

DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

Señores

**ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINAP ROPIEDAD HORIZONTAL**
La Ciudad

Opinión Favorable

He auditado los Estados Financieros del, **CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA PROPIEDAD HORIZONTAL**, que comprenden el Estado de Situación Financiera a 31 de diciembre de 2021, el Estado de Resultado Integral, y el Estado de Cambio en el Patrimonio, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, junto con las revelaciones hechas a través de las Notas a los estados financieros, así como el resumen de las políticas contables más significativas y otras informaciones explicativas. En mi opinión, los Estados Financieros adjuntos, han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad, los cuales se encuentran en el programa de contabilidad de la copropiedad debidamente licenciado, estos fueron preparados en todos los aspectos materiales, de conformidad con el Decreto 3022 de 2013, compilado en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera para microempresas, y representan razonablemente, la situación financiera de la Entidad, a 31 de diciembre del año 2021, así como los resultados de sus operaciones, correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

Fundamento de la Opinión

He llevado a cabo esta auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría –NIA– expuestas en el anexo 4.1 y 4.2 del DUR2420 de 2015 (*Modificado por los decretos 2132 de 2016 y 2170 de 2017*). Mi responsabilidad, de acuerdo con dichas normas, se describe más adelante en la sección *“Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros”* “Cabe anotar que me declaro en independencia de la copropiedad, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría bajo NIA de los estados financieros en Colombia, y he cumplido las demás responsabilidades de ética según dichos requerimientos. Adicionalmente, considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión favorable. No he tenido limitación al alcance de mi auditoría, ni de los procedimientos aplicados, por consiguiente considero que la evidencia es válida y suficiente para soportar mi opinión.

Párrafo de Énfasis

Los Decretos 417 y 637 del 17 de marzo y 06 de mayo del 2020 respectivamente, con ocasión de la presencia del COVID-19, la evolución de la declaratoria del estado de emergencia genera una incertidumbre, sin embargo EL CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA, no ha perdido su sostenibilidad y continua, como negocio en marcha, los estados financieros no incluyen ajuste alguno que pudiera resultar de esta incertidumbre.

Párrafo de Otros Asuntos

En el desarrollo de las auditorías se destacan como cuestiones claves las siguientes:

1. Los estados financieros terminados en 31 de diciembre de 2020 fueron revisados y dictaminados por otro auditor, quien expresó una opinión no modificada sobre dichos estados financieros.
2. Mi nombramiento se efectuó, en la asamblea realizada en marzo de 2021, esta se realizó de forma virtual, de acuerdo los lineamientos de la Ley 675 y a las normas expedidas por el gobierno nacional.

3. Se ejerce vigilancia y seguimiento a las operaciones durante el periodo 2021, se verifica que se cumplan con las normas legales e internas y acorde con las decisiones de los órganos de administración.
4. Se verifica que los procesos de control interno sean aplicados a la operación diaria.
5. Se verifico que el registro y existencia de los recursos del Fondo de Imprevistos, en cumplimiento del artículo 35 de la Ley 675 de 2001, efectuando su apropiación efectiva por valores que deben mantenerse de acuerdo con los registros contables, en una cuenta de ahorros a nombre de la copropiedad, a 31/12/2021 tiene un saldo de \$26,596.397.69.
6. Se cuenta con la póliza de protección de áreas comunes que incluye: estructura, cimentación, maquinaria y equipo.
7. En cabeza de la Administración y consejo de administración se hizo gestión de recaudo de cartera obteniendo resultados satisfactorios para la copropiedad el valor de la cartera a 31 de diciembre de 2021 es de \$57.324.066.
8. Se verifico el correcto manejo a Habeas Data de los residentes y personal externo, proveedores etc.

Responsabilidades de la Administración y de los Responsables del Gobierno de la Entidad en relación con los Estados Financieros

La administración, en cabeza de su administrador y contadora son responsables de la preparación y la adecuada presentación de los estados financieros de acuerdo con el Anexo 3, Decreto 2420 de 2015 así como las directrices de la Orientación profesional y conceptos del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para la Propiedad Horizontal y los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.

Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación de los estados financieros, que estén libres de errores de importancia relativa, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Es pertinente señalar que la preparación y presentación de los estados financieros se hicieron de acuerdo con las Normas de Información Financiera adaptadas en Colombia para el grupo 3 (microempresas).

Responsabilidad del Revisor Fiscal en relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros adjuntos basado en mi auditoría. He llevado a cabo la auditoría en cumplimiento de la Parte 2, Título 1 (Disposiciones Generales), Artículo 1.2.1.7. (Aplicación de Normas NICC) del Decreto Reglamentario 2420 de 2015. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los Estados Financieros están libres de incorrección material.

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.

Como parte de una auditoría y de conformidad con las normas vigentes, 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, debida 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.

- Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría.
- Además, informo que durante el año 2021 la Entidad 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 los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones del 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, la copropiedad no efectúa la liquidación y pago al Sistema de Seguridad Social Integral, ya que todo el personal es contratado a través de empresas especializadas que prestan los servicios que la copropiedad requiere como vigilancia y aseo entre otros, el administrador deja constancia en el informe de gestión de que no entorpecieron la libre circulación de las facturas de sus proveedores de bienes y servicios.

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. 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 copropiedad, así como del funcionamiento del proceso de control interno, el cual es igualmente responsabilidad de la administración. Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo utilicé los siguientes criterios:

- Normas legales que afectan la actividad de la copropiedad;
- Estatutos de la copropiedad;
- Manual de Políticas Contables
- Actas de asamblea y del Consejo de Administración;

Que la Entidad ha cumplido con las normas relativas a la utilización de la propiedad y derechos intelectuales, contenidas en la Ley 603 del año 2.000, en relación con la utilización de un software debidamente licenciado.

Se comprobó el cumplimiento del recaudo de las retenciones en la fuente, obligaciones tributarias de orden nacional las cuales se presentaron y pagaron de manera oportuna, así como la información exógena o de medios magnéticos exigidos por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN.

Para la evaluación del control interno, utilicé como criterio el modelo COSO.

Este modelo no es de uso obligatorio para la Entidad, 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 del gobierno corporativo. 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 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 aplicable al Grupo N° 3, que corresponde a la NIIF para las microempresas, y que los ingresos y desembolsos de la entidad están siendo efectuados solamente de acuerdo con las autorizaciones de la administración y del consejo de administración, 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 copropiedad 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 si la copropiedad ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, y a las decisiones de la asamblea y su consejo de administración, y mantiene un sistema de control interno que garantice la efectividad y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables. Las pruebas efectuadas, especialmente de carácter

Cualitativo, pero también incluyendo cálculos cuando lo consideré necesario de acuerdo con las circunstancias, fueron desarrolladas por mí durante el transcurso de mi gestión como revisor fiscal y en desarrollo de mi estrategia de revisoría fiscal para el periodo.

Considero que los procedimientos seguidos en mi evaluación son una base suficiente para expresar mi conclusión.

Opinión sobre 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 de Copropietarios y del Consejo de Administración, 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, con base en el modelo COSO.

A la fecha de este informe, no conozco otras situaciones que deban ser reveladas de forma posterior en los estados financieros al 31 de diciembre de 2021.

Atentamente,



ESPERANZA BURGOS CARRERO
REVISOR FISCAL
C.C. 52.337.614 DE BOGOTA
T.P. 72.714 – T
BOGOTA

Bogotá D.C., febrero 08 de 2022