

**INFORME Y DICTAMEN FINAL DEL REVISOR FISCAL
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y ACTOS ADMINISTRATIVOS POR EL AÑO 2021
A LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS
CIUDADELA RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2
PH.
NIT. 900.446.257**

Bogotá D.C. Marzo de 2022

Señores:

**CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2- PROPIEDAD HORIZONTAL
(Inmuebles: 756 Apartamentos)
(Parqueaderos 660)**

1. INTRODUCCIÓN.

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 el día miércoles 31 de marzo de 2021, de forma virtual, para el encargo de Revisor Fiscal sobre las operaciones administrativas y financieras del año 2021 de la CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 2 P.H.

2. OPINIÒN.

He examinado el Estado de Situación Financiera, el Estado Integral de Resultados, el Flujo de efectivo, el Estado de Cambios en el Patrimonio, los cuales son presentados de forma comparativa, también la Ejecución Presupuestal, de los dos últimos años de la persona jurídica, **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE P.H.** por el período de Enero 1º a diciembre 31 del año 2021, junto con sus correspondientes notas y/o revelaciones explicativas a los Estados Financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas que son necesarias para el análisis y entendimiento de las cifras.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos son responsabilidad de la administración, quien los prepara conforme al Decreto 2420 de 2015 y sus modificaciones que incorporan las normas de información financieras NIF Grupo No.2 bajo el régimen de contabilidad de causación para las Pyme, así como las directrices de las Orientaciones Profesionales y Técnicas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para la Propiedad Horizontal, junto con el Manual de Políticas contables bajo norma NIF, una de las funciones como Revisor Fiscal consiste en examinar los Estados Financieros y expresar una opinión sobre ellos, con base en mi auditoría.

Soy profesional independiente de la **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2**, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría.

Los estados financieros a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior (2021) fueron auditados por la suscrita profesional en calidad de Revisora Fiscal.

2.1 Fundamento de la opinión.

Se ha llevado a cabo la auditoría conforme al artículo 7 de la ley 43 de 1990. La responsabilidad se expone más adelante en el numeral 5.

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 administración de la **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 2**, es la responsable de la elaboración y presentación de los estados financieros de conformidad con el marco técnico normativo vigente en Colombia contenido en el anexo No.3 Decreto Único Reglamentario No. 2420 de 2015 y sus modificatorios, junto con sus correspondientes notas y revelaciones, se encuentra bajo la responsabilidad de la Administradora Sra. Adriana Guijo Tello y de la profesional en Contaduría Pública Sra. Jeniffer Patiño con tarjeta profesional No. 257232-T.

Las profesionales son responsables del contenido de los estados financieros, quienes debieron prepararlos conforme a las consagraciones del Anexo No.03 del decreto 2420 del 2015 y sus modificaciones, junto con un manual de políticas contables específicas.

La definición, el diseño, la implementación y mantener un sistema de control interno es responsabilidad de la administración según lo que considere necesario para la preparación de estados financieros con el propósito de garantizar que estén libres de desviación material de

importancia relativa por fraude o error, por lo tanto, reflejan su gestión y en consecuencia se encuentran certificados con sus correspondientes firmas.

La responsabilidad de la administración 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 de la Copropiedad I de continuar en funcionamiento utilizando el principio contable de entidad en marcha.

El Consejo de Administración del es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la **CIUADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 2**.

5. RESPONSABILIDAD DEL REVISOR FISCAL.

La responsabilidad del revisor fiscal es expresar una opinión sobre los estados financieros individuales que estén libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error; sin embargo, esto no garantiza que una auditoría realizada conforme al art 7 de la ley 43 de 1990 siempre detecte un incorrecto 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 incluya en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros individuales.

Como parte de una auditoria de conformidad con el art.7 de la ley 43 de 1990, apliqué mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante todo el proceso de auditoría, donde fue necesario aplicar un examen sobre pruebas selectivas de la evidencia que respaldan las cifras, notas y revelaciones en los estados financieros para garantizar una seguridad razonable sobre los mismos, atendiendo los principios éticos y los criterios de planeación y ejecución del trabajo.

Para la elaboración del presente informe y en el examen sobre los campos competentes a la Revisoría Fiscal, fue practicado acorde a las Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas en Colombia, las cuales requieren una previa planeación para ser llevada a cabo y obtener una seguridad razonable sobre la situación financiera del conjunto. Esto incluye tener oportunamente la información necesaria para el cumplimiento de mis funciones, el constatar y verificar las cifras contenidas dentro de los estados financieros que estén debidamente soportados, documentados y procesados contablemente, los procedimientos utilizados fueron bajo pruebas selectivas.

La planeación y ejecución de revisión se realizó con plena autonomía e independencia de criterio y acción respecto a la administración de la entidad, basada en un enfoque de auditoría integral, que cubre la gestión de la administración, el sistema de control interno, la gestión de riesgos, cumplimiento de obligaciones legales y la información financiera.

6. INFORMES SOBRE REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS.

Se realizó la revisión de la documentación que estuvo a mi alcance relacionada con la copropiedad desde el aspecto legal, normativo y de gestión.

7. METODOLOGIA DE EVALUACION. Durante el año 2021, fueron enviados a la Administración y Consejo administrativo diez (10) Informes Intermedios de Revisoría Fiscal, en estos informes se plasmaron los hallazgos, recomendaciones, sugerencias, planes de mejoramiento; dando cumplimiento a una auditoría de cumplimiento, legal, financiera, de gestión administrativa y control interno.

En la auditoría practicada por la Revisoría Fiscal se utilizaron controles internos de calificación de la administración, según cada procedimiento evaluado, los criterios a tener en cuenta en la clasificación fueron los siguientes:



8. CAMPOS EXAMINADOS Y OPINIÓN.

En relación con el concepto de Revisoría Fiscal y en cumplimiento de las funciones consagradas en la ley, expongo el resultado de la auditoría integral arrojando los siguientes resultados:

8.1 Informe sobre la auditoría, cumplimiento, legales y reglamentarios: Durante esta auditoría se inspeccionaron cada uno de los soportes y documentos que estuvieron a mi alcance relacionados con **LA CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 2** desde el aspecto legal, normativo y contable.

.1. Auditoría documental de cumplimiento.		
HALLAZGOS GENERALES	NIVEL CONTROL	OBSERVACIÓN
Factura equivalente. Factura decompras.	Alto	Alcance: Verificación de factura equivalente como requisito para las compras realizadas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 522 de 2003 “Para adquisiciones efectuadas por responsables del régimen común a personas naturales no comerciantes o inscritas en el régimen simplificado y/o no responsables de IVA, se ha exigido factura de venta electrónica para responsables de IVA, (Artículo 511 y 615 del E.T, Resolución 042 de 2020). Opinión: La Ciudadela cumple.
RUT Registro único tributario.	Alto	Alcance: Verificación del documento RUT, a las personas Naturales y Jurídicas de acuerdo con el artículo 177-2 del Estatuto Tributario. En mi opinión La copropiedad cumple con el requisito.
Aportes de Seguridad social.	Alto	Alcance: Se evidenció la existencia de los soportes de seguridad social de acuerdo con el Concepto 12887 de 2015 emitido por la DIAN y decreto 1273 del 2018: Como en el caso de los contratista para las obras, los trabajadores estaban afiliados a los sistemas generales de seguridad social en salud, pensiones y ARL, por parte del contratante. Con respecto al pago de seguridad social de los profesionales que prestan sus servicios de asesoría: Administrador y Contadora las planillas de pago es a través de Adecco y Revisor Fiscal (Planilla independiente), así como la empresa de servicio de vigilancia y servicios generales (aseo), realizan sus aportes correspondientes a la seguridad social y parafiscales; mitigando los riesgos de posibles demandas ocasionadas Por el vínculo laboral o relación comercial. Opinión: La copropiedad cumple por lo solicitado por la norma.
Correspondencia y Sistema de archivo	Alto	Alcance: Se hizo verificación que el archivo de documentos contables y administrativos se encuentre en debido orden y correspondencia dentro de carpetas o AZ, cabe aclarar que el archivo de los documentos administrativos y contables es responsabilidad exclusiva de la administración.
Conciliaciones bancarias.	Alto	Alcance: Se verifican y se evidencia que a diciembre 31-12-2021 se encuentran debidamente conciliadas las cuentas bancarias: -Cuenta Corriente -Cuentas de ahorros -Fiducia Se evidencian anexos: extractos bancarios, libros auxiliares, notas bancarias, abonos y cargos, con su respectiva conciliación bancaria.
Libros oficiales.	Medio	Alcance: Se evidencia que falta actualizar los libros oficiales, debido a que no se han aprobado los estados financieros de los años 2019 y 2020, por lo tanto, el 2021 tampoco se han impreso, los libros son: - Libro mayor de balance. Hasta noviembre de 2018 - Libro diario. Impreso hasta diciembre de 2017

Libros actas de asamblea.	Alto	<p>Alcance: Se verifican actas de asambleas generales ordinarias de copropietarios 2021 llevadas a cabo en marzo y agosto de 2021, en forma virtual.</p> <p>El acta de marzo presentó algunas inconsistencias como incoherencia entre la fecha de realización y la fecha descrita inicialmente en el documento, por otra parte, faltaron aportes que hicieron algunos asambleístas, por tal razón la administración informa que hizo el debido proceso de buscar que el Secretario de acta realizara las modificaciones y ello no fue posible.</p> <p>El acta de la asamblea de agosto se encuentra impresa y la acompañan los anexos referentes a votación porcentaje de quorum, estados financieros presentados y sometidos a aprobación, así, como informe de administración, presupuesto aprobado, informe y dictamen del revisor fiscal.</p> <p>Su publicación se realizó dentro de los términos de tiempo, sin presentar ninguna impugnación.</p> <p>Es de aclarar que esta Revisoría Fiscal solicitó el acta de asamblea y verificó las decisiones tomadas por la asamblea general, el quorum y datos suministrados en el acta de asamblea estaban de acuerdo con lo que pudo evidenciar la Revisoría Fiscal que acompañó el desarrollo de la asamblea general del mes de agosto.</p>
Libro actas de Consejo	Bajo	<p>Alcance: Se verificaron en el año 2021 las actas de Consejo.</p> <p>Nota. Este punto tiene dos calificaciones debido a que hubo dos administraciones y con ello también dos situaciones en el manejo de actas de consejo, de enero a agosto la señora Zandra Virviescas entregó nueve (9) actas de las cuales hay firmadas tres (3).</p>
Libro registro propietarios.	Alto.	<p>A partir de la administración de la Señora Adriana Guijo con el acompañamiento del nuevo Consejo se realizaron treinta (30) reuniones las cuales se encuentran realizadas las treinta (30) actas, las cuales están debidamente archivadas, estas actas están numeradas y firmadas por secretaria y presidente de Consejo.</p> <p>Es de aclarar que las actas de Consejo de Administración según ley 675 y del reglamento interno de la Copropiedad (elevado a escritura), para su debida formalización y validez ante terceros deberán estar firmadas por el presidente y secretario(a).</p> <p>Alcance: Se verifico que la administración se encuentra dando cumplimiento de sus funciones, llevando bajo su responsabilidad la información de copropietarios y residentes del Conjunto, se evidencia que está en permanente actualización cumpliendo el artículo 51 numeral 2 de la ley 675 del 2001.</p> <p>Ante el libro de registro de propietarios, este se encuentra activo pro la entrada y salida de residentes, empleando como herramienta el manual de manejo de información y actualizando también el programa contable Sisco; durante el año 2021 y dada la coyuntura del Covid-19 fue este tema de mayor relevancia.</p>

8.2 AUDITORIA CUMPLIMIENTO: Aspectos tributarios.		
HALLAZGO GENERALES	NIVEL DE CONTROL	OBSERVACION
Obligaciones tributarias 2021	Alto	<p>Alcance: Se verificó que se esté dando cumplimiento al Estatuto tributario: Artículo 367 y 398, En la atención de responsabilidad tributaria, el conjunto durante el año 2021 viene aplicando las retenciones en la fuente correspondientes a las compras o servicios efectuados durante el año.</p> <p>De acuerdo a mi alcance los certificados de retención del periodo 2021 se han ido entregando conforme al artículo 1.6.1.13.2.40 del decreto 2345 del 27 diciembre del 2019, donde se contemplan la obligación y plazos para expedir dichos certificados.</p> <p>Nota. De años pasados hay seis (6) declaraciones de retención en la fuente las cuales presentan inconsistencia con nota por excedente, por lo cual se hace necesario averiguar la situación- Tener en cuenta que los años que presentan anotación son: 2011- 2017- 2018 y 2019.</p>

	Bajo	<p>Obligación</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Obligación</th> <th>Año Gravable</th> <th>Periodo</th> <th>Valor Obligación (\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100311019156130</td> <td>2011</td> <td>6</td> <td>1.819.000</td> </tr> <tr> <td>100317002451570</td> <td>2017</td> <td>2</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>100317013929737</td> <td>2017</td> <td>4</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>100317014196321</td> <td>2017</td> <td>5</td> <td>1.000</td> </tr> <tr> <td>100318003785348</td> <td>2018</td> <td>2</td> <td>1.823.000</td> </tr> <tr> <td>100319025270505</td> <td>2019</td> <td>8</td> <td>2.086.000</td> </tr> </tbody> </table>	Obligación	Año Gravable	Periodo	Valor Obligación (\$)	100311019156130	2011	6	1.819.000	100317002451570	2017	2	2.000	100317013929737	2017	4	2.000	100317014196321	2017	5	1.000	100318003785348	2018	2	1.823.000	100319025270505	2019	8	2.086.000
Obligación	Año Gravable	Periodo	Valor Obligación (\$)																											
100311019156130	2011	6	1.819.000																											
100317002451570	2017	2	2.000																											
100317013929737	2017	4	2.000																											
100317014196321	2017	5	1.000																											
100318003785348	2018	2	1.823.000																											
100319025270505	2019	8	2.086.000																											
Presentación información exógena.	Alto.	Alcance: En lo correspondiente a la presentación de la información exógena, se reportó en los tiempos establecidos por la DIAN de acuerdo a la Resolución 00098 DE 2020 Y 000147 DE 2021.																												

8.3 AUDITORIA CUMPLIMIENTO: Otros aspectos cumplimiento obligatorio.		
HALLAZGO GENERALES	NIVEL DE CONTROL	OBSERVACION
Legalidad del Software.	Alto.	Alcance: En relación con lo ordenado en la ley 603 de 2000, sobre derechos de autor, la administración ha cumplido con su obligación, para contabilidad se tiene el software contable SISCO el cual se encuentra debidamente licenciado, de igual manera se han adquirido las licencias de office y antivirus.
Póliza de áreas comunes	Alto	Alcance: Se evidencia la adquisición de Póliza de Zonas Comunes Adquirida con Axa Colpatria valor de la prima \$132.442.398 Vigencia 1 de septiembre 2021 al 31 de agosto de 2022 Del año 2021 indemnizaron
Implementación del sistema de gestión seguridad, saluden el trabajo. SG-SST	Medio.	<p>Alcance: Se verificó que la administración hizo gestión en el proceso del sistema SG-SST, según Ley 1523 de abril de 2012, y Decreto 1072 de 2015, Resolución 1111 marzo 27 de 2017.</p> <p>Para el año 2021 la copropiedad se encuentra en un porcentaje moderado y dio cumplimiento ante el Ministerio de Trabajo en la presentación de estándares mínimos antes del 31 de enero de 2022, según Artículo 2 Resolución 312 de 2019.</p> <p>Desde noviembre de 2021 se retomó el tema y se ha estado trabajando para dar cumplimiento a la normatividad mencionada anteriormente, además de realizar la implementación de los protocolos de bioseguridad exigidos por el gobierno. Ante la contratación que realizó la administración a la empresa especializada en el tema, se prevé que pronto el Conjunto va a estar en mejor nivel, por ahora está cursando acciones de mejora que continúan robusteciendo el proceso el cual está en tu etapa de maduración.</p>
Habeas data	Mejora	La copropiedad cuenta con manual y políticas para el manejo de información, la Revisoría Fiscal recomienda seguir con el manejo de las políticas de protección establecidas por el conjunto, es muy importante seguir actualizando los datos de los residentes, y también tener formatos y métodos de protección datos conforme a los requerimientos de la Ley 1581 de 2012.

8.4 ESTADO DE CONTRATACIÓN.

La Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa 2 a 31 de diciembre través de la administración celebró lossiguientes contratos:

CONTRATISTA	DURACION	VALOR MENSUAL	OBJETO	OBSERVACIONES
Adecco Colombia SA	Vigente	\$15.984.174 Valor cambiante	Servicio de Administración, Asistente, Auxiliar y Contadora .	Es la empresa que provee el personal, paga la nómina y los parafiscales, por esta gestión cobra una comisión; sin embargo no es responsable de la administración.
Iván Prado- Asesor jurídico	Desde el 1 de abril de 2019	\$1.090.000	Acompañamiento jurídico	Vigente
Layton Lawyer		Honorarios por recuperación de cartera	Cobro de cartera	Vigente
Iván Prado- Asesor jurídico		Honorarios por recuperación de cartera	Cobro de cartera	Vigente
María Pilar Nova	La duración del contrato de revisoría fiscal irá hasta la siguiente asamblea y será ésta quien determina continuar o revocar el cargo .	\$1.500.000	Revisoría Fiscal	Vigente
Fortus Ltda	El contrato realizado por un año	\$48.366.328	Servicio de vigilancia	Observaciones: Se constituye póliza de cumplimiento y responsabilidad Civil. El contrato se encuentra debidamente firmado.
Casa Limpia SAS	El contrato realizado por un año y termina el 31 de marzo de 2022.	\$6.201.011	Servicio de aseo	Vigente, contrato termina en marzo de 2022
TK Elevadores		\$6.097.560	Mantenimiento ascensores	Vigente
Axa Colpatría	El contrato realizado por un año.	\$132.442.398	Seguros zonas comunes	Vigente
Admysis Ltda	Periodos anuales a partir de la firma del contrato o compra del programa contable.	\$458.932 anual	Servicio de asesoría y mantenimiento del Software SISCO.	Vigente
Jorge Arsenio Prado	Contrato solo por el tiempo de la auditoria, estimado en tres meses.	\$0	Auditoria integral- autorizado por asamblea	Vigente hasta la asamblea, contrato total \$14.536.417, en enero se hizo un pago de \$5.814.566 y el saldo a la presentación del informe a la Asamblea.
Inspecciones y Construcciones SAS	La duración del contrato fue por	Hasta 31-12-21 \$264.217.092	Ejecución del proyecto hidráulico	Hasta febrero de 2022 Tota pagado \$322.094.532
Invercoling SAS	Contrato de interventoría para el proyecto hidráulico.	Hasta 31-12-21 \$16.982.805	Interventoría termino en febrero 2022 con la entrega de la obra hidráulica.	Vigente hasta febrero 2022 Pago total \$32.550.375
Mario Augusto Monroy	Adecuación cancha infantil	Anticipo \$4.578.000		Valor total del contrato \$8.630.000, termina en el 2022

PROYECTO HIDRAULICO

La Ciudadela Parque Central de Occidente 2 PH, desde hace un tiempo venía con serios inconvenientes en el sistema hidráulico, situación que llevó a desvalorización de sus apartamentos y serias inconformidades por parte de los residentes que afectaron hasta la convivencia, por tal razón el Consejo de Administración anterior presentó en la segunda asamblea ordinaria realizada en agosto del año 2021 una propuesta económica por valor de \$371.816.448 de lo que podría costar el proyecto, idea que fue aceptada por los asambleístas y por ello fue aprobada una cuota extraordinaria de \$221.516.448 para ser dividida entre los 756 inmuebles, correspondiendo a cada uno \$293.408, adicional el Consejo presentó un ahorro de \$150.000.000 que se tenía para que fuera la base de iniciación del proyecto.

La cuota aprobada fue registrada contablemente en octubre para pagar en tres cuotas, logrando un recaudo a 31-12-21 de \$164.774.838.

La nueva administración con el apoyo y compromiso total del nuevo Consejo de Administración y la asesoría jurídica, se realizó el proceso de publicación de las licitaciones para ejecutar la obra y la interventoría, y en reuniones de Consejo todo el equipo de trabajo revisamos cada propuesta y por votación se escogieron las empresas correspondientes: Adecuaciones y Construcciones SAS (ejecutor de la obra) e Invercoling SAS (Interventor).

Fueron jornadas laborales fuertes para todo el equipo de trabajo y contratistas e incomodidades para los residentes, con exigencias recíprocas que al final enriquecen los procesos y se ha visto el resultado en este año 2022.

Para la ejecución de todo el proyecto fue necesario unos costos adicionales para adquirir flotadores, válvulas y otros repuestos para que se pudiera cumplir con la obra, el valor fue de \$38.750.920.

En conclusión la obra tuvo un costo total de \$393.395.827.

Por lo anterior es claro para todos que tener los mantenimientos al día ayuda a que no haya detrimento patrimonial y no se tenga que acudir a cuota extraordinarias y tener incómodas situaciones que afecten la tranquilidad en general.

El proceso cumplido a hoy es un buen reporte para la comunidad, ahora lo importante es la atención permanente y las sabias decisiones en el presupuesto para continuar con los mejoramientos.

9. INFORME SOBRE LA AUDITORIA FINANCIERA.

9.1. Concordancia de estados financieros e informe de gestión administrativa.

Existe concordancia entre las cifras contenidas en los estados financieros los cuales han sido preparados por la administración del **Conjunto** para dar cumplimiento a las disposiciones que acompañan normativas, además se incluyen en el informe de gestión administrativa que corresponde al año terminando al 31 de diciembre de 2021.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la ley 222 de 1995, en el trabajo de la Revisoría Fiscal constato que la información financiera que contiene el citado informe concuerda con los Estados Financieros correspondientes al año terminado a 31 de diciembre 2021 y 2020.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA: Para dar cumplimiento a las Normas de Auditoría se requirió de una debida planeación, ejecución y verificación de los Estados Financieros intermedios, para determinar si las cifras reflejan razonablemente la situación financiera y los resultados de las operaciones del ejercicio auditado.

TOTAL ACTIVOS \$810.678.832

Esta cifra se encuentra detallada en las revelaciones o notas explicativas No.04 a los estados financieros preparadas por la Administradora y Contadora de la Ciudadela, haciendo parte integral de los mismos.

Cada una de las cifras del Activo fueron auditadas por la Revisoría Fiscal y a continuación se detalla el análisis de las cifras más RELEVANTES.

El activo para la Ciudadela son los bienes, valores derechos que tiene la copropiedad y que le generan flujos de dinero, recursos que son utilizados para cumplir con el objeto para lo cual fueron creados.

Nota. Todas las cifras presentadas en el informe son en pesos colombianos.

<p>Equivalente al efectivo</p> <p>Banco Av. Villas cuenta corriente</p>	<p>El recaudo en mora de las obligaciones de los propietarios afecta la disponibilidad inmediata del equivalente al efectivo y flujo de caja que necesita el Conjunto para cubrir el total de sus obligaciones.</p> <p>a) Análisis cuenta Bancaria recaudo:</p>			<p>A L T O</p>	
	<p>ANALISIS DE LIQUIDEZ DE EFECTIVO</p>		<p>dic-21</p>		<p>dic-20</p>
	<p>SALDO CUENTA CORRIENTE – Recaudo Nota 4.1.1.1</p>		<p>14.027.546</p>		<p>57.741.394</p>
	<p>(-) Cuentas por pagar a diciembre 31 Nota 5.1.1.1 (Adecco , aseo, vigilancia, TK y compras para mantenimientos</p>		<p>- 198.585.537</p>		<p>- 13.414.309</p>
	<p>(-) Anticipos y Avances Recibidos(Cuota de admón. nota 5.1.2</p>		<p>- 25.536.783</p>		<p>- 32.438.993</p>
	<p>(-) Saldo pendiente por monetizar fondo de imprevistos.</p>		<p>0</p>		<p>0</p>
	<p>Resultado</p>		<p>-\$210.094.774</p>		<p>-\$11.888.092</p>
<p>Conclusión: Si bien es cierto con el disponible se cubrieron los siniestros de \$98 millones que se recaudaron en el 2022, la copropiedad a 31-12-21 no tiene liquidez y no tiene solvencia.</p>					

<p>b) Cuenta Bancaria de Fondo de imprevisto:</p>			
<p>CUENTA DE AHORROS FONDO DE IMPREVISTOS</p>		<p>dic-21</p>	<p>dic-20</p>
<p>SALDO CUENTA BANCO AV VILLAS (FONDO DE IMPREVISTOS)</p>		<p>93.615.923</p>	<p>69.362.691</p>
<p>(-)RESERVA FONDO DE IMPREVISTOS EN EL PATRIMONIO</p>		<p>-91.511.438</p>	<p>-68.477.474</p>
<p>MAYOR VALOR MONETIZADO FONDO DE IMPREVISTOS</p>		<p>2.104.485</p>	<p>885.217</p>
<p>Conclusión: La copropiedad cumple con el artículo 35 de la Ley 675 /2001</p>			

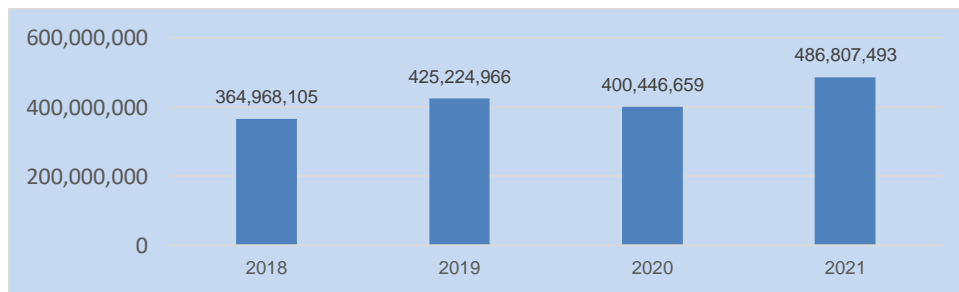
<p>Cuota Extraord.</p>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Cuenta por pagar proyecto hidráulico</td> <td style="text-align: right;">112.195.930</td> </tr> <tr> <td>Menos: Saldo cuenta de ahorros extraordinaria</td> <td style="text-align: right;">- 19.954.144</td> </tr> <tr> <td>saldo</td> <td style="text-align: right;">92.241.786</td> </tr> <tr> <td>Saldo cartera cuota extraordinaria</td> <td style="text-align: right;">56.741.610</td> </tr> <tr> <td>es decir, fueron dineros que se consignaron en la cuenta corriente de lo cual en el año 2022 se hizo el traslado</td> <td style="text-align: right;">35.500.176</td> </tr> </table>		Cuenta por pagar proyecto hidráulico	112.195.930	Menos: Saldo cuenta de ahorros extraordinaria	- 19.954.144	saldo	92.241.786	Saldo cartera cuota extraordinaria	56.741.610	es decir, fueron dineros que se consignaron en la cuenta corriente de lo cual en el año 2022 se hizo el traslado	35.500.176	<p>A L T O</p>
	Cuenta por pagar proyecto hidráulico	112.195.930											
	Menos: Saldo cuenta de ahorros extraordinaria	- 19.954.144											
	saldo	92.241.786											
	Saldo cartera cuota extraordinaria	56.741.610											
es decir, fueron dineros que se consignaron en la cuenta corriente de lo cual en el año 2022 se hizo el traslado	35.500.176												

A continuación, se detalla el valor de los deudores a diciembre 31 de 2021.

Deuda Propietarios (Nota 04)	DETALLE	dic-21	dic-20	DISMINUCIÓN
	DEUDORES COPROPIETARIOS (Sin intereses)		501.557.017	408.881.775
CONSIGNACIONES PENDIENTE POR IDENTIFICAR		- 14.749.524	- 8.435.116	-6.314.408
DEUDORES COPROPIETARIOS		486.807.493	400.446.659	86.360.834

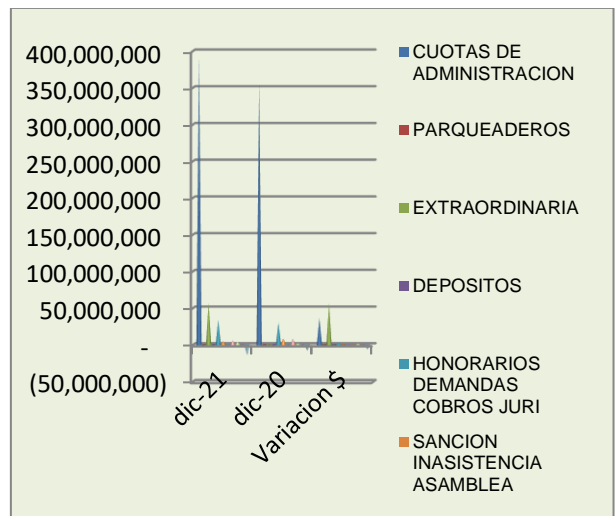
De acuerdo con el comportamiento de cartera, se presenta un incremento importante en la morosidad, especialmente en el rubro de administración.

CONCEPTO	2018	2019	2020	2021
SALDO CARTERA MENOS CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR	364.968.105	425.224.966	400.446.659	486.807.493



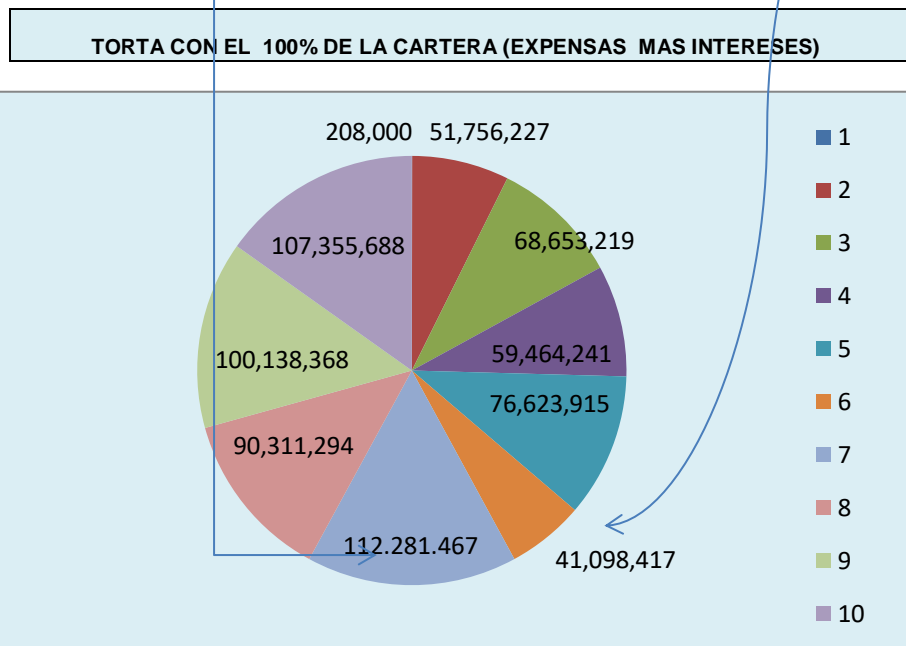
La calificación de cartera para el año 2021 se ubicó en la más alta posición de los últimos cuatro (4) años porque presenta el mayor saldo; sin embargo esto obedece en parte al registro de la cuota extraordinaria para el proyecto hidráulico (\$293.408 * 756= \$221.816.948), valor que se contabilizó en octubre para pagar en tres cuotas (Octubre, noviembre y diciembre) y en diciembre el saldo de esta cartera ascendió \$56.741.610, es decir que en tres meses se recaudaron \$165.074.838, pero la expensa de administración incremento como se puede apreciar en el siguiente cuadro:

DEUDORES	dic-21	dic-20	Variación \$	Variación %
CUOTAS DE ADMINISTRACION	394.105.024	357.596.984	36.508.040	10
PARQUEADEROS	368.780	368.780	-	0
EXTRAORDINARIA	56.741.610	355.200	56.386.410	15.875
DEPOSITOS	37.000	37.000	-	0
HONORARIOS DEMANDAS COBROS JURI	34.142.890	30.818.754	3.324.136	11
SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA	5.440.800	8.942.677	(3.501.877)	-39
SALON COMUNAL	136.000	-	136.000	100
COSTAS PROCESALES	6.292.708	8.584.380	(2.291.672)	-27
ASIGNACION PARQ MOTO	3.934.205	2.178.000	1.756.205	81
SANCION POR CONVIVENCIA	358.000	-	358.000	100
CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR	(14.749.524)	(8.435.116)	(6.314.408)	75
TOTAL DEUDORES	486.807.493	400.446.659	71.943.535	17



Por otra parte por política contable se tiene llevar los intereses que generan las expensas de administración a cuentas de orden, las cuales también forman parte del balance, pero no se incrementan las cuentas por cobrar, pero si hay una obligación generada para cada inmueble moroso; por lo tanto es preciso informar que a la cartera se le debe agregar los intereses los cuales ascienden a \$206.333.818; es decir que analizando la cartera general por torres tenemos la siguiente información:

TORRES	VALOR CON INTERESES	PORCENTAJE
PARQ	208.000	0,03
1	51.756.227	7,31
2	68.653.219	9,70
3	59.464.241	8,40
4	76.623.915	10,82
5	41.098.417	5,81
6	112.281.467	15,86
7	90.311.294	12,76
8	100.138.368	14,15
9	107.355.688	15,17
TOTAL CARTERA CON INTERESES	707.890.836	100,00



Ahora si bien es cierto se aprecia incremento en la cartera, por diversos motivos y uno de ellos por la situación que el mundo ha vivido por la emergencia sanitaria, la cual ha conllevado a condiciones económicas difíciles; sin embargo se hace la claridad que hubo recuperación de cartera, pero por otro lado ingresaron a la morosidad nuevos apartamentos.

Activos no financieros. Son los llamados propiedad planta y equipo, que en el año 2021 hubo diversas adquisiciones como computadores, cámaras, registro del acceso vehicular y de la talanquera y por otra parte se realizó una depreciación total en el año 2021 de \$30.934.140.

Recomendación. La revisoría fiscal recomendó realizar el inventario para todos los activos y evaluarlos y registrar la diferencia en exceso o defecto al patrimonio como una partida ORI, para lo cual el actual Consejo bajo el liderazgo del presidente del Consejo realizó el inventario el cual bajo el año 2022 se deberán hacer las reclasificaciones pertinentes.

Activos diferidos. En esta cuenta se registra la amortización de la póliza de zonas comunes y ha sido correcto las causaciones realizadas.

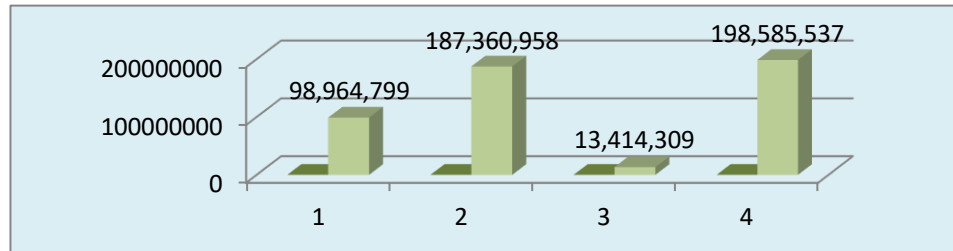
TOTAL PASIVO \$371.986.823

Esta cifra se encuentra ampliamente explicada en las revelaciones de los Estados Financieros, haciendo parte integral de los mismos. Cada una de las cifras de los PASIVOS, fueron auditados por la Revisoría Fiscal y a continuación se detallan las cifras más relevantes.

Cuentas por pagar.

El pasivo de las cuentas por pagar a diciembre 31 de 2021 es de \$198.585.537, (anexo gráfico comportamiento ultimo cuatro (04) años.

CONCEPTO	2018	2019	2020	2021
CUENTAS POR PAGAR	98.964.799	187.360.958	13.414.309	198.585.537



Nota. El comportamiento que presentan las cuentas por pagar en el año 2021 obedece al saldo del proyecto hidráulico, interventoría, auditoría, honorarios, servicios públicos, SG SST y retención en la fuente.

En mi función de la Revisoría Fiscal realice seguimiento al pago de las obligaciones adquiridas por la copropiedad y certifico que al 31 de diciembre del 2021 no presenta deudas de largo plazo, de esta manera NO se tienen riesgos de cobros jurídicos.

A mi alcance pude realizar la verificación de las cuentas por pagar y pude evidenciar que las deudas pendientes son las registran los estados financieros; por otra parte se tiene una provisión de \$7.152.138 que corresponde a una factura que cobra la empresa Engicor plifts por concepto de repuestos ascensor de años anteriores y hasta que no se tenga la plena seguridad de la deuda.

ALCANCE: La revisoría fiscal ha estado en el proceso de la solicitud y verificación de los paz y salvos con los proveedores.

ALTO

TOTAL DEL PATRIMONIO \$438.692.008

Esta cifra se encuentra explicada en la revelación de los Estados Financieros, elaborada por la señora Contadora, haciendo parte integral de los mismos. Cada una de las cifras del patrimonio fue auditada por la Revisoría Fiscal y a continuación se detallan las cifras más relevantes. El patrimonio es la participación residual en los activos del Conjunto Residencial, una vez deducidos todos los pasivos. El patrimonio incluye el valor neto, de las operaciones que genera los excedentes o déficit.

Son tres conceptos que conforman el patrimonio:

- Reservas
- Resultado del ejercicio
- Excedentes años anteriores

	<p>Las reservas de la Ciudadela están constituidas por la reserva del fondo de imprevistos, sobre el cual se ha realizado CONTROL para que sean monetizadas y utilizadas únicamente en el momento que autorice la asamblea general, también están resultado del ejercicio, una reserva anterior y excedente de años anteriores.</p> <table border="1" data-bbox="409 289 1453 598"> <thead> <tr> <th>DETALLE</th> <th>VALOR EN LIBROS (PATRIMONIO)</th> <th>VALOR EN LIBROS MONETIZADO</th> <th>OBSERVACION</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fondo Reserva de Imprevistos</td> <td>\$ 91.511.438</td> <td>\$93.615.923 Cuenta de ahorros Banco Av. villas</td> <td>Mayor valor monetizado por \$2.104.485</td> </tr> <tr> <td>TOTAL RESERVAS OBLIGATORIAS</td> <td>\$ 91.511.438</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Observación: Ante la emergencia sanitaria a causa del Covid-19, se generó autorización del gobierno según decreto 579 de 2020 de utilizar el Fondo del imprevistos para cubrir obligaciones por falta de liquidez, La Ciudadela Parque Central de Occidente 2, no necesitó en ninguno de los dos años 2020 y 2021 utilizar éste fondo.</p> <p>Reserva- Cuota extraordinaria. En el patrimonio se trae una reserva por valor de \$11.117.717, el cual se originó hace varios años como cuota extraordinaria para recibir zonas comunes y la partida quedó registrada sin darle un cierre apropiado.</p> <p>Recomendación. Es hacer la reclasificación de la cuenta que se encuentra en patrimonio, porque inicialmente hubo recursos que pasaron por esta cuenta y que es la asamblea quien determina su continuidad o si autoriza para la vigencia 2022 hacer el análisis y reclasificación.</p>	DETALLE	VALOR EN LIBROS (PATRIMONIO)	VALOR EN LIBROS MONETIZADO	OBSERVACION	Fondo Reserva de Imprevistos	\$ 91.511.438	\$93.615.923 Cuenta de ahorros Banco Av. villas	Mayor valor monetizado por \$2.104.485	TOTAL RESERVAS OBLIGATORIAS	\$ 91.511.438			A L T O				
DETALLE	VALOR EN LIBROS (PATRIMONIO)	VALOR EN LIBROS MONETIZADO	OBSERVACION															
Fondo Reserva de Imprevistos	\$ 91.511.438	\$93.615.923 Cuenta de ahorros Banco Av. villas	Mayor valor monetizado por \$2.104.485															
TOTAL RESERVAS OBLIGATORIAS	\$ 91.511.438																	
Excedentes del ejercicio	Excedentes acumulados: Registra un saldo de \$377.061.090 con unos excedentes, que están representados en la cartera y en el efectivo y equivalentes.																	
	<p>El resultado del ejercicio a 31 de diciembre de 2021, fue un déficit de \$40.998.237</p> <p>El mayor impacto en el gasto estuvo en los rubros de: energía eléctrica, reparaciones locativas, instalaciones, gastos de asamblea, costos adicional para la ejecución del proyecto hidráulico, provisión de un gastos de años anteriores, comisión Adecco y los siniestros presentados por la inundación de ascensores, aclarando en este último rubro que hubo indemnización por parte de la póliza dinero que ingreso en este año 2022.</p> <p>Los siniestros totales fueron \$102.163.582 y la póliza reembolso \$98.321.908.</p>	A L T O																
Ejecución Presupuestal.	<p>El proyecto presupuestal fue aprobado por la Asamblea General Ordinaria de copropietarios celebrada en agosto de 2021, en la ejecución presupuestal se encuentra explicados todos los rubros, justificación que corresponde a la realidad de los hechos.</p> <table border="1" data-bbox="462 1638 1380 1816"> <thead> <tr> <th>CONCEPTO</th> <th>PRESUPUESTO</th> <th>EJECUCION</th> <th>VARIACION</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>INGRESOS</td> <td>\$1.768.948.000</td> <td>\$1.857.180.337</td> <td>(\$88.232.337)</td> </tr> <tr> <td>GASTOS</td> <td>\$1.768.947.994</td> <td>\$1.898.178.574</td> <td>(\$129.230.580)</td> </tr> <tr> <td>VARIACION</td> <td>\$6</td> <td>(\$ 40.998.237)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	CONCEPTO	PRESUPUESTO	EJECUCION	VARIACION	INGRESOS	\$1.768.948.000	\$1.857.180.337	(\$88.232.337)	GASTOS	\$1.768.947.994	\$1.898.178.574	(\$129.230.580)	VARIACION	\$6	(\$ 40.998.237)		
CONCEPTO	PRESUPUESTO	EJECUCION	VARIACION															
INGRESOS	\$1.768.948.000	\$1.857.180.337	(\$88.232.337)															
GASTOS	\$1.768.947.994	\$1.898.178.574	(\$129.230.580)															
VARIACION	\$6	(\$ 40.998.237)																

10. REPORTE DE HALLAZGOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS DEL AÑO 2021

En la auditoría realizada bajo mi encargo se evidenciaron varias debilidades que fueron reportadas en los diferentes informes, de los cuales se tomó medidas en algunos y otros están en proceso.

Los principales hallazgos fueron:

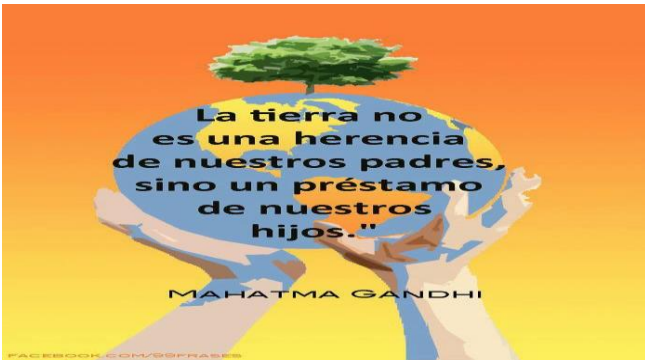
1. Los estados financieros recibidos a marzo de 2021 presentaban una diferencia de \$104.103.554, esta situación obedeció a que no aplico la norma técnica contable en el registro del resultado del año anterior independiente que no se hubieran aprobado los estados financieros.
2. En el desarrollo de la convergencia de los estados financieros de fiscal a Nif no se aprecia el proceso completo y el manual de políticas NIIF es necesario complementarlo debido a que faltan conceptos más integrales.
3. En el año 2021 hubo cinco (5) Contadores y ello trastorno la entrega de información tanto contable como las cuentas de cobro a los propietarios.
4. Los libros oficiales están impresos hasta el año 2017
5. Ante la Dian es necesario revisar las inconsistencia que presenta la copropiedad en la plataforma
6. En el año 2021 hubo dos administraciones y no se evidenció conexión de procesos, perdiendo el hilo conductor de la evolución de los mismos.
7. No había contratos de mantenimientos como el caso de las motobombas
8. El gasto que se tiene por la comisión con la empresa Adecco es alto y aunque la intención fue controlar el tema de pago a parafiscales, ahora se pueden exigir los pagos realizados de forma electrónica.
9. Al revisar los coeficientes suman el 100%; sin embargo internamente hay diferencias en especial en los casos que ha habido venta de parqueaderos, estos inmuebles continúan con el mismo coeficiente.
10. No si tiene el dato completo de los temas de parqueadero de carros y motos, es un tema que la administración actual está buscando controlar.
11. De los meses de enero a septiembre hay muy pocas actas de consejo y las que existen carecen de firma excepto dos (2)
12. Se recibieron reclamaciones sobre facturas de años anteriores que no estaban registradas en la contabilidad.
13. Bajo la administración de la señora Zandra Virviescas se presentó una situación económica sin soportar que conllevó a registrar una perdida para la copropiedad de \$1.815.657.
14. Se evidenció un alto nivel de desorden en los documentos.
15. No se encuentra en funcionamiento la red contra incendio
16. No había proceso de seguimiento al SG SST, solo hasta noviembre se retomó esta obligación normativa.
17. Gastos de operación debido a vicios ocultos por parte de la Constructora el cual ahora se hace importante presentar una demanda buscando resarcir esas debilidades

Recomendación- Actualización de las NIF y elaboración del Proceso de Control interno con los manuales procedimentales que permitan que la copropiedad no pierda continuidad de los procedimientos. (Está en la proyección del presupuesto 2022)

11. Informe sobre la AUDITORIA DE SEGUIMIENTO ADMINISTRATIVO Y CONTROL INTERNO.

11.1 Actos administrativos y de sus comité.	
<p>Representación legal y administración.</p> <p>Consejode Administración</p>	<p>La representación legal y administración durante el año 2021 estuvo bajo la responsabilidad de dos personas, de enero a agosto la Sra. Zandra Virviescas y de Septiembre de 2021 a la fecha la Sra. Adriana Guijo, quienes se apoyaron en asesores externos (Abogado, Contador, Revisoría Fiscal y del mismos Consejo de Administración) para aplicar los procedimientos de la normatividad basada en la ley 675 del 2001, estatutos de constitución y mandatos de la asamblea general.</p> <p>ACTOS DEL CONSEJO ADMINISTRATIVO: Con respecto al Consejo administrativo durante la última asamblea ordinaria llevada a cabo en el agosto, fueron elegidos (14) Consejeros, de los cuales renunciaron seis (6) por diferente motivos.</p> <p>OPINIÓN. El Consejo de Administración que estuvo activo dio cumplimiento al reglamento interno de la CIUADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 2, el cual se encuentra elevado a escritura pública y está acorde a la ley 675 del 2001 para propiedad horizontal, y también siguió lo encomendado por la asamblea general.</p> <p>Durante el estos meses pude observar como revisor fiscal participación activa, trabajo en equipo, debate, pero también empatía por cada uno de sus miembros, fortalezas que permitieron avance y resultados muy positivos.</p>

<p>Comité de Convivencia Y Convivencia</p>	<p>ACTOS DE COMITÉ DE CONVIVENCIA: Aunque hubo algunas reuniones con el comité, el avance no fue el esperado, se perdió la continuidad y al final no hubo entrega de informe.</p> <p>Se recomienda que participen en este comité personas interesadas en apoyar a la administración, máxime que esta copropiedad maneja un alto nivel de intolerancia de lo cual se pudieron evidenciar malos tratos al personal administrativo, de vigilancia y entre los mismos residentes; si bien es cierto el problema hidráulico causo muchos sin sabores, la costumbre de impropiedades se han vuelto ley, para lo cual es recomendable se tomen medidas de choque que ayuden a mejorar la sana convivencia.</p>	<p>B A J O</p>
<p>11.2 AUDITORIA CONTROL INTERNO</p>		
<p>Reuniones mensuales</p>	<p>Se han realizado las reuniones periódicas que de mensuales pasaron a semanales, de las cuales del 1 de septiembre a 31 de diciembre se hicieron 30 reuniones y esto motivado por las muchas tareas a realizar. Se revisaron temas administrativos, operativos, financieros, presupuestales, de seguridad y de convivencia.</p>	<p>A L T O</p>
<p>Control Ambiental higiene y seguridad</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La administración junto con la seguridad han realizado seguimiento para que los propietarios de mascotas cumplan con la norma interna de la copropiedad; sin embargo ha sido una labor desgastante con bajo resultados. - Se realizó el mantenimiento a los tanques de agua - Se realiza periódicamente la recarga de extintores de acuerdo con el vencimiento, uso y caducidad de los mismos. 	<p>A L T O B A J O</p>
<p>Implementación Sistema de PGIR</p>	<p>Cumplimiento a la ley 1259 de 2008, decreto 2981 de 2013 y decreto 1147 de 2015. Es una política pública establecida por el gobierno nacional, que busca fomentar las prácticas de reducción, recuperación y aprovechamiento de los residuos sólidos en las copropiedades residenciales y comerciales según ley 1259 de 2008, decreto 2981 y decreto 1147 de 2015.</p> <p>Urgente. Es muy importante que toda la comunidad tome conciencia de la situación ambiental y revise las socializaciones que hace la administración para mejorar las condiciones ambientales.</p>	<p>B A J O</p>
<p>Compromiso de la comunidad.</p>	<p>Aspecto legal: El tema relacionado con las basuras no es tratado directamente en la Ley 675 de 2001 de Propiedad Horizontal, pero sí lo hace el nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia CNPC (Ley 1801 de 2016) en el Título XI Salud Pública en su Capítulo II Limpieza y Recolección de Residuos y de Escombros.</p> <p>El manejo de basuras en la propiedad horizontal debe ser un trabajo conjunto entre el la administración y los residentes, el ideal no es solo bajar la tarifa multiusuario, lo más importante es cuidar el medio ambiente.</p> <p>Tenemos un deber con nuestro planeta y sus ecosistemas; sin embargo, por costumbre, muchos de nosotros seguimos generando dificultades a nuestros recicladores y al sistema de basuras de nuestras comunidades por no acatar las órdenes al respecto. Un plan de basuras debe contemplar jornadas de educación para el reciclaje, facilidad de canecas para distintos tipos de residuos en las zonas comunes, la disposición diferencial del material reciclable, si es del caso, y la separación final del material reciclable para ser presentado a la empresa recolectora.</p> <p>Muchos residentes desconocen la normativa o cómo poder hacer un mejor manejo de los desperdicios, para esta situación también es muy importante el apoyo del Comité de Convivencia. Incumplimiento.</p>	<p>B A J O</p>



DICTAMEN FINAL REVISOR FISCAL.

De acuerdo al informe anteriormente expuesto, considero que la auditoria proporciona una base razonable para fundamentar la opinión que se expresa a continuación:

La responsabilidad de la revisoría fiscal es expresar una opinión sobre los estados financieros individuales que estén libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error, no garantiza que una auditoría realizada conforme al art 7 De la ley 43 de 1990 siempre detecte un incorrecto 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 incluya en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros individuales. La revisoría fiscal manifiesta que los estados Financieros anteriormente mencionados, fueron tomados fielmente de los libros oficiales de contabilidad y presentan razonablemente la situación financiera a 31 de diciembre de 2021, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo de la agrupación, que terminaron por esta fecha.

La información financiera generada durante el año, fue objeto de los procedimientos de auditoria expresados en este informe y fue utilizada para preparar los estados financieros del año 2021 que hacen parte integral de los estados financieros comparativos.

LA CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE con NIT. 900.446.257-5 ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones estatutarias, de la asamblea general de propietarios, en todos los aspectos importantes.

Sobre la efectividad del sistema de control interno, al alcance de la firma y resultados de las pruebas efectuadas, estudio y evaluación, no descubriría al 100% las debilidades del sistema de administrativo, evaluando los componentes de monitoreo y supervisión, ambiente y actividades de control, valoración de riesgos, información y comunicación.

Se han sugerido medidas adecuadas de control interno cuando ha habido lugar y análisis de cuentas que componen los estados financieros en sus respectivos cortes mensuales.

De acuerdo al alcance de la administración, es quien canaliza todos los pagos de sus recursos por transferencia bancaria y así mismo el recaudo, y no se recibe los recursos en efectivo, excepto el manejo de parqueaderos de visitantes, el dinero se recauda con los guardas de seguridad y la administración los consigna.

En esta administración bajo mi criterio la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas se llevan y conservan debidamente.

El informe de la gestión administrativa presentado por su administradora (representante Legal) reflejan los hechos administrativos que ésta revisoría fiscal evidencio durante el año 2021, al igual que la participación y apoyo del Consejo de Administración.

Es así que, en el DICTAMEN FINAL al 31 de diciembre 2021, está libre de manifestaciones erróneas e importantes-relevantes, que puedan afectar la razonabilidad de los mismos.

El manejo de sus recursos financieros por parte de la Administración con apoyo y supervisión del Consejo Administrativo, siempre estuvieron acorde al presupuesto y fueron manejados con transparencia siguiendo unos procesos de control bien fundamentados.

Se entrega el presente informe a la Administración para que sea adjuntado al resto de los documentos que forman parte de la convocatoria de Asamblea General Ordinaria de Propietarios.

Señores asambleístas agradezco la confianza depositada para este encargo de revisoría fiscal en el periodo mayo 2021 a la fecha y también elevo el agradecimiento y felicitaciones al equipo de trabajo por su esfuerzo y compromiso.

Se extiende la invitación a participar en la asamblea general que se llevará a cabo el **PRÓXIMO SABADO 2 DE ABRIL DE 2022 8:00 AM**, para realizar sus aportes y participación.

Original Firmado.
MARIA PILAR NOVA
Revisora Fiscal.TP-
109216-T