

**INFORME Y DICTAMEN DE LA REVISORIA FISCAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y ACTOS ADMINISTRATIVOS POR EL AÑO 2022 A LA ASAMBLEA GENERAL DE COOPROPIETARIOS CENTRO COMERCIAL GRAN PLAZA**

FECHA DE ELABORACION: FEBRERO 27 DE 2023

FECHA DE ASAMBLEA: MARZO 23 DE 2023

SEÑORES:

**COOPROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL GRAN PLAZA**

## **1. INTRODUCCION**

En calidad de Revisora Fiscal y dando cumplimiento a lo ordenado en las regulaciones del artículo 7 de la ley 43 de 1990 y demás normas legales complementarias, he sido elegida por la Asamblea General de Copropietarios para el cargo de Revisor Fiscal sobre las operaciones Administrativas y financieras del año 2022 de la COOPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL GRAN PLAZA

## **2. OPINION FAVORABLE**

He auditado los estados financieros individuales de la **COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL GRAN PLAZA P.H.** (En adelante la Copropiedad), preparados por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022, que comprenden el estado de situación financiera, estado integral de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros individuales adjuntos de la Copropiedad han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el anexo N° 2 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes, Una de las funciones como Revisor Fiscal consiste en examinar los estados Financieros y Expresar una opinión sobre ellos, con base en mi Auditoría por lo tanto, mi opinión es Favorable.

### **2.1 FUNDAMENTOS DE MI OPINION**

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, que incorpora las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Colombia (NAGA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe.

Soy independiente de la Copropiedad 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 N° 4 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015.

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 favorable.

## **3. ENTIDAD EN FUNCIONAMIENTO**

Manifiesto que la copropiedad no tiene previsto suspender el funcionamiento de sus actividades y los propietarios no tienen la intención de liquidar o hacer cesar sus operaciones.

#### **4. RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO CORPORATIVO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

La Dirección de la COOPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL GRAN PLAZA, es la responsable de la elaboración y presentación de los estados financieros Individuales adjuntos de conformidad con el marco técnico normativo vigente en Colombia contenido en el anexo No.2 Decreto Único Reglamentario No. 2420 de 2015 y sus modificaciones que incorporan las normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.

El consejo de administración de la COOPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL GRAN PLAZA es EL responsable de la supervisión del proceso de información financiera.

La Dirección también incluye la selección y aplicación de las políticas contables apropiadas y realizar las estimaciones contables razonables, de acuerdo con la realidad económica de la copropiedad, la administración es responsable de la valoración de la capacidad del De la **COOPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL GRAN PLAZA** de continuar en funcionamiento y utilizando el principio contable de entidad en marcha.

#### **5. RESPONSABILIDAD DEL REVISOR FISCAL EN RELACION CON LA AUDITORIA DE 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 el artículo 7 de la Ley 43 de 1990 siempre detecte una incorrección material cuando existe.

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 Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros individuales, 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 empresa 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 de la Copropiedad para continuar como empresa en funcionamiento. Sin embargo, dadas las medidas por el Covid-19, en el párrafo de énfasis he incluido un comentario.

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 la Copropiedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

#### **6. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

Además, informo que durante el año 2022, 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 los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de copropietarios; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones se llevan y se conservan debidamente; el informe de gestión de la Administración guarda la debida concordancia con los estados financieros individuales, y la Copropiedad ha efectuado la liquidación y pago oportuno al Sistema de Seguridad Social Integral. Se analizaron explicaron los Informes Intermedios en las Reuniones de Consejo en estos Informes se dejaron los hallazgos, recomendaciones, sugerencias, planes de mejoramiento dando cumplimiento a una Auditoria de Gestión Administrativa y Control Interno.

## **7. 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
- Actas de asamblea y del consejo de administración.
- Manuales de procedimientos y funciones

Para la evaluación del control interno, utilicé como criterio el modelo COSO y trabajo en riesgo. Este modelo no es de uso obligatorio para la compañía, 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 prever 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 Copropiedad 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 Copropiedad;
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 PYMES, y que los ingresos y desembolsos de la Copropiedad 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 Copropiedad 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.

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 Copropiedad ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, y a las decisiones de la asamblea, 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.

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

Durante la Auditoria se ha inspeccionado cada uno de los soportes y documentos que estuvieron a mi alcance y relacionados con la COPROPIEDDA CENTRO COMERCIAL GRAN PLAZA desde el aspecto legal, normativo y contable.

HALLAZGOS GENERALES	NIVEL DEL CONTROL	ALCANCE
FACTURAS DE COMPRAS DOCUMENTOS SOPORTE, Y DOCUMENTOS EQUIVALENTES	ALTO	Se verifico el cumplimiento de los requisitos establecidos para que estos documentos

		sean soportes validos de acuerdo a las normatividades vigentes1
SOLICITUD DE APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL A CONTRATISTAS PERSONAS NATURALES	ALTO	Se verifico el cumplimiento de la solicitud del pago de la seguridad social En Salud, Pensiones y Arl a los contratos que se efectúen con personas naturales que presten servicios como Independientes.
CONCILIACIONES BANCARIAS	ALTO	Se verifica y se evidencia que a Diciembre 31 de 2022 se encuentran debidamente conciliadas las cuentas bancarias Con sus respectivos soportes como los extractos bancarios, libros auxiliares, notas bancarias abonos y cargos con sus respectivas conciliaciones Bancarias.
LIBROS OFICIALES	ALTO	Se evidencia que los libros oficiales se encuentran Registrados y digitalizados
LIBROS DE ACTAS DE ASAMBLEA	ALTO	Se verifica que las acta de la asamblea ordinaria de Propietarios del 24 de Marzo del año 2022 correspondiente al año 2021 se encuentra impresa con sus respectivos anexos
LIBROS DE ACTAS DE CONSEJO	ALTO	Se evidencia que las Actas de consejo de Administración se encuentran impresas y firmadas por el Presidente y el secretario de la reunión para para su debida formalización y validez.
LIBRO DE REGISTROS DE PROPIETARIOS	ALTO	Se verifico que la Administración se encuentra dando cumplimiento de sus funciones, llevando bajo su responsabilidad la información de copropietarios en

		permanente actualización dando cumplimiento al artículo 51 numeral 2 de la ley 675 del 2001 se encuentra en formato digital
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Año 2022	ALTO	Las obligaciones tributarias se encuentran al día en la presentación de las declaraciones de IVA Cuatrimestrales, Retención en la fuente mensuales declaración de Renta anual se declara de acuerdo a los ingresos generados por la explotación de las zonas comunes y los costos y gastos se deducen en proporción al ingreso.
PRESENTACION DE INFORMACION EXOGENA	OPORTUNIDAD DE MEJORA	Se evidencio que se han presentado dentro de los plazos establecidos, se recomienda dar cumplimiento al total de formatos Requeridos Por la Administración de Impuestos
POLIZA SE SEGUROS	ALTO	S e evidencia la adquisición de pólizas para las zonas comunes Con la Empresa ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A. Nit 860.002534-0
SEGURIDAD SOCIAL EMPLEADOS		Se revisa las planillas de pagos de la seguridad Social de los empleados a Salud, Pensión, Arl, Caja de compensación y Sena e Instituto colombiano de bienestar familiar cuando hubiere la obligación

#### OTROS ASPECTOS DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO

Legalidad del Software donde se elabora la contabilidad, La facturación Electrónica, los Documentos soportes electrónicos y la Nómina Electrónica esta licenciado y figura a nombre de la Copropiedad Centro Comercial gran plaza

**Párrafo de otros asuntos**

Los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2022 también fueron auditados por mí y en opinión del 27 de febrero de 2023, emití una opinión favorable.



**GUSTAVO EMILIO LONDOÑO**

**Revisor Fiscal**

**T.P. N° 7567-T**

**Febrero 27 de 2023**

**Carrera 43A N° 16ª SUR - 39 Medellín -**

**Colombia**