

## Dictamen de Revisoría Fiscal

A los miembros de la Asamblea General de Copropietarios  
**CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO -CUAN**

### Opinión con Salvedades

He auditado los estados financieros separados del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO- CUAN P.H, en adelante la Entidad que comprenden el estado de situación financiera, el estado del resultado integral a 31 de diciembre de 2024 comparado con 2023, , la ejecución presupuestal y sus revelaciones, correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En mi opinión, excepto por los efectos de las cuestiones descritas en la sección Fundamentos de la Opinión con salvedades, los estados financieros consolidados adjuntos de la Entidad han sido preparados, en su mayoría en todos los aspectos materiales, de conformidad con el Anexo N° 3 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de contabilidad para microempresas basado en el costo y la orientación No.15 del Consejo Técnico de La Contaduría (CTCP).

### Fundamento de la Opinión con Salvedades

- a. La Representante Legal de la Entidad, no efectuó en su totalidad todos los trámites pertinentes ante el Ministerio de Cultura por pertenecer a un BIEN DE INTERES CULTURA (BIC) relacionado con todas las obras y trabajos de conservación y mantenimiento realizadas en el Centro Urbano Antonio Nariño Estas relacionadas con las obras realizadas especialmente en el teatro Cádiz, porterías, cancha múltiple y otros según lo estable la norma así:

Decreto Nacional 2358 del 26 de diciembre de 2019, el Gobierno Nacional modificó y adicionó el Decreto 1080 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura” y dispuso en su artículo 17, lo siguiente: “(...) Artículo 17. Modificación del artículo 2.4.1.4.4 del Capítulo 4 del título 1 de la Parte 4 del Libro 2 del decreto 1080 de 2015, Único Reglamentario del Sector Cultura, el cual quedará así:

Artículo 2.4.1.4.4. Tipos de obras para BIC inmuebles.

Las diferentes obras que se pueden efectuar en las áreas afectadas de los BIC, sus colindantes, espacios públicos y sus zonas influencia, de acuerdo con el nivel de Intervención permitido cuando cuentan con este o con el proyecto de intervención presentado la autoridad que hubiere efectuado la declaratoria como BIC, y que deben contar con la previa autorización de intervención son las siguientes:

Seleccionar según corresponda

## 1. Obras comunes a bienes del sector urbano y del grupo arquitectónico

**1.1. Primeros auxilios.** Obras urgentes por realizar en un inmueble que se encuentre en peligro de ruina o riesgo inminente, o que haya sufrido daños por agentes naturales o por la acción humana. Incluye acciones y obras provisionales de protección para detener o prevenir daños mayores tales como: apuntalamiento de muros y elementos estructurales, sobrecubiertas y cerramientos provisionales y todas aquellas acciones tendientes a evitar el colapso súbito, saqueo de elementos y/o partes del inmueble, carpinterías, ornamentaciones, bienes muebles, desmonte controlado elementos puntuales cuyos anclajes o uniones ya hayan fallado, o cuando haya un desplazamiento desmedido del centro gravedad, etc.

**1.2. Reparaciones locativas.** Obras puntuales para mantener inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su materia original, su forma e integridad, su estructura portante, su distribución interior y sus características funcionales, ornamentales, estéticas, formales y/o volumétricas. Incluye las siguientes obras: - Limpieza, desinfección y fumigación general del inmueble y superficial de fachadas sin productos químicos, elementos abrasivos o métodos que generen pérdida del material. - Mantenimiento de cubiertas mediante acciones tales como limpieza, reposición de tejas, eliminación de goteras e impermeabilizaciones superficiales que no las condiciones físicas del inmueble, reemplazo de piezas en mal estado no estructurales y mantenimiento de elementos para control de aguas como canales, bajantes, goteros y alfajías, entre otros. - Mantenimiento de pintura de interiores o exteriores, con excepción de superficies con pintura mural o papel de colgadura y yeserías. - Obras de drenaje y control de humedades. - Obras de contención de tierras provisionales. - Reemplazo, mejoramiento o ampliación de redes - Mejoramiento o mantenimiento de baterías sanitarias y cuartos técnicos destinados para el adecuado funcionamiento del inmueble. (...)"

- b. La Representante Legal de la Entidad, no tomo los correctivos para la aplicación de las normas tributarias vigentes en Colombia relacionada con el impuesto del IVA por realizar actividades comerciales como se evidencia en los soportes documentales relacionados con actividades inmobiliarias por firmar contratos de arrendamiento por explotación de zonas comunes como es el Local (olímpica) otros locales, áreas locativas, apartamentos y parqueaderos de visitantes.

“En el Art. 33 de la Ley 675 re 2001 debe interpretarse de conformidad con el Art. 482 del Estatuto Tributario, por lo tanto, cada vez que una propiedad horizontal realice un hecho generador de IVA de los que trata el Art. 420 del mismo estatuto y si la venta del bien o la prestación del servicio no se encuentran expresamente excluidos por los Art. 420 y 476 ibidem, se genera el impuesto a las ventas y tal entidad así sea residencial es responsable del impuesto. En conclusión, la exoneración de impuestos nacionales consagrados en el Art. 33 de la Ley 675 de 2001 no opera frente a la responsabilidad del impuesto sobre las ventas de cualquier tipo de propiedad horizontal, frente a la prestación de servicios

gravados con el impuesto a las ventas (IVA), así se trate de arrendamiento del salón comunal.” Tomado del oficio 004776 de 26 febrero de 2019 DIAN  
Adicionalmente en el Art. 482 del Estatuto Tributario expresa las personas exentas por la ley de otros IMPUESTOS NO LO ESTAN DEL IVA.

- c. La Representante Legal de la Entidad, no creo manuales, reglamentos y procedimientos que den una directriz o línea de ruta para la ejecución de todas las actividades administrativas, relacionados con manejo de correspondencia, seguimientos reclamaciones (PQR), archivo, documentación, procesos para la contratación, terminación de los contratos, procesos de evaluación de contratistas, empleados, seguimiento a lo pactado a nivel contractual, garantías, y demás aspectos fundamentales los cuales favorezcan el buen funcionamiento de la entidad. Teniendo en cuenta que las directrices sufren cambios en la misma medida que hay cambios de directivos y administradores de la entidad.

Con relación al tema de contratación y el monto que se le autoriza a la administración para firmar contratos es importante definir qué condiciones o características debe cumplir esta limitante de contratación, esto relacionado a que se hace fraccionamiento de los contratos con el fin de no superar el límite del monto establecido. Caso puntual sucedido en la vigencia del año 2024 con el tema de la adecuación de las porterías; puesto que se firman contratos individuales por cada portería y no se hace un contrato global, cuando es el mismo contratista ejecutando todas las obras, esto relacionado con la obra civil y con la parte de tecnología.

- d. La Representante Legal de la Entidad, no logro obtener la póliza de zonas comunes como lo exige la ley 675 de 2001. La entidad solo tuvo cubrimiento hasta el 31 de diciembre de 2023. Los tramites realizados en pro de obtener este aseguramiento generaría un incremento del más del 200% del valor de la última póliza. Esta decisión debe ser tomada por la honorable asamblea ya que el impacto para cubrir este monto se vería directamente afectado en la proyección del presupuesto y en la forma en que se cubriría este sobre costo, con un incremento acelerado en las cuotas de administración o en defecto en crear estrategias que generan más ingresos de la explotación de sus zonas comunes.
- e. La Representante Legal de la Entidad, no da cumplimiento a los establecido en el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001 numeral 8, relacionado a dar inicio oportuno al cobro judicial de obligaciones de carácter pecuniario a cargo de los propietarios, teniendo en cuenta que hay casos cartera que no tienen ninguna instancia judicial instaurada para su recaudo con montos altos.
- f. La Representante Legal de la Entidad, no efectuó ninguna gestión para tener el libro de actas de consejo al día, aunque se definió un plazo para la entrega de actas del consejo anterior 2023-2024, según lo acordado en reunión de empalme. A la fecha no se entregaron actas correspondientes desde 31 de agosto de 2023 y hasta el 29 de marzo de 2024. Se continuo con las actas del consejo actual dejando este vacío documental.

- g. La Representante Legal de la Entidad, no logro hacer una gestión asertiva con relación a las consignaciones sin identificar, las cuales sufren un incremento de \$4.286.142, en comparación con el año anterior. Con un agravante que se origina con el Banco Davivienda entidad donde se cerró la cuenta de recaudo y no se consiguió obtener el detalle de estas partidas y ya no se puede hacer ninguna consulta en el portal empresarial. Es de vital importancia no perder el control y seguimiento a las partidas de cuentas que fueron canceladas en la vigencia del 2024 y establecer mecanismos para que los propietarios revisen sus estados de cuenta y hagan seguimiento a la aplicación de sus pagos y coadyuven a identificar estas partidas.
- h. La Representante Legal de la Entidad, no efectuó un seguimiento estricto a la elaboración de los contratos de prestación de servicios y mantenimientos, con relación a las condiciones contractuales, constitución de pólizas de seguro, garantías de productos, instalaciones y mano de obra. Esto conlleva a potenciales riesgos de pérdidas de dinero por nueva contratación para corregir errores de contratistas anteriores.
- i. La Representante Legal de la Entidad, no tomo acción inmediata para efectuar la recuperación de las letras que identificaban cada una de las torres, ni efectuó requerimiento ni afectación de pólizas de la administración anterior para cubrir dicho detrimento patrimonial.
- j. La Representante Legal de la Entidad, no Dio cumplimiento a lo que establece la ley 675 en el artículo 35 relacionado con la Constitución del fondo de imprevistos, con relación a su monetización, a pesar de las recomendaciones efectuadas por la revisoría fiscal en el informe denominado "cierre de año". Se recomienda que se haga la corrección a este incumplimiento y se reserven los recursos económicos por valor de \$68.999.068.97 que corresponden a la vigencia del año 2024 y devolución de \$30.0000.000 retirados en el mes de febrero y no reintegrados al cierre del año.
- k. La Representante Legal de la Entidad, no hace seguimiento, ni cumple a cabalidad lo que establece el decreto 1273 de 2018 ARTÍCULO 2. Adiciónese el Título 7 a la Parte 2 del Libro 3 del Decreto 780 de 2016 Único Reglamentario del Sector Salud y Protección Social, en los siguientes términos:  
"TÍTULO 7 RETENCIÓN Y GIRO DE LOS APORTES AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL DE LOS TRABAJADORES INDEPENDIENTES CON CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PERSONALES  
ARTÍCULO. 3.2.7.1. Ingreso Base de Cotización (IBC) del trabajador independiente con contrato de prestación de servicios personales. El ingreso base de cotización (IBC) al Sistema de Seguridad Social Integral del trabajador independiente con contrato de prestación de servicios personales relacionados con las funciones de la entidad contratante corresponde mínimo al cuarenta por ciento (40%) del valor mensualizado de cada contrato, sin incluir el valor total del Impuesto al Valor Agregado (IVA) cuando a ello haya lugar. En ningún caso el IBC podrá ser inferior al salario mínimo mensual legal vigente ni superior a 25 veces el salario mínimo mensual legal vigente.

- l. La Representante Legal de la Entidad, no efectuó un estudio detallado sobre cada una de las zonas comunes que generan ingresos a la Entidad, para presentar ante el consejo de administración el proyecto de tarifas a manejar y establecer para la explotación de las zonas comunes, por lo anterior el cobro se maneja de manera potestativa por parte de la administración, procedimiento que debilita el control interno.
- m. La Representante Legal de la Entidad, creo mecanismo de control de ingreso de dineros por concepto de parqueaderos minimizando el manejo de dinero en efectivo en las porterías, pero se observa que aún hay debilidad en esta implementación relacionada con el control y seguimiento que debe realizar la empresa de vigilancia al permitir ingreso de vehículos y motos sin el proceso correcto para el pago del uso de la zona común y su cobro respectivo.

He llevado a cabo la auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, que incorpora la Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas en Colombia (NAGA). 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 de mi informe.

Soy independiente de la Entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros de conformidad con la Ley 43 de 1990 y el anexo No. 4 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

#### Párrafo de énfasis

- a. Llamo la atención sobre la Revelación 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO Teniendo en cuenta las decisiones tomadas en reuniones de consejo que no fueron acatadas por la administración, ya que se autorizó utilizar unos recursos de varias cuentas incluyendo la del Fondo de Imprevistos para solucionar el tema de pagos al proveedor de servicio de vigilancia, por lo acontecido con Davivienda; que debían reintegrasen y este reintegro no fue realizado dentro de la vigencia 2024.
- b. Llamo la atención sobre la Revelación 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO relacionado con la cancelación de la cuenta Davivienda 481800037204, por no exigir a esta entidad dar un tiempo prudencial para aclarar las consignaciones por identificar de esta cuenta que ascienden a \$10.357.307. Igualmente, de la cuenta del Banco Caja Social No. 481800037246 por valor de \$304.790 cuenta también cancelada.
- c. Llamo la atención sobre la Revelación 5: INSTRUMENTOS FINANCIEROS EN INVERSIONES. Aunque se tienen todos estos títulos valores de forma física por (\$1.250.134.649) no se corrigieron aspectos dejados en observación anteriormente como

la capitalización de los rendimientos financieros del CDT no capitalizados e igualmente sucedió con un CDT del fondo de imprevistos que vencía el 30 diciembre de 2024, fue renovado hasta el 9 de enero de 2025 y sus rendimientos por \$1.208.365, no fueron capitalizados. Es importante tener en cuenta que las tasas de rendimiento sobre estos títulos valores esta en tendencia a la baja.

- d. Llamo la atención sobre la Revelación 5: INSTRUMENTOS FINANCIEROS EN INVERSIONES. Con el tema del CDT Davivienda que son recursos del flujo normal de la entidad y que se constituyó en el año 2023 para proteger estos dineros de fraudes cibernéticos; los cuales no se les ha dado una destinación específica, por parte de la honorable asamblea. Actualmente está en \$334.753.948.
- e. Llamo la atención sobre la Revelación 6: INSTRUMENTOS FINANCIEROS EN CUENTAS POR COBRAR reitero que **No** se está reflejando en los estados de cuenta de cada copropietario moroso, los honorarios que está pagando a los abogados sobre cada uno de sus abonos. por tal motivo esta Revisoría recomendó que se efectuó procesos para dar más claridad al deudor sobre la aplicación de los pagos; procedimiento que no se acató.
- f. Llamo la atención sobre la Revelación 6: INSTRUMENTOS FINANCIEROS EN CUENTAS POR COBRAR por los saldos de la cartera se encuentran afectados directamente por el valor de consignaciones sin identificar dinero que no se ha abonado a las cuentas de los copropietarios por un monto total acumulado de \$32.099.767, con un incremento en comparación al año anterior de un 33,37%.
- g. Llamo la atención sobre la Revelación 6: INSTRUMENTOS FINANCIEROS EN CUENTAS POR COBRAR Relacionado con el tema del deterioro de la cartera teniendo en cuenta que se solicitó en reiteradas oportunidades los conceptos al área jurídica para realizar el ajuste correspondiente; información que no fue suministrada. El deterioro de la cartera se ajustó únicamente con los inmuebles que efectuaron abonos o pagos totales a sus deudas. Dentro del deterioro se reconoce el valor adeudado por Davivienda correspondiente al hurto en el año 2018.
- h. Llamo la atención sobre la Revelación 11: INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS relacionado con los valores que se adeudan a los abogados por el cobro de la cartera de los años 2022, 2023 y 2024, situación originada por dos motivos principales: 1. No registrar a nivel contable los honorarios sobre cada abono realizado en forma oportuna. 2. El no cobro mensual por parte del abogado sobre su seguimiento y recaudo de cartera, dejando acumular varios años sin pasar sus cuentas de cobro. Con relación a este tema se observa que hay propietarios que ya están al día y no se les efectuó el cobro de los honorarios por temas jurídicos y perjuicios que están afectando directamente los recursos de la Entidad. Adicionalmente esto tiene un efecto directo sobre los estados de cuenta de los deudores morosos, originando un incremento de la cartera.

- i. Llamo la atención sobre la Revelación 13: RESERVAS ASCENSORES: como se observa desde el año 2021 se viene apropiando unos recursos para la ejecución del proyecto de Ascensores. Sobre este es importante que se analice con cuidado el flujo de efectivo de recursos reales que se tienen y la proyección del pago del proyecto. Es necesario la aprobación de la honorable asamblea para aprobar la destinación de otros recursos que se encuentran reservados en otros CDT y determinar con certeza la financiación del proyecto.
- j. Llamo la atención sobre la Revelación 14 INGRESOS POR EXPENSAS Y SERVICIOS COMUNES. Cuando hacemos un análisis detallado donde el 56.31% del presupuesto de gasto lo cubre el recaudo de cuotas de administración, es importante valorar los ingresos por otros conceptos que están cubriendo un 43.69% de los gastos de la entidad.

Con relación a estos ingresos no están establecidos los parámetros ni tarifas de la explotación de zonas comunes en especial uso del teatro, zonas locativas, canchas deportivas, lo cual deja un riesgo en control interno sobre estos recursos, más cuando no se venían elaborando por lo menos contratos de uso de las zonas comunes.

- k. Llamo la atención sobre la Revelación 15 GASTOS ADMINISTRATIVOS: Es fundamental tener unas bitácoras que faciliten efectuar un seguimiento en especial sobre los mantenimientos preventivos y correctivos, ya que evaluando los gastos efectuados año a año, no se puede identificar con claridad si los cambios que generan grandes desembolsos de dinero son los mismos o no. Ejemplo el año anterior se hizo cambios de Tanques y arreglos a las bombas y este año se hace gastos por este mismo concepto. Arreglos de tapas de tanques, tuberías etc. Por lo anterior es de vital importancia crear carpetas por cada uno de los equipos y zonas comunes para facilitar el seguimiento de garantías, mantenimientos preventivos, informes de posibles mantenimientos correctivos y demás.
- l. Llamo la atención por la falta de respeto, gritos, insultos y descalificativos que se manifestaron en las reuniones de consejo, entre los consejeros y hacia la administradora, la Asesora Jurídica y la Revisoría Fiscal. Es importante que dentro del reglamento interno que establece el numeral 6 del Artículo 56, se establezca una sanción a estos escenarios y se defina causales de destitución por ausencia a reuniones convocadas.

**Párrafo de otros asuntos:**

- Con relación a la implementación y aplicación de la ley de protección de datos HABEAS DATA, se efectuaron algunos avances, pero es importante entregar un informe claro, sencillo y entendible de la ley y su aplicación dentro de la entidad, con el fin de no dejarla a la libre interpretación según la conveniencia de cada persona que la quiere aplicar.
- Es importante que se aclare a las personas involucradas en el de manejo de CCTV, la implicación del mal uso de esta información y se deben capacitar con relación a la política de Habeas Data de la entidad, dejando evidencia del adiestramiento dado.

- Con relación al SG-SST. A pesar que se ha efectuado la implementación del sistema y se han creado al interior de estos formatos, de acuerdo a las necesidades y requerimientos que exige la norma, esta implementación no se aplica en el proceso diario efectuado en la administración y se omiten varios pasos que coadyuvan en evitar de cometer errores en procesos de contratación y otros aspectos administrativos. Es importante unificar el proceso del sistema gestión con las actividades que realiza la administración. Otro aspecto vital y reiterativo es no poder logra tener el grupo de personas de Copropietarios para conformar los grupos de brigadistas en caso de emergencia. Es importante proyectar la implementación del sistema contra incendio que deben estar compuestos por alarmas, detectores, equipos, dispositivos y soluciones de control. El objetivo es prevenir y extinguir incendios, proteger a las personas y la propiedad.

La profesional encargada del sistema de gestión maneja en un Drive toda la información y documentación de la implementación del sistema y es ella la que da el acceso al mismo. Es de vital importancia que la administración garantice que dicha información este salvaguardada para futuras consultas y continuidad. Dentro del contrato esto no está establecido.

- Es fundamental establecer el mecanismo oficial de comunicación con todos los copropietarios con el fin de dar a conocer los informes intermedios, que se emiten por parte de la Administración, la Revisoría Fiscal y el consejo de administración. Con el fin de frenar la desinformación que se viene generando en la comunidad.
- Reitero que es necesario que se efectuó procesos de evaluación por lo menos cada 6 meses al personal contratado directamente por el CUAN, y a los contratistas previo preparación de aspectos a evaluar basados en los contratos, responsabilidades, gestión, actualización, cumplimiento, oportunidad y demás aspectos que se establezcan en dichos formatos los cuales se deben tabular y calificar. Dejando unos parámetros determinados de topes mínimos de cumplimiento para continuar en el Centro Urbano Antonio Nariño. Así mismo esta evaluación se debe hacer antes de la renovación de contratos y previo a presentación de mínimo 3 propuestas comparables al consejo para la toma de decisiones con un plazo no inferior a 60 días antes del vencimiento de cada contrato.
- Los estados financieros terminados en 31 de diciembre de 2023, fueron preparados por el Contador Sr. RICARDO TORRES CAMARGO con TP114893-T y quien debía ejercer el proceso de auditoría en calidad de Revisor Fiscal y que se encontraba debidamente nombrado como consta en el Acta de Asamblea General Ordinaria los cuales fueron auditados por mi quien entregue un dictamen con opinión con salvedad y limitación.

#### Incertidumbre material relacionada con la Entidad en Funcionamiento

- La entidad se encuentra en funcionamiento cuenta con recursos para seguir funcionando.

8  
C/MZ

- Debe efectuar un seguimiento estricto y exhaustivo al área jurídica y los alcances jurídicos que establece en cada demanda, en pro de buscar soluciones para obtener el recaudo de la cartera más antigua y evitar pérdidas excesivas que pueden generarse, por instancias jurídicas como desistimientos tácitos, prescripciones, entre otras.
- Efectuar proyecciones de flujo efectivo con antelación antes de adquirir nuevos compromisos contractuales de grandes inversiones, que debiliten su liquidez.

### **Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados**

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con el anexo N° 3 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios en la preparación de estados individuales, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como entidad en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de entidad en funcionamiento,

El consejo de Administración de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

### **Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su entidad 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 el artículo 7 de la Ley 43 de 1990 siempre detecte una incorrección material cuando existe. 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 separados.

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:

- A nivel documental se observó en varios periodos el no cumplimiento de la entrega de la evidencia del pago oportuno de la Seguridad Social de los contratistas; algunos de ellos efectuaron los pagos de su Seguridad Social con fechas posteriores al vencimiento de acuerdo al calendario establecido para esta responsabilidad.

9 

- Fue necesario hacer seguimiento algunos contratistas que efectuaban el pago de su Seguridad Social relacionado con la ARL con niveles de riesgo que no corresponden de acuerdo a la actividad que realizaban dentro de la entidad.
- Es importante que se haga una revisión exhaustiva y detallada sobre los contratos y la descripción de cada objeto ya que es muy general su descripción y cuando se presentan discrepancias entre el contratista y el contratante no se encuentran bien especificadas en el objeto del contrato.
- Es necesario que la asamblea tome una determinación de que destinación dar al CDT que se creó por \$300.000.000, para proteger el saldo de dinero que figuraba en la cuenta de Davivienda, para dar las directrices necesarias a la administración y al consejo de administración teniendo en cuenta que estos dineros hacen parte del recaudo de cuotas de administración.
- Con relación a los excedentes acumulados de años anteriores reitero que es importante que todos los dineros que se recauden de los cobros de cartea en mora se les dé una destinación de ahorro a proyectos y no se conviertan en dineros que subsidien el día, día del funcionamiento y conservación de la entidad.
- Dentro del reglamento del Centro Urbano Antonio Nariño en el numeral “las áreas e instalaciones de servicios” Descripción Áreas (m2)-Pagina 12 a la 15 detalla huerta en el edificio B4. En ninguna otra área describe una segunda huerta. Por lo anterior es necesario hacer un análisis, jurídico, legal sobre la segunda huerta y el proceso de las pacas, efectuando la actualización del reglamento siempre y cuando el resultado del estudio este debidamente aprobado, soportado documentado y autorizado por los entes de vigilancia y control del BIC.
- Hay otros aspectos que se detallaran en una adenda a este informe y se entregara en la asamblea General ordinaria y que forma parte integral de este informe.
- 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

Además, informo que, durante el año 2024, la Entidad ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; con la excepción de lo ya descrito: reiterando el no cumplimiento de la norma tributaria relacionada con el cobro del IVA por la explotación de las zonas comunes. Las operaciones fueron registradas en el sistema contable SISCO Licencia que figura a nombre de la entidad y la cual se encuentra al día en sus pagos para su actualización.

Los actos de los administradores se ajustan en la mayoría a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas en su mayoría se ajustaron a las normas. Los libros de actas de consejo NO se llevan y NO se conservan debidamente. El libro de Actas de asamblea esta al día. El libro de actas de comité no todos están al día. El informe de gestión de la Administración debe guarda la debida concordancia con los estados financieros separados al cual NO tuvo alcance.

Se dio cumplimiento al informe del RUB Registro único de beneficiarios, pero no se efectuó el procedimiento de notificación a cada uno de los copropietarios en pro de dar cumplimiento de la norma establecido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. El RUT se encuentra debidamente actualizado con la información de Represente Legal y Revisor Fiscal; hago aclaración que no se registró el nuevo contador en este documento.

Se efectuó el envío de la información de medios magnéticos Nacionales de forma oportuna. Bajo la responsabilidad de la administración y el contador.

NO Se da cumplimiento a tener vigente la póliza de seguros de zonas comunes, como lo establece la ley 675 de 2001 solo hasta el 31 de diciembre de 2024

Nuevamente reitero por tercera vez la importancia y URGENCIA con la revisión detallada del Reglamento de Entidad donde se verifiquen en forma correcta y técnicamente los coeficientes ya que su sumatoria no llega al 100%. Los cálculos del cobro de la cuota de administración, extraordinarias y aprobaciones se hacen sobre este coeficiente. Dentro de la misma modificación incorporal la actualización del manual o reglamento de parqueaderos y el uso correcto de los parqueaderos de visitantes, local Olímpica y Locales comunales, apartamentos comunales y demás temas que requieran para una mejor organización y direccionamiento dentro de la entidad.

## Opinión sobre el cumplimiento legal y normativo

En mi opinión, la Entidad ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, excepto, lo relacionado con Min cultura, Dian, Habeas Data, falta crear manuales de procedimientos administrativos en todas sus áreas, manuales de contratación, control de títulos valores (CDTs) con relación a las condiciones para convertirlos en efectivo y la licencia del Office y Windows

## Informe sobre el Control Interno

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 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:

- Normas legales que afectan la actividad de la Entidad;
- Estatutos de la entidad;
- Actas de asamblea y Consejo de Administración
- • Otra documentación relevante tales como actas de los comités internos debidamente formalizados.

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 entidad 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 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 aplicable al Grupo N° 3, 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. 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 la entidad 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 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, excepto por lo indicado en el párrafo de los fundamentos de la opinión, la entidad ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones estatutarias, de la asamblea General de copropietarios y de la administración y el 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.



**CLARA INES HERNANDEZ RODRIGUEZ**

**C.C. 51.946.658**

**TP.71828-T**

**CL 12 B No. 9-33 OF717**

**Bogotá, 7 de marzo de 2025**