

SEÑORES

ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

**CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD
HORIZONTAL - PROPIEDAD HORIZONTAL
(900.637.537-2)**

Bogotá, D.C. ABRIL 22 del 2025

- 1) He auditado los Estados Financieros del **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL**, que comprenden el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integral a 31 de Diciembre de 2024 y sus Revelaciones relacionadas con dichos Estados Financieros. También audite el Control Interno sobre el reporte financiero del **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL** a 31 de Diciembre de 2024 e igualmente los actos de la Administración del **CONJUNTO**, relacionados con el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normatividad legal vigente, el Reglamento de Propiedad Horizontal, las decisiones de la Asamblea de Propietarios y del Consejo de Administración. Los Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2023, se presentan únicamente para fines comparativos, puesto que los mismos ya fueron aprobados en su momento por la revisoría fiscal anterior.

La Administración es responsable por la adecuada preparación y presentación de los Estados Financieros de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera, así como la aplicación de las directrices de las orientaciones profesionales y técnicas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública (orientación 17), junto con el Manual de Políticas Contables, de conformidad con el Marco Técnico Normativo del Decreto 2420 de 2015 y He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el Control Interno relevante para que los Estados Financieros estén libres de errores de importancia relativa debido a fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables y que sean razonables en las circunstancias.

Soy independiente del consejo y de la administración y de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros en mi competencia y he cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos.

- 2) Mi responsabilidad como Revisor Fiscal, consiste en expresar una opinión sobre dichos Estados Financieros y sobre si hay y son adecuadas las medidas de Control Interno para el reporte financiero del **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL**

y sobre el cumplimiento por parte de la Administración del **CONJUNTO** de las disposiciones contenidas en la Normatividad vigente, Reglamento de Propiedad Horizontal vigente y de las decisiones de la Asamblea General de Propietarios y del Consejo de Administración, con base en

mis Revisorías. Lleve a cabo mi revisoría sobre los Estados Financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y mis auditorías del sistema de control interno sobre el reporte financiero y del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Normatividad vigente y de las decisiones de la Asamblea General de Propietarios y del Consejo de Administración con las Normas Internacionales de Trabajos para Atestiguar establecidas por la Federación Internacional de Auditores (IFAC). Dichas normas requieren que planee y ejecute las auditorías para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores importantes, si se mantuvo en todos los aspectos importantes un control interno efectivo sobre el reporte financiero y si se dio cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Normatividad vigente y las decisiones de la Asamblea General de Propietarios y del Consejo de Administración.

- 3) Una auditoría de Estados Financieros incluye la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre las cifras y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del Revisor Fiscal, incluida la evaluación de los riesgos de errores importantes en los Estados Financieros, debido a fraude o error. En la evaluación de dichos riesgos, el Revisor Fiscal considera los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros del **CONJUNTO**, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que son apropiados en las circunstancias. Una auditoría de los Estados Financieros, también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables usadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables significativas hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros. Una auditoría del control interno sobre el reporte financiero involucra la obtención de un entendimiento del control interno sobre el reporte financiero, evaluar el riesgo que exista una deficiencia significativa, comprobar y evaluar el diseño y la operación efectiva del control interno sobre el reporte financiero con base en el riesgo evaluado y realizar otros procedimientos que consideré necesarios en las circunstancias.

- 4) El Control Interno del **CONJUNTO** para su reporte financiero, es un proceso implementado por la Administración y Consejo de Administración, para proveer razonablemente seguridad en relación con la preparación de la información financiera confiable, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y sus respectivas Políticas Contables, que incluyen los procedimientos que permiten el mantenimiento de los registros que, en detalle reflejen en forma fiel y adecuada las transacciones y las disposiciones de los Activos del **CONJUNTO**; además proveen razonable seguridad para que las transacciones registradas permitan la preparación de los Estados Financieros de acuerdo con las NIF y que los ingresos y desembolsos del **CONJUNTO**, estén siendo afectados solamente de acuerdo con las autorizaciones respectivas.
- 5) Administración y Consejo de Administración, por tanto me proveen seguridad razonable en relación con la prevención, detección y corrección oportuna de adquisiciones no autorizadas, uso o disposición de los activos del **CONJUNTO**, que puedan tener un efecto importante en los Estados Financieros.
- 6) Considero que la evidencia de auditoria que he obtenido, es suficiente y apropiada para suministrar una base para mis opiniones de auditoria. Se menciona también que a la fecha de este dictamen el conjunto no tiene demandas en contra.

7) **OPINION**

Si bien es cierto las cifras representan la realidad económica del conjunto manifiesto que la administración y el consejo no dio respuesta a mis informes con mas de 74 recomendaciones y hallazgos que deje en los 6 informes presentados en el 2024 y en los que me preocupa la falta de controles de los recaudos de parqueaderos la falta de información oportuna para presentar mis informes y mi dictamen. (los informes de diciembre fueron enviados hasta el 16 de abril del 2025). Me preocupa también las sobre ejecuciones en el presupuesto aprobados por ustedes en asamblea del 2024 y la manera como se contrata y se terminan los contratos. Por este motivo y por motivos de tiempo presente mi carta de renuncia en diciembre sin obtener respuesta al respecto, pienso como profesional que la tarjeta de cualquier colega que ingrese puede estar en riesgo a causa del desacato por parte del suscrito en cuanto a la implementación de controles. La rotación en los contadores de la copropiedad

contadores de abril a diciembre) pienso que entorpecieron el envío de la información oportuna y genero traumatismos en la comunidad). Aclaro que no tengo nada personal con el consejo ni la administración sino con los procesos como tal. Por ultimo tampoco avalo los tiempos en que se convoco y la fecha en la que se va realizar la asamblea ya que la premura para poder asistir era que se hiciera en el mes de abril por lo menos en vista de la urgencia para poder asistir. Desafortunadamente para la fecha en que se va realizar la misma tengo ya compromisos adquiridos con antelación y planeación lo que me impide estar en la asamblea así hubiera presentado mi carta de renuncia el año pasado y que si me hubiera gustado estar. Como copropiedad recomiendo la implementación de la factura electrónica y el cobro de IVA por la explotación de las zonas comunes, también el control y asignación correcto de los Token (administrador-elaborador y autorizador), Girar la caja menor a nombre del conjunto directamente y no de la administración para no afectar la parte tributaria y de aportes a la seguridad social del mismo, dar una destinación especifica a los remanentes o excedentes acumulados así estén representados en la cartera y la ultima y no la menos importante hacer un llamado al nuevo consejo y a la administración para este año ser mas austeros en el presupuesto que van aprobar para el 2025, ya que es un año critico por el tema de la disminución de horas laborales, parte tributaria y reforma pensional. Por ultimo el suscrito exige sean enviados a toda la comunidad mis informes en el cual hago los hallazgos y recomendaciones incluyendo mi preocupación por la cartera.

Sin otro particular, agradeciendo a cada uno de ustedes la atención prestada, deseando a cada integrante de la Comunidad y sus familias, sólo lo mejor colmados de bendiciones, en especial de salud y desarrollo pleno en sus actividades cotidianas.



Cristian F. Melgarejo B.

Revisor fiscal T.P. 223.840

Bogotá ABRIL 22 del 2025.

UNIDAD
ADMINISTRATIVA
ESPECIAL

**JUNTA CENTRAL
DE CONTADORES**



Certificado No:

AC26197599005866

LA REPUBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

CERTIFICA A:
QUIEN INTERESE

Que el contador público **CRISTIAN FABIAN MELGAREJO BUITRAGO** identificado con CÉDULA DE CIUDADANÍA No 1020736485 de BOGOTA, D.C. (BOGOTA D.C) Y Tarjeta Profesional No 223840-T SI tiene vigente su inscripción en la Junta Central de Contadores y desde los últimos 5 años.

NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS

Dado en BOGOTA a los 10 días del mes de Febrero de 2025 con vigencia de (3) Meses, contados a partir de la fecha de su expedición.


SANDRA MILENA BARRIOS PULIDO
DIRECTOR GENERAL

ESTE CERTIFICADO DIGITAL TIENE PLENA VALIDEZ DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 2 DE LA LEY 527 DE 1999, DECRETO UNICO REGLAMENTARIO 1074 DE 2015 Y ARTICULO 6 PARAGRAFO 3 DE LA LEY 962 DEL 2005

Para confirmar los datos y veracidad de este certificado, lo puede consultar en la página web www.jcc.gov.co digitando el número del certificado