

**DICTAMEN E INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE  
LOS ESTADOS FINANCIEROS  
DE UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H.  
CON CORTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

Señores:

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 2024  
UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H.**  
La Ciudad.

**1. OPINIÓN DEL REVISOR FISCAL**

He examinado los estados financieros del Centro Empresarial Uniplex Circunvalar P.H., que comprende el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y las Revelaciones que incluyen un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa preparados conforme al Decreto 2420 de 2015, que es congruente, en todo aspecto significativo, con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes, por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, tomados de registros de contabilidad presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Centro Empresarial Uniplex Circunvalar P.H., por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como de los resultados y flujos de efectivo terminados en dicha fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES.

**2. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN**

He llevado a cabo esta auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA- expuestas en el anexo 4.1 y 4.2 del DUR 2420 de 2015 (modificado por los decretos 2132 de 2016 y 2170 de 2017). 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 independencia del Centro Empresarial Uniplex Circunvalar P.H., de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido las demás responsabilidades de ética según dichos requerimientos. Adicionalmente considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

### **3. EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO**

Manifiesto que, no tengo conocimiento de eventos o situaciones posteriores a la fecha de corte de los Estados Financieros de Fin de Ejercicio del 2023, que puedan modificarlos o que, en el inmediato futuro, afecten la marcha normal de las operaciones relacionadas con el cumplimiento del objeto social del Centro Empresarial Uniplex Circunvalar P.H.

Mis conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe. No obstante, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Copropiedad deje de operar como una empresa en funcionamiento

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

Los Estados Financieros certificados que se adjuntan son responsabilidad de la Administración, quien supervisó su adecuada elaboración de acuerdo con el anexo 2 del Decreto 2420 de 2015, 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 el Centro Empresarial Uniplex Circunvalar P.H., de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Dicha responsabilidad administrativa incluye diseñar, implementar, mantener el control interno relevante en la preparación y presentación de los estados financieros, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y registrar estimaciones contables que sean razonables para que estén libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Los Estados Financieros fueron certificados por Natalia Londoño Builes, con C.C.42.145.633 en su calidad de Representante Legal Y Ericka Vannessa Arias Correa, como Contador Público titulado con tarjeta profesional N° 217496-T declarando que se verificaron previamente las afirmaciones contenidas en ellos, al igual que las revelaciones a los Estados Financieros y que la información fue fielmente tomada de los libros oficiales según certificación adjunta al informe de Asamblea.

## **5. RESPONSABILIDAD DEL REVISOR FISCAL EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los Estados Financieros adjuntos, realizando una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría vigentes. He llevado a cabo la auditoría de conformidad con la Parte 2. Título 1° del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, que incorpora las Normas Internacionales de Auditoría – NIA. Dichas normas exigen el cumplimiento a los requerimientos de ética, así como la planificación y ejecución de pruebas selectivas de los documentos y registros de contabilidad, con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material.

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 analíticos de revisión dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones de riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Copropiedad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la gerencia, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Otra de mis responsabilidades es comunicar a la administración el alcance y el momento de la realización de la auditoría, los hallazgos significativos de los mismos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifique en el transcurso de mi trabajo.

## **6. CUMPLIMIENTO DE NORMAS SOBRE DOCUMENTACIÓN**

Declaro que, durante dicho periodo, los registros de llevaron de acuerdo con las normas legales y la técnica contable, así mismo, las operaciones registradas en

los libros y los actos de la Administración de ajustaron a los Estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Copropietarios y el Consejo de Administración.

La correspondencia, los comprobantes de las cuentas, los libros de actas se llevan y conservan debidamente. El Centro Empresarial Uniplex Circunvalar P.H., observa las medidas adecuadas de control interno, conservación y custodia de los bienes propios y de los terceros que están en su poder.

## **7. CUMPLIMIENTOS DE OTRAS NORMAS DIFERENTES A LAS CONTABLES**

De acuerdo con el resultado de pruebas selectivas realizadas sobre los documentos y registros de contabilidad, de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas, en mi opinión el Centro Empresarial Uniplex Circunvalar P.H., cumple en forma adecuada y oportuna las obligaciones de:

- **Aportes al Sistema de Seguridad Integral:** en cumplimiento de lo exigido en el artículo 11 del Decreto Reglamentario 1406 de 1999.
- **Fondo de Imprevistos:** constitución de un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, según lo señala el artículo 35 de la Ley 675 de 2001 y el artículo 124 del reglamento de la propiedad horizontal.
- **Póliza obligatoria:** la cual ampara los bienes comunes y privados y se encuentra vigente al cierre del periodo.
- **Cumplimiento SGSST:** Decreto único 1072 de 2015 modificado por la resolución 1111 de 2017 en el cual se dictan disposiciones para la implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, resolución 312 de 2019 por el cual se definen los estándares mínimos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- **Agua Potable:** Decreto 1575 de 2007, artículo 10 Sistema para la Protección y Control de la Calidad del Agua para Consumo Humano y la resolución 2115 de 2007 características instrumentos básicos y frecuencias del sistema de control y vigilancia para la calidad el agua para consumo humano.
- **Protección de datos:** Ley 1480 de 2001, que reglamento el estatuto del consumidor y el decreto único reglamentario 1074 de 26 mayo de 2015.

- **Derechos de autor:** Las normas relacionadas con los derechos de autor Ley 603 de 2000, como se menciona en el informe de Gestión. Se encuentran perdidos 2 licencias físicas. Pero estas fueron compradas en su momento.
- **Registro de Beneficiarios Finales:** Dando cumplimiento al artículo 4 de la Resolución 000164 de 2021

## **8. INFORME DE GESTIÓN Y SU COINCIDENCIA CON LOS ESTADOS FINANCIEROS**

En el informe de gestión correspondiente al año 2023 se incluyen cifras globales coincidentes con los estados financieros examinados, así como las actividades descritas en el que generaron operaciones económicas que poseen registro contable y forman parte de los estados financieros certificados. En dicho informe se menciona que, al 31 de diciembre de 2023 El Centro Empresarial Uniplex Circunvalar P.H., cumple en forma adecuada con lo dispuesto en la Ley 603 de 2000 sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

No tengo evidencia de restricciones impuestas por la Administración de la Copropiedad a la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores (Parágrafo 2° del Artículo 87 del la Ley 1676 de 2013)

## **9. 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.

En cumplimiento de la Parte 2. Título 1° del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, aplique los principios contenidos en la NIA 3000 para realizar mi evaluación.

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 entidad, así como el 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 lo siguientes criterios:

- Normas legales que afectan la actividad de la entidad
- Estatutos de la entidad
- Actas de asamblea y de Consejo de Administración
- Otra documentación relevante

El control interno de una entidad es un proceso efectuada por los encargados del gobierno corporativo, la administración y otro personal, designado para proveer 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 entidad 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 entidad; (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 2, que corresponde a la NIIF para las PYMES, que los ingresos y desembolsos de la entidad están siendo efectuados solamente de acuerdo con las autorización de la administración, (3) proveer seguridad razonable en relación con la prevención, detección y corrección oportuna de adquisición no autorizadas, y el uso o disposición de los activos de la entidad 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 entidad, 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 limitación 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 entidad ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, a las decisiones de la asamblea, consejo de administración, y mantiene un sistema de control interno que garantiza 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 mi 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.

#### **10. OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO LEGAL Y NORMATIVO**

En mi opinión, la entidad ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones estatutarias, de la asamblea de copropietarios y del consejo de administración, en todos los aspectos importantes.

#### **11. OPINIÓN SOBRE LA EFECTIVIDAD DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO**

En mi opinión, el control interno es efectivo, en todos los aspectos.

#### **12. PARRAFO DE OTRAS CUESTIONES**

##### **EJECUCIÓN PRESUPUESTAL**

La ejecución presupuestal aprobada para el año 2023 por la Asamblea de Propietarios, se llevó a cabo de acuerdo con lo establecido por dicho órgano y lo consagrado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, la cual se verificó con la información suministrada en los Estados Financieros y sus respectivas notas.

<b>Concepto</b>	<b>Presupuesto</b>	<b>Ejecucion</b>	<b>Variacion \$</b>	<b>Variacion %</b>
Ingresos	\$ 1.324.784.397	\$ 1.397.232.012	-\$ 72.447.615	-5,47%
Gastos y reservas	\$ 1.324.784.391	\$ 1.338.459.033	-\$ 13.674.642	-1,03%
Excedente Presupuestal	\$ 6	\$ 58.772.979		

Cordialmente,

(Original Firmado)  
**ANA CONSUELO GUARNIZO**  
Revisora Fiscal  
TP 7283-T  
Dirección: Entrada 6 vía Cerritos,  
Condominio Malabar casa 14 Pereira