

Bogotá, D. C., febrero 10 de 2024

Señores
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA
AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SATIBARUM
Ciudad

INFORME Y DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL CORRESPONDIENTE AL AÑO 2023

En cumplimiento de mis funciones como Revisora Fiscal de la Agrupación residencial Satibarum, presento un informe de Revisoría Fiscal sobre los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2023 y de las actividades realizadas durante el período mencionado, en concordancia con la Ley y los Estatutos de la Agrupación.

Realice el trabajo aplican las Normas Internacionales de Auditoría. Esta actividad contempla la planeación y ejecución de la Revisoría, a fin de obtener la seguridad razonable que los Estados Financieros estén libres de errores importantes y que reflejen la situación financiera y el resultado de las operaciones de la Agrupación. La Auditoría Integral involucró la realización de pruebas en el área financiera, gestión, revisión analítica de los Estados Financieros por el año 2023, revisión tributaria y de cumplimiento.

Durante el año 2023 se entregaron informes mensuales a la administración y al Consejo sobre los estados financieros intermedios, cartera, flujo de efectivo y otros, destacándose las principales observaciones y / o recomendaciones tendientes a mitigar riesgos, entre otros:

BANCOS Y EGRESOS

1. Todos los bancos se concilian mensualmente por el Contador de la Agrupación y se vuelven a conciliar mensualmente por parte de la Revisoría Fiscal.
2. En la cuenta de recaudo hay \$4.850.517 consignados por los copropietarios sin identificar y se requiere su depuración para que los estados de cuenta reflejen el saldo real adeudado por el copropietario.
3. El tesorero no debe autorizar pagos que no tenga diligenciado el comprobante de egreso, la factura soporte, las retenciones de ley y el pago de la seguridad social.
4. A diciembre 31 de 2023 se pagaron todas las obligaciones con los proveedores tradicionales de la Agrupación.
5. Durante el año 2023 se cumplió con el traslado mensual de los recursos para el fondo de imprevistos, el saldo a diciembre 31 de 2023 es de \$21.642.834

TESORERIA

El flujo de tesorería aumentó \$45,4 millones al pasar de -\$28,6 en diciembre 31 de 2022 a \$16,8 en diciembre de 2023, sin incluir la cuenta de Movistar ni la cuenta de imprevistos. Este superávit se presenta por el ingreso de la empresa de vigilancia por \$55 millones en la prórroga del contrato por dos años y se vio afectado por el incremento de la cartera por \$69,0 millones y una menor ejecución en mantenimientos en general que se detallan en el informe de gestión. A diciembre 31 el déficit de tesorería se determina así:

FLUJO DE TESORERA	DICBRE DE 2022	AUMENTO	DISMINUCION	TRASLADO PEN	DICBRE DE 2023
Cuenta corriente para pagos	5.276.734	1.593.329.323	1.593.699.743		4.906.314
Cuenta corriente Movistar y CDT	482.327.314	511.079.782	986.111.166		7.295.930
Cuenta ahorros recaudos	1.171.901	1.144.668.980	1.076.404.477	-38.101.380	31.335.024
Cuenta ahorros eventos	-727.523	7.961.201	2.048.372		5.185.306
Cuenta ahorros imprevistos	16.355.973	5.286.861	0		21.642.834
Cuenta ahorros obras 2023	0	72.612.950	70.465.854	38.101.380	40.248.476
Total disponible	504.404.399	3.334.939.097	3.728.729.612		110.613.884
Total disponible sin restricción	5.721.112	2.745.959.504	2.672.152.592		41.426.644
Total disponible restringido	16.355.973	5.286.861	0		21.642.834
Total disponible obras	482.327.314	583.692.732	1.056.577.020	38.101.380	47.544.406
Cuentas por cobrar sin obras 2023	292.996.705	910.027.306	841.062.961		361.961.050
Cuentas por cobrar obras 2023	0	487.879.821	429.062.133		58.817.688
Activos fijos	26.019.849	1.399.900	7.263.888		20.155.861
Diferidos	17.133.799	44.984.187	37.178.252		24.939.734
OBLIGACIONES	DICBRE DE 2022	DISMINUCION	AUMENTO		DICBRE DE 2023
Iva por pagar	10.041.500	31.701.429	33.195.013		11.535.084
Anticipos obras 2023	0	22.315.550	30.979.450		8.663.900
Retencion garantia cumplimiento contratos	0	37.006.803	96.444.827		59.438.024
Otros pasivos	34.343.320	718.833.368	709.143.485		24.653.437
Total Pasivo	44.384.820	809.857.150	869.762.775	0	104.290.445
Flujo tesoreria	-28.622.208	1.936.102.354	1.802.389.817		16.773.207
(Disminucion) aumento flujo tesoreria					45.395.415

El déficit de la obra a diciembre 31 de 2023 por \$32,1 (disponible \$47,5 y pasivos por Iva, pagos anticipados de los copropietarios y retención de garantía por \$79,6) es temporal porque todavía falta el cobro de la cuota extraordinaria de enero y febrero de 2024 y está afectado por la cartera morosa de \$58,8 millones.

CUENTAS POR COBRAR

Durante el año 2023 la cartera aumentó \$127,8 millones, de los cuales \$69,0 corresponden a la operación tradicional y \$58,8 corresponde a la cuota extra de las obras. Debemos seguir gestionando el recaudo de cartera para atender las necesidades básicas del conjunto y el pago del saldo de la obra, a través del envío de estados de cuenta periódicos, comunicados invitando a los morosos a colocarse al día, cobro pre jurídico y cobro jurídico. De acuerdo con las políticas aprobadas por el Consejo, toda cuenta mayor a un millón de pesos y que no presente abonos durante el mes debe pasar a cobro jurídico. A diciembre 31 el siguiente es el comportamiento de los deudores morosos:

Apartamento	dic-23	dic-22	Incremento
1-401	12.139.911	2.360.204	9.779.707
2-301	2.683.714	1.093.272	1.590.442
2-401	1.601.063	0	1.601.063
2-901	1.029.006	0	1.029.006
3-201	1.957.136	0	1.957.136
3-601	4.064.815	3.402.504	662.311
3-901	3.465.600	0	3.465.600
4-102	2.125.165	0	2.125.165
4-802	3.853.356	0	3.853.356
5-901	84.764.180	61.874.121	22.890.059
6-202	15.255.003	4.073.816	11.181.187
6-902	2.896.000	0	2.896.000
7-102	2.993.205	0	2.993.205
7-403	1.997.500	0	1.997.500
7-601	1.086.000	0	1.086.000
7-701	1.533.106	0	1.533.106
7-702	1.458.635	0	1.458.635
7-703	2.564.169	0	2.564.169
7-801	2.638.112	0	2.638.112
7-802	195.444.005	164.857.160	30.586.845
8-202	3.275.200	0	3.275.200
9-401	2.227.662	0	2.227.662
9-601	2.848.000	0	2.848.000
9-701	2.848.000	12.566.770	-9.718.770
9-803	55.059.348	36.834.300	18.225.048
Menores \$1 MM	8.970.847	5.934.558	3.036.289
TOTALES	420.778.738	292.996.705	127.782.033

0 0

Resumen			
Cartera ordinaria	361.961.050	292.996.705	-68.964.345
Cartera obras	58.817.688	0	-58.817.688
Total	420.778.738	292.996.705	-127.782.033

INGRESOS Y GASTOS

- Durante el año 2023 las principales cuentas del gasto que tuvieron mayor variación, sin tener en cuenta los proyectos de inversión, fueron:

<u>CONCEPTO</u>	<u>Presupuesto</u>	<u>Ejecución</u>	<u>Variación</u>
Mantenimiento y reparación	104,9	88,4	- 16,5
Servicios públicos (1)	57,6	59,3	1,7
Gastos asamblea	4,5	9,7	5,2
Eventos sociales	9,3	8,7	- 0,6

(1) Se recobro al contratista de la obra hasta octubre 24/23 \$2,5 millones por el consumo de agua y energia

ASUNTOS POR MEJORAR

1. Recomiendo a los residentes el uso de la tarjeta de ingreso a la Agrupación para mitigar riesgos de seguridad.
2. Solicitar periódicamente Paz y salvo a la DIAN para verificar la aplicación oportuna de los diferentes pagos.
3. Exigir para el ingreso de contratistas el pago de la ARL vigente.
4. Acciones tendientes a mejorar el recaudo de cartera vencida.
5. Facturar las operaciones gravadas con Iva en el mismo momento de la prestación del servicio, a manera de ejemplo el arrendamiento del salón comunal.
6. Practicar retenciones en el mismo momento de causación de la operación. Recordemos que la Dian emita la declaración sugerida y los contribuyentes que se aparten de dicha declaración son los primeros en fiscalizar.
7. Practicar retención de Iva del 15% a los proveedores pertenecientes al régimen simple de tributación y que nos cobren Iva.

ASUNTOS POR MANTENER

1. Elaborar los cheques simultáneamente con la elaboración del comprobante de egreso.
2. Presentación mensual al Consejo el resumen de la correspondencia recibida y despachada.
3. Mantener el deterioro de cartera en el 100% de las deudas que superen los 180 días de vencidas para cumplir con la política de deterioro de cartera.
4. Mantener listado actualizado de activos fijos con su respectiva depreciación para control de inventario y ajustar la depreciación si es del caso.
5. Después de entregar al abogado la cuenta de un copropietario la administración no debe conciliar porque desestimularía la labor del abogado y en caso de conciliar tendríamos que asumir los honorarios del abogado. Mensualmente debemos exigir un informe escrito sobre su gestión.
6. Por seguridad, exigir a los copropietarios bajar a la recepción a recibir sus domicilios.
7. Comprar bienes y servicios donde expidan factura con todos los requisitos legales.
8. Exigir el pago de la seguridad social, pensión y riesgos laborales como independientes a todos los contratistas y a sus colaboradores. A las personas jurídicas exigir la certificación del pago de la seguridad social suscritas por el Revisor Fiscal y las planillas de liquidación de aportes.
9. Soportar las declaraciones de Iva con los certificados de retención de Iva expedidos por el cliente.

INFORME DE OBRAS

1. PRESUPUESTO APROBADO POR LA ASAMBLEA Y SU EJECUCION

AGRUPACION RESIDENCIAL SATIBARUM		
Presupuesto Obras 2023	Asamblea	Real
Fachadas y puntos fijos	725.935.950	646.742.937
Andenes y redes perimetrales	376.232.192	335.188.680
Muros perimetrales aprobados por el Consejo		34.879.355
Total	1.102.168.142	1.016.810.972
Interventoria		76.260.823
Iva interventoria		14.489.556
Total interventoria		90.750.379
Total obras	1.102.168.142	1.107.561.351
Sobreejecucion		5.393.209

La obra se financió y financiará así:

FUENTES DE FINANCIACION DE LAS OBRAS NETO		
Disponible a diciembre 31 de 2022		476.187.233
Cuenta movistar a diciembre 31 de 2022	189.149.781	
Inversiones en CDT a diciembre 31 de 2022	293.177.533	
Pago iva tercer cuatrimestre 2022	-8.235.000	
Ingresos antena 2023	165.421.620	138.289.170
Rendimientos CDT 2023	17.851.636	
Menos: poliza areas comunes	-44.984.086	
Cuotas extras copropietarios mayo-febrero	593.135.000	530.317.312
Menos: morosos que no pagan a febrero/24	-62.817.688	
Total fuentes de financiaciion		1.144.793.715
Deficit		37.232.363

Se presentaron las siguientes obras conexas a la obra que no estaban presupuestadas y se financiaron con recursos obtenidos del contratista Toronto por la proroga del contrato de arrendamiento, así:

Fuente de financiaciion sobreejecucion y obras conexas		
Negociacion Toronto		55.000.000
Sobreejecucion de la obra		-5.393.209
Disminucion del deficit de tesoreria año 2023		-28.622.208
Obras conexas a la obra:		-19.767.000
Certificacion anclajes trabajo alturas	11.567.000	
Cambio de guardaescoba	5.900.000	
Nomenclatura y pegante	2.300.000	
Cambio luminarias		
Superavit		1.217.583

2. ANTICIPOS, LEGALIZACIONES Y SALDO A PAGAR

El saldo del anticipo entrega al proveedor a diciembre 31 de 2023 es de \$10.616.537 y su movimiento durante el año fue:

AGRUPACION RESIDENCIAL SATIBARUM							
ANTICIPO OBRAS 2023							
Obra: Andenes perimetrales y cañerías						335.188.680	
Fecha	C E	Concepto	Porcentaje	Valor	Anticipo	Rte Fte	Rte Garantia
✓ Abr 17/23	8826	Anticipo	20%		67.037.736		
✓ Jun 08/23	8878	Primer corte		57.511.782	-11.502.356		-5.751.178
✓ Jun 22/23	8887	Segundo corte		53.522.272	-10.704.454		-5.352.227
✓ Jul 15/23	8902	Tercer corte		58.026.760	-11.605.352		-5.802.676
✓ Ago 03/23	8923	Cuarto corte		35.513.343	-7.102.669	0	-3.551.334
✓ Ago 15/23	8927	Quinto corte		27.353.790	-5.470.758	-547.076	-2.735.379
✓ Ago 29/23	8945	Sexto corte		45.474.220	-9.094.844	-909.484	-4.547.422
✓ Sep 14/23	8954	Septimo corte		44.545.424	-8.909.085	-890.908	-4.454.542
✓ Oct 24/23	8992	Octavo corte		13.241.090	-2.648.218	-264.822	-1.324.109
		SALDOS OBRA Y ANTICIPC		335.188.681	0		-33.518.868
		SALDO POR COBRAR		-1			
AGRUPACION RESIDENCIAL SATIBARUM							
ANTICIPO OBRAS 2023							
Obra: Obras extras muros laterales Andenes perimetrales y c						34.879.355	
Fecha	C E	Concepto	Porcentaje	Valor	Anticipo	Rte Fte	Rte Garantia
✓ Jul 17/23	8905	Anticipo	20%		14.625.956		
✓ Sep 13/23	8952	Primer corte		9.522.455	-8.570.210	0	-952.246
✓ Sep 14/23	8953	Segundo corte		7.706.892	-1.541.378	-154.138	-770.689
✓ Sep 28/23	8976	Tercer corte		8.496.608	-1.699.322	-169.932	-849.661
✓ Oct 24/23	8993	Cuarto corte		9.153.400	-2.815.046	-183.068	-915.340
		SALDO		34.879.355	0		-3.487.936
		SALDO POR COBRAR		0		Pago retegar	-37.006.804
AGRUPACION RESIDENCIAL SATIBARUM							
ANTICIPO OBRAS 2023							
Obra: Impermeabilizacion fachadas y puntos fijos						646.742.935	
Fecha	C E	Concepto	Porcentaje	Valor	Anticipo	Rte Fte	Rte Garantia
✓ Jul 15/23	8901	Anticipo	20%		129.348.587		
✓ Ago 15/23	8926	Primer corte		48.086.442	-9.617.288	-961.729	-4.808.644
✓ Ago 29/23	8946	Segundo corte		32.624.364	-6.524.873	-652.487	-3.262.436
✓ Sep 14/23	8955	Tercer corte		39.783.669	-7.956.734	-795.673	-3.978.367
✓ Sep 28/23	8975	Cuarto corte		42.493.168	-8.498.634	-849.863	-4.249.317
✓ Oct 24/23	8991	Quinto corte		35.960.334	-7.192.067	-719.207	-3.668.033
✓ Nov 03/23	9006	Sexto corte		96.063.317	-19.212.664	-1.921.266	-9.606.332
✓ Nov 17/23	9011	Septimo corte		96.186.629	-19.237.326	-1.923.733	-9.618.663
✓ Nov 30/23	9030	Octavo corte		66.917.911	-13.383.582	-1.338.358	-6.691.791
✓ Dic 18/23	9040	Noveno corte		68.915.735	-13.783.147	-1.378.315	-6.891.574
✓ Dic 26/23	9056	Decimo corte		66.628.687	-13.325.737	-1.332.574	-6.662.869
		SALDO		593.660.256	10.616.536		-59.438.026
		SALDO POR COBRAR		53.082.679			
		TOTAL			10.616.536		-59.438.026
		SN CONTABILIDAD			10.616.537		-59.438.024
		DIFERENCIA			-1		-2

El saldo pendiente de la obra por liquidar es de \$53.082.679 con su correspondiente interventoría del 7,5% mas Iva del 19%. La retención de garantía por cancelar al contratista es de \$59.438.026.

Bogotá D. C., febrero 10 de 2024

DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

Señores

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL
SATIBARUM

He auditado los Estados Financieros individuales de la Agrupación Residencial Satibarum, que comprenden el estado de situación financiera y el estado de resultados, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas al 31 de diciembre de 2023 y 2022. Dichos estados financieros se encuentran certificados por el administrador y por el Contador, bajo cuya responsabilidad se prepararon. De acuerdo con las normas colombianas la certificación garantiza que las afirmaciones implícitas y explícitas contenidas en ellos han sido verificados previamente por la administración de la Agrupación puesto que reflejan el resultado de su gestión.

Una de mis funciones es la de expresar mi opinión sobre cada uno de los temas de la auditoría con base en los procedimientos que he considerado necesarios para la obtención de la evidencia, incluyendo pruebas de los documentos y registros contables, así como pruebas selectivas de las evidencias que respaldan las cifras con el propósito de obtener una seguridad razonable de las conclusiones sobre el alcance de la auditoría integral.

OPINION:

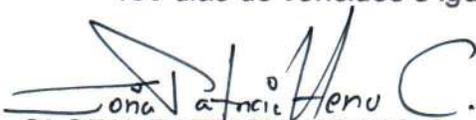
En mi opinión, los Estados Financieros antes mencionados y adjuntos, tomados fielmente de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Agrupación Residencial Satibarum al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el resultado de sus operaciones, los cambios en la situación financiera y de los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con normas internacionales de contabilidad adoptadas en Colombia y la Orientación Profesional No. 15 y No. 17 expedida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública en octubre de 2015 y agosto de 2019 para las Copropiedades.

Con base en los procedimientos de trabajo y con la evidencia obtenida, conceptúo lo siguiente:

1. Que la contabilidad se lleva conforme a las normas legales y a la técnica contable.
2. Las operaciones registradas en los libros y los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea y el Consejo de Administración.
3. La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de Actas del Consejo y la Administración se llevan y conservan debidamente.
4. La Agrupación ha seguido medidas adecuadas de control interno, de conservación y custodia de bienes, es especial la póliza de zonas comunes, sin embargo, requiere mantener el avalúo actualizado para ajustar el valor asegurado al costo de reposición de los bienes comunes.
5. El informe de gestión de la administración guarda la debida concordancia con los estados financieros.
6. El software utilizado cuenta con las respectivas licencias de adquisición, dando cumplimiento a la ley 603 de 2000 sobre derechos de autor.

RECOMENDACIONES:

1. Practicar las retenciones en la fuente en el momento de la causacion y presentarlas oportunamente. En algunos pagos las retenciones quedo en meses posteriores Una declaración quedo extemporánea y pagaron sanción por \$424.000.
2. Exigir el pago de la seguridad social, pensión y riesgos laborales como independiente a todos los contratistas y a sus colaboradores. Si es persona jurídica solicitar la certificación del pago suscrita por el Contador o Revisor Fiscal.
3. Practicar retención en la fuente a título de renta y a título de Iva al régimen simple y cancelarla oportunamente a la Dian.
4. Ratificar la política de cobro de intereses de mora, en este momento se cobra la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera pero cuando el copropietario paga se le descuenta el 50%. Este hecho implicaría modificar la política contable para únicamente registrar a cargo del deudor el 50% de la tasa de interés de usura.
5. Soportar las declaraciones de Iva con los respectivos certificados de retención en la fuente.
6. Mantener el deterioro de cartera en el 100% de todas las deudas que superen los 180 días de vencidos e igualmente de los propietarios que nunca pagan.


GLORIA PATRICIA HENAO C.
Revisor Fiscal
T.P. 33.950-T