

INFORME DEL REVISOR FISCAL

A los Señores Copropietarios del

CENTRO COMERCIAL PANORAMA

Informe sobre los Estados Financieros

He auditado los estados financieros adjuntos del Centro Comercial Panorama que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Opinión

En mi opinión los estados financieros adjuntos, que fueron tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia, la situación financiera del Centro Comercial Panorama al 31 de diciembre de 2023, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 que se presentan exclusivamente para fines de comparación fueron auditados por mí y en mi informe de fecha 27 de febrero de 2023 expresé una opinión sin salvedades sobre los mismos.

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Colombia. 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.

Declaro que soy independiente de la Copropiedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Colombia de acuerdo con la Ley 43 de 1990 y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicha ley. En este sentido, no he prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normatividad reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido me proporciona una base suficiente y adecuada para emitir mi opinión.

Párrafo de Énfasis

Llamo la atención sobre la Nota 2 respecto de Negocio en Marcha, la cual indica que los activos son insuficientes para cubrir los pasivos de la Copropiedad. Como se menciona en dicha nota, estos hechos indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la entidad de continuar en funcionamiento. No obstante, la administración presenta en la misma nota estrategias con las que se prevé que la entidad continúe operando normalmente. El cumplimiento de dichas estrategias dependerá de las decisiones a tomar por el máximo órgano social. Cabe anotar que mi opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Asimismo y sin considerarlo una salvedad, llamo la atención sobre el sistema de archivo y/o gestión documental utilizado por la copropiedad, toda vez que el mismo no conserva de forma integral la consecución de los documentos de registro, los soportes de estos y la evidencia de su autorización. En consecuencia, la no conservación adecuada de los registros soporte de los estados financieros conlleva a potenciales riesgos de incumplimiento ante entes de control e inspección. Mi opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia; y del control interno que la administración considere necesario para la preparación y presentación fiel de los estados financieros libres de incorrección material, fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; así como efectuar las estimaciones contables que resulten razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Copropiedad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados. A su vez, los responsables del gobierno de la entidad deben supervisar el proceso de información financiera de esta.

Responsabilidad del Revisor Fiscal

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros, tomados en su conjunto, están libres de errores materiales, ocasionados por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Colombia 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 toman los usuarios de la información basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Colombia apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, igualmente:

- a) Identifiqué y evalué los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido 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 debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- b) Obtuve conocimiento de control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- c) Evalué lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- d) Concluí sobre la adecuada utilización, por parte de la administración, del principio contable de negocio en marcha 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 negocio en marcha. Si llegara a la conclusión que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros, o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe.
- e) Evalué la presentación integral, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Me he comunicado con la Administración del Centro Comercial Panorama en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiqué en el transcurso de mi auditoría.

Informe sobre otros requerimientos Legales y Reglamentarios.

Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante el año 2023:

- a. La contabilidad de la Copropiedad se ha llevado conforme a las normas legales y a la técnica contable.
- b. Las operaciones registradas en los libros de contabilidad se ajustan al Reglamento de Propiedad Horizontal y a las decisiones de la Asamblea de Copropietarios.
- c. Durante el año 2023 los actos de los administradores de la copropiedad se ajustaron al Reglamento de Propiedad Horizontal y a las decisiones de la Asamblea de Copropietarios, la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas se llevan y se conservan debidamente
- d. Informo que la copropiedad no tiene obligación de la liquidación y pago de aportes al sistema de seguridad social integral, ni con el pago de salarios, prestaciones sociales y aportes parafiscales, en razón a que no se han suscrito contratos laborales.
- e. El informe de gestión de la administración guarda la debida concordancia con los estados financieros y en este se incluye una referencia acerca de que los administradores no entorpecieron la libre circulación de las facturas emitidas por sus proveedores de bienes y servicios.

Opinión sobre el control interno y el cumplimiento legal y normativo.

El art. 209 del Código de Comercio requiere que me pronuncie sobre el cumplimiento legal y normativo de la entidad y sobre lo adecuado del sistema de control interno.

Al respecto, declaro que efectué pruebas selectivas para determinar el grado de cumplimiento legal y normativo por parte de la administración de la entidad y de la efectividad del sistema de control interno.

Para la evaluación del cumplimiento legal y normativo tuve en cuenta las normas que afectan la actividad de la entidad, El Reglamento de Propiedad Horizontal y las actas de la Asamblea de Copropietarios y del Consejo de Administración.

Conforme a mis procedimientos de auditoría desarrollados en su conjunto, excepto por lo indicado en el párrafo de énfasis, puedo concluir que no he observado situaciones que me hagan pensar que:

- a. Los actos del administrador no se ajusten al reglamento de propiedad horizontal y/o a las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios y
- b. No existen o no son adecuadas las medidas de control interno contable, de conservación y custodia de los bienes de la copropiedad, y los de terceros que están en su poder.



NYDIA FABIOLA MORENO MONTAÑO

Revisor Fiscal Principal

T.P.192339-T

Designada por Robayo Robayo Auditores Asociados S.A.S.

Bogotá D.C. – Colombia

26 de febrero de 2024