedad.



- 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 planifique⁴ 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 asociados⁵, los planes de acción sugeridos y/o recomendaciones.

Soy independiente del CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III - PROPIEDAD HORIZONTAL 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 PORTAL DE PONTEVEDRA III - PROPIEDAD HORIZONTAL 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 PORTAL DE PONTEVEDRA III - PROPIEDAD HORIZONTAL es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la copropiedad.

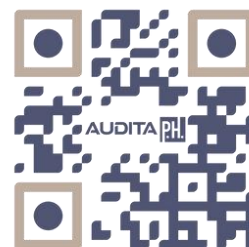
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

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, 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, cita⁶: *"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

⁴ NIA 300 y 315

⁵ NIA 330

⁶ Art. 41/Ley 43 de 1990



pruebas selectivas⁷ 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 PORTAL DE PONTEVEDRA III - PROPIEDAD HORIZONTAL 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 PORTAL DE PONTEVEDRA III - PROPIEDAD HORIZONTAL deje de ser una entidad en funcionamiento.
- ✓ Me comuniqué con los responsables de administración del CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III - PROPIEDAD HORIZONTAL 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.⁸

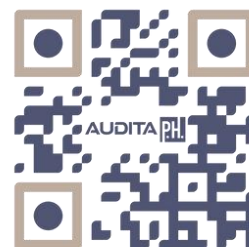
Informe sobre control interno y cumplimiento legal y normativo

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 PORTAL DE PONTEVEDRA III - PROPIEDAD HORIZONTAL P.H., así como del funcionamiento del proceso de control interno, el cual es igualmente

⁷ NIA 330

⁸ Art. 208/Numeral 1 Código de Comercio



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 PORTAL DE PONTEVEDRA III - PROPIEDAD HORIZONTAL P.H.
- ✓ Estatutos del CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III - PROPIEDAD HORIZONTAL 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.

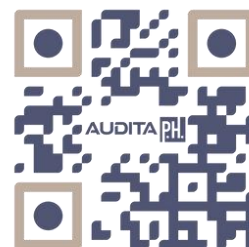
El control interno de una Copropiedad, es un proceso efectuado por los encargados de la administración y otro personal, designado para proveer razonable seguridad en relación con la preparación de información financiera confiable, el cumplimiento de las normas legales e internas y el logro de un alto 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 PORTAL DE PONTEVEDRA III - PROPIEDAD HORIZONTAL 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, que corresponde a la NIIF para las PYMES, y que los ingresos y desembolsos del CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III - PROPIEDAD HORIZONTAL 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 PORTAL DE PONTEVEDRA III - PROPIEDAD HORIZONTAL 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 PORTAL DE PONTEVEDRA III - PROPIEDAD HORIZONTAL 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 auditoría 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 PORTAL DE PONTEVEDRA III - PROPIEDAD HORIZONTAL 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. Para ello destacamos la oportunidad 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.

Fundamentación Técnica (Criterios de la NTS SI 02)

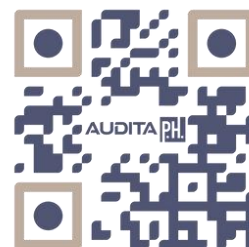
La adopción de este estándar constituye el marco de "buenas prácticas" en la propiedad horizontal. Algunos de los componentes críticos pendientes de formalización son:

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 (Numerales 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 (Numerales 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)

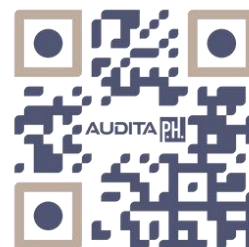
Documentación de los procedimientos: Construir los procedimientos bajo el estándar NTS SI 02, para lo que podría contratar un tercero especializado.

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. Oportunidades de Mejora en la Supervisión Administrativa y la Formalización de la Responsabilidad Legal Financiera

Descripción de la Condición

Durante el ejercicio de auditoría, se identificó la necesidad de robustecer el involucramiento y la supervisión directa del Representante Legal en procesos críticos de la gestión contable y administrativa. Se observaron los siguientes puntos de atención:

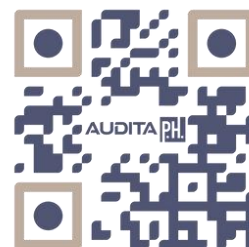
- **Delegación de Funciones Potestativas:** Se evidenció la expedición de certificados de "Paz y Salvo" suscritos por una administración delegada. De acuerdo con el marco legal, esta es una facultad privativa y exclusiva del Administrador y Representante Legal, cuya delegación sin el debido soporte estatutario podría afectar la validez de dichos actos.
- **Gestión de Conciliaciones Bancarias:** Se detectaron debilidades en la trazabilidad del control de bancos. Algunas conciliaciones carecen de evidencia de revisión por parte de la administración o se presentan sin los reportes auxiliares contables impresos/digitales que soporten el saldo comparado, limitando la verificación de la integridad de los saldos.
- **Certificación de Estados Financieros:** Se observó que el proceso de revisión de los estados financieros y sus notas se percibe como una formalidad documental previa a la firma de la Revisoría Fiscal. Es fundamental que la certificación de la administración sea el resultado de una validación técnica previa y autónoma del Representante Legal, conforme a su responsabilidad legal sobre la contabilidad.
- **Supervisión de Ajustes Manuales:** No se suministraron los comprobantes de ajuste manuales (asientos no automáticos) solicitados para verificar su respectiva autorización. Esta situación evidencia la ausencia de un protocolo formal donde la administración valide el respaldo técnico y operativo de estas operaciones antes de su incorporación definitiva en la contabilidad.

Fundamentación Jurídica y Normativa

- **Ley 675 de 2001 (Artículo 51, Numerales 4 y 5):** Establece como funciones del administrador preparar y someter a consideración del Consejo las cuentas anuales, así como llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad de la copropiedad.
- **Ley 222 de 1995 (Artículo 37):** Define que la certificación de los estados financieros consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y que han sido fielmente tomados de los libros.
- **NTS SI 02 (Numerales 4.7, 4.8 y 5.1):** Prescribe la necesidad de implementar procedimientos documentados para la gestión de registros y controles financieros que aseguren la transparencia y la rendición de cuentas.

Riesgos Inherentes

- **Riesgo de Responsabilidad Legal y Solidaria:** La certificación de estados financieros sin una revisión exhaustiva previa expone al Representante Legal a responsabilidades frente a terceros y ante la Asamblea por la veracidad de la información reportada.



- Vulnerabilidad de los Actos Administrativos: La firma de documentos reservados por ley al Representante Legal por parte de terceros podría derivar en reclamaciones por falta de competencia o nulidad de los certificados emitidos.
- Riesgo de Integridad de la Información: La falta de supervisión sobre conciliaciones y ajustes manuales incrementa la probabilidad de errores no detectados o reclasificaciones arbitrarias que afecten la razonabilidad de los rubros contables.

Recomendaciones (Plan de Acción)

- Centralización de Certificaciones: Asegurar que todos los certificados de paz y salvo y documentos de representación legal sean suscritos exclusivamente por el Administrador titular, garantizando la seguridad jurídica del acto.
- Protocolo de Validación Contable: Implementar una rutina de revisión mensual donde el Administrador valide las conciliaciones bancarias con sus respectivos auxiliares y autorice formalmente, mediante firma autógrafa o digital, los comprobantes de ajuste manuales con sus soportes anexos.
- Involucramiento en el Cierre Contable: Establecer un calendario de revisión previa a la emisión de estados financieros, donde la Administración y Contabilidad analicen las variaciones y el contenido de las notas, asegurando que la certificación sea un acto de validación técnica real.

3. Ausencia de Segregación de Funciones en el Portal Bancario y Vulnerabilidad ante Riesgos Cibernéticos

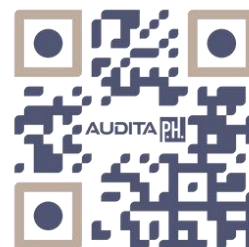
Descripción de la Condición

Durante la evaluación de los controles de tesorería, se constató que la copropiedad no cuenta con una estructura de perfiles diferenciados en su plataforma bancaria. Actualmente, el Administrador posee un perfil de "Súper Usuario", el cual concentra las facultades de preparación (montaje) y autorización (aprobación) de transacciones de manera unilateral.

Esta configuración técnica anula el principio de control dual, permitiendo que la disposición de los recursos monetarios dependa de una sola voluntad. Adicionalmente, se confirmó que la copropiedad carece de una Póliza de Protección Digital (Cyber), instrumento necesario para transferir el riesgo financiero derivado de ataques externos (hacking o malware) que puedan explotar esta centralización de privilegios.

Fundamentación Normativa

- Ley 675 de 2001 (Art. 51): Establece el deber del administrador de velar por la debida conservación y seguridad de los activos y recursos financieros de la copropiedad.
- Norma Técnica Sectorial NTS SI 02 (Numerales 5.1 y 5.7): Exige la implementación de procedimientos financieros que aseguren la transparencia, la prevención de riesgos y, fundamentalmente, la segregación de funciones en el manejo de fondos.
- Estándares de Control Interno: Las mejores prácticas de control interno financiero recomienda que la función de ejecutar una transacción debe estar técnicamente separada de la función de autorizarla, con el fin de prevenir errores, irregularidades o fraudes.



Riesgos de Control Interno

- Vulnerabilidad Crítica por Hacking: Al existir un único perfil con capacidad total de disposición ("Súper Usuario"), un eventual compromiso de la seguridad digital (phishing o malware) en el equipo de la administración permitiría a un tercero desviar la totalidad de los fondos de manera inmediata, al no existir un segundo factor de aprobación independiente.
- Ausencia de Control Dual: La centralización de funciones aumenta la probabilidad de procesar pagos erróneos o no autorizados sin que estos sean detectados por un filtro de revisión jerárquica previo a la erogación.
- Impacto Patrimonial Directo: La inexistencia de una póliza Cyber obliga a la copropiedad a asumir con su propio patrimonio cualquier pérdida derivada de incidentes informáticos, lo que podría generar una afectación severa a la estabilidad económica de los copropietarios.

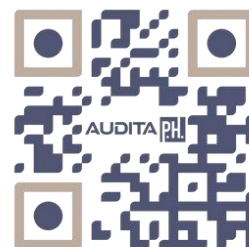
Recomendaciones (Plan de Acción)

- Reconfiguración Técnica del Portal: Se recomienda de manera urgente gestionar ante la entidad bancaria la creación de perfiles segregados:
 - Perfil Transaccional: Asignado a la Administración para el montaje de pagos.
 - Perfil Aprobador: Asignado exclusivamente a un miembro del Consejo de Administración (Tesorero o Presidente), quien deberá validar y autorizar cada transacción.
- Eliminación del Perfil Súper Usuario: Asegurar que ningún usuario cuente simultáneamente con las facultades de preparar y aprobar pagos.
- Contratación de Póliza Cyber: Evaluar la adquisición de un seguro especializado que cubra fraude por transferencia de fondos y restauración de datos ante ataques cibernéticos.

Nota de Auditoría: Este hallazgo se emite con el propósito de blindar la responsabilidad del Administrador y proteger el patrimonio común. La implementación de una segregación de funciones real y la contratación de un respaldo de asegurabilidad digital son medidas de debida diligencia indispensables en el entorno de amenazas informáticas actuales, garantizando que el manejo de los recursos cuente con los pesos y contrapesos exigidos por la técnica contable y administrativa.

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. Necesidad de Armonización Jurídica del Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH) - Decreto 768 de 2025 (Mindefensa)

Se identifica que el Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH) requiere una actualización integral para alinearse con el Decreto 768 de 2025. Esta es una normativa de reciente expedición que impone nuevas obligaciones en materia de convivencia, actuación policial y tratamiento de pruebas. Se reconoce que la Administración ha iniciado gestiones para la contratación de asesoría jurídica especializada; no obstante, el RPH actual presenta un desfase normativo frente a las facultades de policía y los censos obligatorios de mascotas. Es imperativo señalar que esta actualización, al ser una reforma estatutaria, requiere aprobación de la Asamblea con mayoría calificada (70%) y genera costos presupuestales que deben ser previstos.

Riesgos Asociados

Inoperancia del Régimen Sancionatorio: La aplicación de sanciones basadas en normas o pruebas (como videos) que no respeten los nuevos criterios de privacidad del Decreto 768 puede derivar en la nulidad de los procesos disciplinarios.

Riesgo de Ineficacia Policial: La falta de una copia actualizada del RPH y del censo de mascotas en recepción impide que las autoridades de policía actúen con celeridad y seguridad jurídica en situaciones de conflicto.

Conflicto en la Convivencia (NTS SI 02, 5.8): La ausencia de reglas claras sobre caninos de manejo especial o actividades económicas temporales aumenta la probabilidad de litigios entre residentes.

Riesgo Legal y de Litigios: La aplicación de un reglamento no armonizado expone a la copropiedad a acciones de tutela por parte de residentes que se vean afectados por normas internas que contravienen una ley superior.

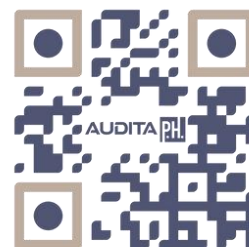
Recomendaciones:

Concluir el proyecto de reforma técnica, incorporando esta actualización como un eje prioritario en el Plan de Trabajo 2026. Luego, diseñar una estrategia de información para los propietarios sobre la obligatoriedad de estos cambios, con el fin de facilitar la obtención de la mayoría calificada en la Asamblea Ordinaria.

2. Gestión de Riesgos en la Contratación de Vigilancia

Descripción de la Condición

Si bien estos recursos a recibir, asociados a la contratación del servicio de vigilancia privada 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.

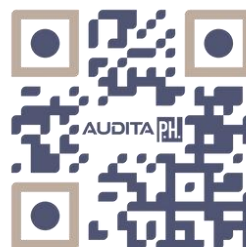
Recomendaciones (Plan de Acción)

- 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.

AUDITORÍA ESPECIAL: GESTIÓN CONTRACTUAL: CONTRATO DE IMPERMEABILIZACIÓN

La Revisoría Fiscal, en ejercicio de sus funciones de fiscalización independiente conforme al artículo 207 del Código de Comercio y la Ley 43 de 1990, deja constancia de los siguientes aspectos en relación con el contrato de Mantenimiento e Impermeabilización Integral de Cubiertas y Zonas Puntuales en Plataforma, suscrito con ECODIA Diseño, Ingeniería y Arquitectura SAS. El análisis técnico y financiero detallado de la ejecución de la obra es competencia exclusiva de la Interventoría BRA Arquitectura Conceptual, cuyos informes obran en el expediente contractual y son el soporte técnico de las observaciones aquí presentadas.



Sobre la gestión de la Administración y el Consejo de Administración

La Revisoría Fiscal reconoce que la Administración actuó con diligencia al constituir en mora al contratista, promover instancias de conciliación ante Juez de Paz e iniciar la reclamación formal ante las aseguradoras para la ejecución de las pólizas. El Consejo de Administración realizó un seguimiento activo y continuo a la situación, formalizado en actas de múltiples reuniones. Se señalan, con ánimo constructivo, dos aspectos de mejora: la Administración no verificó oportunamente la certificación de trabajo en alturas del Representante Legal de la compañía interventora, el Señor Jorge André Roa —situación posteriormente subsanada— y no reportó formalmente a la Revisoría Fiscal. El Consejo, por su parte, autorizó el pago del Corte N.º 1 pese a la recomendación expresa de no pago emitida por la Interventoría, decisión adoptada de buena fe pero que generó el primer desbalance entre recursos girados y ejecución verificada.

Sobre el incumplimiento del contratista

Lo anterior no desvirtúa el hecho central: el incumplimiento contractual de ECODIA SAS, debidamente documentado por la Interventoría. Desde la perspectiva de la Revisoría Fiscal, lo relevante es que al corte del segundo pago el conjunto había girado el 46,48 % del valor del contrato con un avance real verificado de apenas el 27,73 %, generando una exposición patrimonial cuya cuantificación precisa obra en los informes de Interventoría. El Corte N.º 3 permanece sin pagar a la fecha del presente informe, lo cual la Revisoría Fiscal valora positivamente como medida de control.

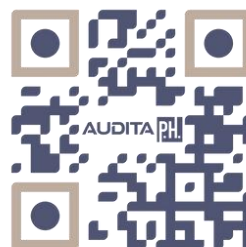
Recomendación

La Revisoría Fiscal recomienda:

- Establecer como protocolo que ningún corte de obra futuro sea aprobado sin el aval formal y escrito de la Interventoría, atendiendo sus recomendaciones de pago o no pago con la debida motivación contractual.
- Asegurar que la reclamación ante aseguradoras comprenda la totalidad de las partidas afectadas, conforme a los informes de Interventoría;
- Adelantar las acciones jurídicas para la recuperación de los recursos pagados en exceso.
- Establecer como práctica permanente el reporte escrito a la Revisoría Fiscal de las decisiones contractuales relevantes, para garantizar el ejercicio oportuno de la fiscalización independiente.

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 PORTAL DE PONTEVEDRA III - PROPIEDAD HORIZONTAL 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.

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.
- 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.
- Plan de mantenimientos fue implementado.
- Programa de Prevención y Protección contra Caídas en Alturas dando cumplimiento a la Resolución 4272 de 2021 del Ministerio del Trabajo respecto a su implementación.
- Políticas NIIF fueron actualizadas, ya que se encontraban desfasadas respecto a la OT 15 del CTCP.
- Habeas data: terminada la implementación completa del régimen de protección de datos personales, ya que faltaba: Inventario de base de datos, Matriz de riesgos, consentimientos sin finalidades y faltaba la publicación de la política.
- Gobernanza y Transparencia: Se atendió la solicitud de garantizar el ejercicio del Derecho de Inspección para la comunidad en ejecución del contrato ECODIA, se compartió carpeta compartida con documentación y se realizó sesión informativa.

Cordialmente,
David Augusto Villarraga Cabrera
Revisor Fiscal
TP 128494-T

Febrero 26/2026