

Señores

**Asamblea de copropietarios
Centro Comercial Isera 100 PH**

**Dictamen del Revisor Fiscal
Periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de
2024**

He examinado los estados financieros preparados y certificados, por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, estado de situación financiera, estado de resultado integral, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujo de efectivo comparativo y las revelaciones que incluyen un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativas y aclaratorias que la administración considera importante presentar.

En mi opinión, los estados financieros, los cuales fueron tomados fielmente de los registros de contabilidad presentan, razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Centro Comercial Isera100 PH**, por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, así como de los resultados terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF– expuestas en el Anexo 2 y 3 del DUR 2420 de 2015 y sus decretos modificatorios.

Fundamento de la Opinión

He llevado a cabo esta auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría –NIA– expuestas en el Anexo técnico compilatorio y actualizado 4 – 2019, de las Normas de Aseguramiento de la Información ISAE, incorporado al DUR 2420 de 2015 a través del Decreto 2270 de 2019. 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”.

Cabe anotar que me declaro en total independencia de **Centro Comercial Isera100PH**, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros, y he cumplido las demás responsabilidades de ética establecidas en la Ley 43 de 1990 y el anexo 4-2019 del DUR 2420 de 2015. Adicionalmente, considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones Claves de Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según mi juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en el encargo de auditoría de los estados financieros, en su conjunto, del **Centro Comercial Isera100PH**, por el año 2024. Dichas cuestiones han sido tratadas en el contexto de la auditoría que realicé, y en la formación de la opinión no expreso un dictamen por separado sobre estas cuestiones. A continuación, las describo:

1. Durante el año 2024 el **Centro Comercial Isera100PH**, continuó en funcionamiento, por lo que los Estados Financieros de la copropiedad han sido preparados desde un negocio en marcha, la dinámica económica de la copropiedad no requirió que, durante el año 2024, se incluyera dentro de los estados financieros ajuste alguno que pudiera generar incertidumbre de negocio en marcha.

2. Durante el año 2024; y con respecto al proceso de Demanda de Nulidad y restablecimiento del derecho en contra de la a Resolución No. DDI- 008244 del 26 de mayo del 2022 y la Resolución No. DDI-017095 del 11 de mayo del 2023 emitidas por la secretaria de Hacienda Distrital en contra del centro comercial, por la supuesta presentación del Impuesto de Industria y comercio con periodicidad errada por el año 2017; al cierre de este periodo fiscal 2024 este proceso no tuvo ninguna novedad, la última novedad registrada fue en el año 2023, con radicación de la demanda, la cual fue admitida y en espera de que se cite a la primera audiencia.

De acuerdo con los informes del abogado apoderado este proceso tiene un 95% de posibilidad de salir a favor de la copropiedad por lo que en los estados financieros no se reconoce contingencia económica ninguna para atender dicho proceso.

3. En la pasada asamblea de copropietarios celebrada el 22 de marzo de 2024; se dio la autorización para el uso de los recursos del fondo de Imprevistos por un valor de \$180.000.000 (ciento ochenta millones de pesos m/cte.); con el fin de atender el proyecto de inversión de apantallamiento del edificio del centro comercial, por lo que durante el año 2024, se realizaron las obras de apantallamiento las cuales tuvieron un costo de \$ 135.826.000 (ciento treinta y cinco millones ochocientos veintiséis mil pesos m/cte.); valor que se tomó del saldo liquidado del fondo de Imprevistos y su afectación al patrimonio se dará después de la realización de la presente asamblea como lo determina y recomienda el Consejo técnico de la Contaduría Pública.
4. Durante el año 2024; la administración realizó las gestiones de cobro de cartera que el reglamento de propiedad horizontal le exige, gestiones adelantadas con el apoyo de un abogado apoderado para cobro de cartera; que en cumplimiento del Reglamento de propiedad Horizontal del centro comercial; pasados 90 días de mora en el pago de las obligaciones por parte de una unidad privada entra en cobro Jurídico; por lo que al cierre del periodo fiscal se encuentran en proceso jurídico las oficinas 414-415-416 y el local comercial No 223.

Otros Asuntos

Los estados financieros terminados en 31 de diciembre de 2023; fueron auditados por mí y en reunión de asamblea ordinaria de fecha 22 de marzo de 2024, emití una opinión favorable.

Fui nombrado Revisor Fiscal del centro comercial el 22 de marzo de 2024, fecha a partir de la cual ejerzo mis funciones como Revisor Fiscal.

Responsabilidad de la Administración en relación a los Estados Financieros

Los estados financieros certificados que se adjuntan son responsabilidad de la Administración, la cual supervisó su adecuada elaboración de acuerdo con los lineamientos incluidos, anexo técnico compilatorio 2 los anexos 2, 2.1 y 2.2 , del DUR 2420 de 2015 y sus modificatorios así como las directrices de las orientaciones profesionales y técnicas del Consejo Técnico de Contaduría Pública, junto con el manual de políticas contables adoptadas por la pyme **Centro Comercial Iserra100PH**, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Dicha responsabilidad administrativa incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante en la preparación y la presentación de los estados financieros para que estén libres de errores de importancia relativa; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas de acuerdo con los parámetros de la sección 10, y registrar estimaciones contables que sean razonables.

Adicionalmente, en la preparación de la información financiera, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad que tiene el centro comercial para continuar como entidad en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones respectivas, teniendo en cuenta la hipótesis de negocio en marcha. A su vez, los responsables de gobierno de la copropiedad deben supervisar el proceso de información financiera de esta.

Responsabilidad del Revisor Fiscal

Mi responsabilidad consiste en obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, realizando una auditoría de conformidad con las Normas de Aseguramiento de la Información.

Dichas normas exigen el cumplimiento a los requerimientos de ética, así como la planificación y la ejecución de pruebas selectivas de los documentos y los registros de contabilidad. Los procedimientos analíticos de revisión dependen de mi juicio profesional, incluida la valoración de los riesgos de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones de riesgo, debo tener en cuenta el control interno relevante para la preparación y la presentación de los estados financieros.

También hace parte de mi responsabilidad obtener suficiente y adecuada evidencia de auditoría en relación con la información financiera de la entidad, y evaluar la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la información revelada por la entidad, así como lo adecuado de la utilización, por la administración, de la hipótesis de negocio en marcha, y determinar, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en marcha.

Adicionalmente, debo comunicar a los responsables del gobierno de la copropiedad; el alcance de la auditoría, el momento de su realización y los hallazgos significativos, y proporcionar una declaración de que he cumplido con todos los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, como parte de una auditoría de conformidad con el anexo N° 4 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios, apliqué 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, 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 parte de la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad Centro Comercial Iserra100PH para continuar como empresa en funcionamiento.
- 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 el Centro Comercial deje de ser una empresa en funcionamiento. Comuniqué con los responsables del gobierno del Centro Comercial en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría. Informé sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

- Además, informo que durante el año 2024, el Centro Comercial Iserra100PH, 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 al Reglamento de Propiedad Horizontal adaptado de la Ley 675 de 2001 y a las decisiones del Consejo de Administración y la Asamblea de Copropietarios; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas se llevan y se conservan debidamente; el informe de gestión de la Administración guarda la debida concordancia con los estados financieros y el Centro Comercial ha efectuado la liquidación y pago oportuno al Sistema de Seguridad Social Integral. Los administradores dejaron constancia en el informe de gestión de que no entorpecieron la libre circulación de las facturas de sus proveedores de bienes y servicios.

- Por último, declaro que el informe de gestión de la administración guarda la debida concordancia con los estados financieros del Centro Comercial Iserra100 PH

- Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

- En concordancia con lo mencionado en el numeral 4 del artículo 2.1.1 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, adicionado por el artículo 10 del Decreto 2496 de 2015, todos los lineamientos que no estén en el alcance de los Estándares Internacionales podrán consultarse en el Decreto 2649 de 1993, el cual se encuentra parcialmente vigente para algunos aspectos, entre estos, la teneduría de libros, comprobantes y soportes contables.

- Adicional a las normas anteriormente citadas se encuentra el reglamento de Propiedad Horizontal vigente y actualizado en el año 2015 de la Ley 675 de 2001 de Propiedad Horizontal, dentro la cual está regulado y reglamentado el funcionamiento y responsabilidades de cada uno de los cuerpos colegiados que componen la copropiedad Centro Comercial Iserra100PH , entre otras la existencia y el manejo, control y supervisión de las reservas y los recursos patrimoniales como es el fondo de imprevistos el cual a la fecha de cierre se encuentra líquido en las cuentas del efectivo restringido de la copropiedad.

- Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante 2024:

- La contabilidad de Centro Comercial Iserra100 PH ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.

- Las operaciones registradas en los libros y los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Copropietarios de Centro Comercial Iserra100PH

- La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas de Asamblea y de reuniones de Consejo de Administración se llevan y se conservan debidamente.

- Los programas de Software como el sistema de información contable, los programas de control de acceso de parqueadero, así como las utilidades de sistemas de información general como los programas que usa el departamento de Mercadeo y Publicidad, se encuentran debidamente licenciados para su uso dentro de la copropiedad.

- El informe de gestión adjunto correspondiente al año terminado 31 de diciembre del 2024, contiene las explicaciones que la Administración de Centro Comercial Iserra100 PH, consideran oportunas, así como aspectos sobre la evolución de sus operaciones y otros asuntos materia de lo requerido por las Leyes Colombianas. Adicionalmente, no forma parte integrante de los estados financieros auditados por mí. Sin embargo, para dar cumplimiento a la ley 222 de 1995, artículo 38, conceptúo que su contenido se ajusta a lo reflejado en los estados financieros al 31 de diciembre de 2024



INGRID MONTEZUMA NEIRA
REVISORIA FISCAL- CONTROL
INTERNO

- La información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al sistema de seguridad social integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables. El centro Comercial no se encuentra en mora por concepto de aportes al sistema de seguridad social integral.
- Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, en desarrollo de las responsabilidades del Revisor Fiscal contenidas en los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación de si los actos de los administradores de la copropiedad se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea y si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de los propietarios o de terceros que estén en su poder, conceptuó que se ajustan en todo su actuar a las norma y reglamentación vigente.

INGRID MONTEZUMA NEIRA
Revisor Fiscal TP 161614-T
Bogotá, Marzo de 2025