

INFORME DEL REVISOR FISCAL

Señores Asamblea General de Propietarios

CONJUNTO RESIDENCIAL MORAIKA - PROPIEDAD HORIZONTAL

Alcance del Informe.

En mi calidad de Revisor Fiscal, he auditado los estados financieros adjuntos del **CONJUNTO RESIDENCIAL MORAIKA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 diciembre de 2021 y el Estado de Resultados por el año terminado en esa fecha; así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables importantes.

Los estados financieros del año 2021 fueron auditados y dictaminados por mí; y en mi dictamen suscrito en mayo 13 de 2021, expresé una opinión favorable, pero con sujeción a asuntos que debían ser atendidos por la Administración (ver informe entregado y compartido a los propietarios con la convocatoria en la misma fecha mencionada antes). Dicho informe, se encuentra pendiente de ser presentado en Asamblea General

Opinión y su Fundamento

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados fielmente de los libros de contabilidad, excepto por las observaciones señaladas en mi **MEMORANDO DE CONTROL INTERNO**; presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del **CONJUNTO RESIDENCIAL MORAIKA - PROPIEDAD HORIZONTAL** a diciembre 31 de 2021, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Información Financiera, aceptadas en Colombia.

En el Memorando, presento las observaciones y conclusiones de los asuntos considerados más relevantes y que representan algún impacto para el patrimonio de los copropietarios. Incluye los siguientes asuntos:

1. Incumplimiento obligación de convocar a Asamblea General de Propietarios en los tres primeros meses del año 2021.
2. Inconsistencia en coeficientes de copropiedad y/o valor de cuotas de administración
3. Ausencia o deficiencias en el libro de registro de propietarios
4. Conformación y actuaciones del Consejo de Administración
5. Cambio en el titular del cargo de Administrador y Representante Legal
6. Gestiones por reclamación a Constructora Amarillo
7. Incremento en el saldo de cartera a cargo de propietarios
8. Restricción de recursos monetarios por Reserva – Fondo de Imprevistos y Reservas Voluntarias
9. Ejecución de presupuesto
10. Incumplimiento de obligaciones como agente retenedor y presentación de la declaración mensual de retenciones en la fuente
11. Preparación y presentación del Informe de Gestión Administrativa, por el periodo comprendido entre enero 1º y diciembre 31 de 2021

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría de Aceptación General en Colombia. 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.

Soy independiente de la copropiedad de acuerdo con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros y 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.

Otras cuestiones

La rápida propagación del brote de coronavirus COVID-19 por el mundo, forzó a la Organización Mundial de la Salud -OMS- a declarar la pandemia desde el 11 de marzo de 2020 y al Gobierno Nacional a declarar el estado de emergencia económica, social y ecológica en todo el territorio nacional mediante el Decreto No. 417 del 17 marzo del 2020.

Actualmente, la emergencia sanitaria se encuentra vigente según la resolución 304 de febrero 23 de 2022 que, resuelve en su artículo 1: "*Prorrogar hasta el 30 de abril de 2022 la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional, declarada mediante la Resolución 385 de 2020 y prorrogada por las Resoluciones 844, 1462, 2230 de 2020, y 222, 738, 1315 y 1913 de 2021*"

Además, en cuanto a medidas preventivas, indica que: "*Deberá mantenerse el cumplimiento de las medidas contenidas en el artículo 2 de la Resolución 385 de 2020, modificado por el artículo 2 de las Resoluciones 844 y 1462 de 2020, 222, 738 y 1315 de 2021*" (ver párrafo, artículo 1, resolución 304 de 2022)

Responsabilidades del Administrador en relación con los estados financieros.

La Administración es responsable por la adecuada preparación y presentación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las Normas de Información Financiera Aceptadas en Colombia. Dicha responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno necesario para la preparación y presentación de los estados financieros, libres de errores importantes, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; establecer los estimados contables razonables en las circunstancias; y de la valoración de la capacidad de la copropiedad de continuar como empresa en funcionamiento.

Responsabilidad del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros.

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, con base en mi auditoría. He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Dichas normas exigen que cumpla con requisitos éticos, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores importantes.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del Revisor Fiscal, incluida la valoración de los riesgos de errores importantes en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el Revisor Fiscal tiene en cuenta el control interno para la preparación y presentación razonable por parte de la copropiedad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función

de las circunstancias. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros, en su conjunto.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Informe sobre otros Requerimientos Legales y Reglamentarios.

Además, informo que durante el año 2021 a la copropiedad le han llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros y los actos de los administradores se ajustan al Reglamento de Propiedad Horizontal y a las decisiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración; la correspondencia y los comprobantes de contabilidad se llevan y conservan debidamente. El administrador, ha efectuado la liquidación y pago oportuno al sistema de seguridad social integral y/o ha confirmado el cumplimiento, respecto de los trabajadores en misión (personal de apoyo en labores de administración, vigilancia, aseo y mantenimiento).

Los órganos de administración, deben garantizar la adopción y permanente actualización de los manuales de políticas que, por normas legales, debe mantener. A la fecha, debe contar con: Políticas de Contabilidad, con la convergencia de las NIF; Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG SST); Protección de Datos (Habeas Data); y Protocolos de Bioseguridad contra el Covid-19, entre otros.

Opinión sobre control interno y cumplimiento legal y normativo

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.

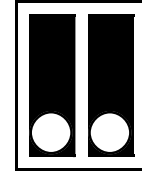
Mi trabajo se efectuó mediante la aplicación de pruebas para evaluar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas por la administración de la copropiedad, así como del funcionamiento del proceso de control interno, el cual es igualmente responsabilidad de la administración. Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo utilicé los siguientes criterios:

- Normas legales que afectan la actividad de la copropiedad;
- Reglamento de Propiedad Horizontal;
- Actas de Asamblea y de Consejo de Administración;
- Otra documentación importante.

El control interno de una copropiedad es un proceso efectuado por la administración y otro personal, diseñado para proveer seguridad razonable 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 adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con el marco técnico normativo



- aplicable y que los ingresos y desembolsos de la copropiedad están siendo efectuados solamente de acuerdo con las autorizaciones de la administración;
3. Y 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.

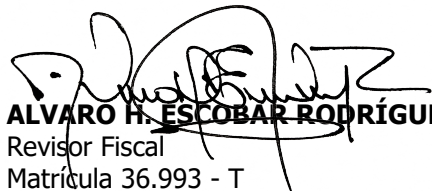
Debido a limitaciones inherentes, el control interno puede no prevenir o detectar y corregir todos los errores importantes. También, las proyecciones de cualquier evaluación o efectividad de los controles de periodos futuros están sujetas al riesgo de que los controles lleguen a ser inadecuados debido 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 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 auditoría para el periodo. Considero, que los procedimientos seguidos en mi evaluación son una base suficiente para expresar mi opinión.

Opinión

En mi opinión, la copropiedad ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, con las excepciones señaladas en mi **MEMORANDO DE CONTROL INTERNO**, así como a las disposiciones estatutarias, de la Asamblea de Propietarios y del Consejo de Administración, en todos los aspectos importantes; y el control interno es efectivo, en todos los aspectos importantes.

A partir de mi nombramiento, como quedo aclarado en el acápite del alcance de mi informe, con base en mis revisiones y pruebas de los controles internos, presenté diversas sugerencias y/o recomendaciones; las cuales fueron aceptadas e implementadas por el Administrador y el Consejo de Administración.


ALVARO H. ESCOBAR RODRÍGUEZ
Revisor Fiscal
Matrícula 36.993 - T

Bogotá D. C., marzo 31 de 2022