



M&M Accountants SAS
Calle 36 No. 20-44
Nit. 900.779.051-4
Yopal - Colombia.

Cel: 313 8893718
e-mail:
mymcontadoressas@gmail.com

Villavicencio, 26 de febrero de 2024

Señores
Asamblea General de Copropietarios
CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO
La Ciudad.

ASUNTO: **INFORME DE REVISORIA FISCAL**

En mi calidad de Revisor Fiscal miembro delegado de la firma M&M ACCOUNTANTS SAS, les presento a continuación el informe de Revisoría Fiscal sobre los Estados Financieros a diciembre 31 de 2023; así mismo, las actividades desarrolladas por la Revisoría Fiscal en cumplimiento a las funciones establecidas por los Estatutos del **CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO (En adelante la Entidad)** y la Ley.

1. INFORME SOBRE ESTADOS FINANCIEROS.

OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

En calidad de revisor Fiscal, hemos examinado el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados integral, o de Ingresos y Egresos, así como el flujo de efectivo método indirecto y el estado de cambios en el patrimonio de la persona jurídica denominada **CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO**, por el período de enero 1º a diciembre 31 del 2023 comparativo al año anterior, junto con sus correspondientes Notas o Revelaciones a los Estados Financieros individuales, que hacen parte integral de los mismos y son necesarias para el análisis y entendimiento de las cifras, así como el presupuesto anual de ingresos y egresos junto a la ejecución presupuestal.

A. Opinión Sobre los estados financieros

En nuestra opinión, los Estados Financieros individuales antes mencionados; tomados fielmente de los libros oficiales y adjuntos a éste informe, presentan razonablemente la Situación Financiera del **CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO** al 31 de Diciembre de 2023 comparados con el año 2022, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con lo establecido por el Decreto Único Reglamentario – DUR– 2420 del 14 de diciembre del 2015 (Normas Internacionales de Información Financiera NIIF) actualizado con el decreto 2483 de 2018, donde el marco teórico y legal aplicado es el establecido en el anexo técnico de las Normas Internacionales para Pymes y representan razonablemente, la situación financiera de la Entidad, a 31 de diciembre del año 2023, así como los resultados de sus operaciones y flujo de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.; por ende, **mi opinión es no modificada (favorable).**



Con base en el resultado de las pruebas que realizamos, en mi concepto:

- a) La contabilidad de **CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO**, ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.
- b) Las operaciones registradas en los libros y los actos de los administradores se ajustan al estatuto, a las disposiciones de la Asamblea y a las decisiones del Consejo de administración.
- c) Existe concordancia entre los Estados Financieros que se acompañan y el Informe de Gestión preparado por los administradores.
- d) A la fecha, no tengo conocimiento de eventos o situaciones que puedan modificar los Estados Financieros objeto del presente dictamen, o que, en el inmediato futuro, afecten la buena marcha de **CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO**.

B. Fundamento de la Opinión

La revisión se realizó de acuerdo con las disposiciones consagradas en la Ley 43 de 1990, Decreto 0302 de 2015 que reglamenta el marco técnico normativo para las normas de aseguramiento de la información y el decreto 2420 de 2015, en el Código de Comercio especialmente los Artículos 207 al 209, y la ley 675 de 2001 – Régimen de propiedad horizontal, el reglamento de propiedad horizontal de la Copropiedad y demás normas complementarias.

Desarrollamos la Auditoría Integral aplicando lo consagrado en las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Colombia según lo dispuesto en la Ley 43 de 1990 y el Código de Ética para Contadores, establecidas en Colombia a través del decreto 302 del 2015 inmerso en el decreto 2420 de 2015; es de recordar que, acorde al numeral 1.2.1.2 del Decreto reglamentario 2420 de 2015, precisa que la revisoría fiscal de **CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO** se adelanta acorde a las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia toda vez que:

- 1) No pertenece al Grupo 1, y
- 2) Siendo del grupo 2 no tienen más de 30.000 SMMLV de activos, ni más de 200 trabajadores.

Esta actividad contempla cumplir con requisitos éticos, la planeación y ejecución de la Revisoría Fiscal, a fin de obtener seguridad razonable que los Estados Financieros estén libres de errores importantes y que reflejen la situación financiera y el resultado de las operaciones de **CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO**.



Adicionalmente, se realizó la revisión analítica de las cifras reflejadas por el balance a 31 de diciembre de 2023 comparativo con el año 2022, sobre las cuales se documentaron los papeles de trabajo respectivos, de allí se realizaron y se efectuaron las recomendaciones y comentarios respectivos que dieron lugar a ajuste o reclasificaciones, labor encaminada para presentar una información financiera libre de errores importantes que le permita a los copropietarios y terceros tomar decisiones al respecto.

Cabe mencionar que guardamos independencia respecto a **CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO**, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión.

No he tenido limitación al alcance de mi auditoría, ni de los procedimientos aplicados, por consiguiente, considero que la evidencia es válida y suficiente para soportar mi opinión.

PÁRRAFO DE ÉNFASIS

Llamo la atención y sin considerarlo una salvedad; que:

- a) Los estados financieros han sido preparados asumiendo que la entidad continuará como negocio en marcha; acorde a la nota 28 de los estados financieros; no obstante, allí se precisa que depende de su actualización arquitectónica, y que el retraso en el pago de las expensas comunes pone en juicio la liquidez de la entidad y su capacidad de cumplir con las obligaciones contraídas.
- b) Al revisar la ejecución presupuestal del año; se observa una subejecución del gasto de \$758 millones de pesos; el 38% (289 Millones) de la subejecución es porque finalizado el año aún estaba en curso el cambio de sistema de parqueadero; el 15,6% (119 millones) porque no se compraron algunos equipos del sistema de detección al constatar que no obligaba la norma y no eran esenciales, y por optimización del gasto al comprar equipos de bombeo directamente con el distribuidor; el 8,3% (62 millones) porque no se certificaron los sistemas de elevación, el 6,3% (48 millones) por menor inversión en decoración navideña, entre otros rubros dejados de ejecutar por el no recaudo de cuotas de administración en conceptos como UPS, publicidad, repuestos, y reposición de equipos de cómputo y red de datos.
- c) La nota 4.8 de los estados financieros nos revela el castigo de cartera por \$4.600.889 en la vigencia 2023 y la afectación neta positiva en el estado de resultados de \$78 millones por concepto de deterioro de cartera (ingreso recuperación de deterioro menos gasto de deterioro).

Por lo cual se debe mejorar la cultura de pago por parte de los copropietarios y continuar las estrategias de recuperación de cartera por parte de la administración.



PÁRRAFO DE OTROS ASUNTOS

Los estados financieros terminados a 31 de diciembre de 2022 fueron auditados por mí, y en la opinión del 4 de marzo de 2023 expresé una opinión no modificada (favorable) sobre dichos estados financieros.

Incertidumbre material relacionada con el negocio en marcha.

Llamamos la atención sobre la Nota 4.7-deudas de difícil cobro, 4.8- Deterioro y nota 16 Ingresos por actividades ordinarias de los Estados Financieros donde se reflejan hechos transaccionales de impacto financiero; de igual, revisamos algunos indicadores financieros:

- La Copropiedad cierra a diciembre de 2023 con deudas de difícil cobro de \$986 millones de pesos, sin contar los intereses de mora, afectando la liquidez y endeudamiento del centro comercial
- En la vigencia 2023 se deterioró en cartera \$113,5 millones de pesos, y se recuperó deterioro por 192 millones de pesos, acumulado un deterioro cartera de \$394 millones de pesos. Mostrando una disminución neta del deterioro de 83 millones de pesos
- Se hizo seguimiento a los indicadores de alertas y criterios sobre deterioros patrimoniales y riesgos de insolvencia, acorde al Art 4º de la Ley 2069 del 2020 y el decreto 1378 de 2021 emitido por el ministerio de Industria y Comercio, con resultado de que no hay riesgo de deterioro patrimonial, ni insolvencia.
- Se otorgaron alivios económicos a los copropietarios mediante descuentos por pronto pago del 10%, a quienes cancelaron la cuota de administración dentro de los 10 primeros días calendario de cada mes. Total de descuento en el año \$428.654.981.
- El nivel de endeudamiento ascendió de 24% año 2022 a 45% año 2023; no obstante, el 92% del incremento del pasivo en el 2023 corresponde a cuotas extraordinarias de administración que se contabilizan como pasivo de ingresos diferidos; cuando se ejecuta los proyectos específicos se reconoce estos valores al ingreso a la par en que se reconoce el gasto para el cual se aprobó la cuota extraordinaria.

Los indicadores financieros están dentro de los parámetros del sector; no obstante, es importante que la gerencia continúe con la gestión de recuperación de cartera, para bajar el nivel de endeudamiento y ejecutar todas las actividades presupuestadas.

Por lo expuesto, la revisoría fiscal concluye que se cumple el principio de negocio en marcha para la vigencia 2024; siendo importante ejecutar las estrategias operativas y financieras definidas por la gerencia, para dar cumplimiento al presupuesto, mantener la eficiencia de los gastos, disminuir el endeudamiento y mejorar la liquidez.



C. Responsabilidad de la Dirección frente a los Estados Financieros

Los Estados Financieros son responsabilidad de la administración del CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO, quien los prepara de forma que expresen la imagen fiel de la copropiedad de conformidad a los estándares contables adoptados mediante la Ley 1314 de 2009, el Anexo 2 del Decreto 2420 de 2015 que incorpora las NIF para las PYMES, 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. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para que estos estados financieros estén libres de errores materiales debido a fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros individuales, la administración es responsable de la valoración de la capacidad del **CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO** de continuar como entidad en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento.

D. Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la Auditoría de Estados Financieros

El objetivo es obtener una seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe (dictamen) que contenga mi opinión, con base en la auditoría.

Como parte de una auditoría de conformidad con el art.7 de la ley 43 de 1990, apliqué mi juicio profesional y mantuve 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.

La elaboración del presente informe y en el examen sobre los campos competentes a la Revisoría Fiscal, fue practicado acorde a las Normas de Auditoría 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 **Centro Comercial**. 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 realiza con plena autonomía e independencia de criterio y acción respecto a la administración de la copropiedad, basada en un enfoque de auditoría integral, que cubre la gestión de administradores, el sistema de control interno, la gestión de riesgos, cumplimiento de obligaciones legales y la información financiera. Los procedimientos utilizados fueron bajo pruebas selectivas.



2. INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS NUMERAL 1 y 3 DEL ARTICULO 209 DEL CÓDIGO DE COMERCIO

Como parte de nuestras funciones como Revisores Fiscales y en cumplimiento de los artículos 1.2.1.2 y 1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, informamos el resultado de los procedimientos de auditoría realizados en cumplimiento de los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio, detallados como sigue, por el período de un año que terminó el 31 de diciembre de 2023, los cuales indican lo siguiente:

1º) Si los actos de los administradores de la Entidad se ajustan a los estatutos y a las ordenes o instrucciones de la asamblea, que para el caso del Centro Comercial es la Asamblea General de Copropietarios y El Consejo de Administración.

3º) Si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la entidad o de terceros que estén en su poder.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION

La administración es responsable por el cumplimiento de los estatutos y de las decisiones de la Asamblea de Copropietarios y por diseñar, implementar y mantener medidas adecuadas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Copropiedad y los de terceros que están en su poder.

RESPONSABILIDAD DEL REVISOR FISCAL

Nuestra responsabilidad consiste en llevar a cabo un trabajo de aseguramiento razonable para expresar una conclusión basada en la evidencia obtenida sobre el cumplimiento de los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio. Efectuamos nuestros procedimientos de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos para Atestiguar, vigente en Colombia (International Standard on Assurance Engagements – ISAE, por sus siglas en inglés). Tal norma requiere que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y ejecutemos los procedimientos que consideremos necesarios para obtener una seguridad razonable sobre el cumplimiento de los estatutos y las decisiones de la Asamblea de copropietarios y sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de acuerdo con lo requerido en el numeral 3 del Art 209 del Código de Comercio.

PROCEDIMIENTOS REALIZADOS

Este trabajo de aseguramiento razonable incluye la obtención de evidencia por el período de un año que terminó el 31 de diciembre de 2023. Nuestro trabajo incluyó el conocer y comprender:



- La manera como la Entidad identifica las disposiciones que debe observar, determina los procedimientos para cumplirlas, los responsables de ello, supervisa su acatamiento y reacciona cuando se advierte algún incumplimiento, acciones que forman parte del control interno de la entidad.

De acuerdo con los resultados de nuestros análisis, planeamos procedimientos para obtener mayor evidencia sobre las áreas en las que consideramos que era posible se incurriera en incumplimientos significativos. Los procedimientos seleccionados dependen de juicios y de la valoración de los riesgos de que el procedimiento para el cumplimiento no esté bien diseñado, no se aplique o no sea eficaz. Para determinar la importancia de una obligación legal se tuvo en cuenta, entre otros criterios, el eventual impacto económico de su incumplimiento o las consecuencias sobre el postulado de continuidad o empresa en marcha.

- El control interno de la Entidad, específicamente sobre la manera como se identifican los riesgos y se reacciona frente a ellos, así como las actividades que se realizan cuando ocurren deficiencias. De acuerdo con los resultados de estas tareas, planeamos procedimientos para obtener mayor evidencia sobre las áreas en las que consideramos que era posible se incurriera en deficiencias significativas del control. Los procedimientos seleccionados dependen de juicios y de la valoración de los riesgos de que el control interno no esté bien diseñado o no sea eficaz.

Realizamos seguimiento a las respuestas de las cartas de recomendaciones dirigidas a la administración de la Entidad y no hay asuntos de importancia material pendientes que puedan afectar mi opinión. Consideramos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y adecuada para fundamentar la opinión que expresamos más adelante.

Entre las actividades realizadas para opinar sobre el control interno, se relacionan:

- Auditoría de efectivo y equivalente a efectivo.
- Auditoría aplicación manual de vitrinismo y ocupación de bodegas.
- Revisión de soportes contables.
- Revisión de libros de contabilidad, de libro de copropietarios, asamblea y Consejo de administración.
- Confirmaciones externas a beneficiarios de premios entregados por el área de mercadeo.
- Confirmación a copropietarios y tiendas ubicadas dentro de la Copropiedad para determinar si han entregado bonos promocionales a la administración y el monto de los mismos.
- Verificación titularidad cuentas bancarias receptoras de pagos.
- Auditoría en liquidación de intereses de mora en expensas comunes.
- Revisión declaraciones tributarias:
 - Retención y autoretención de ICA
 - Retención en la fuente de Renta.
 - IVA.
 - Impuesto a la publicidad exterior visual.
 - Impuesto de Alumbrado Público
 - Impuesto de Renta y Complementarios.



- Auditoría información exógena nacional y municipal.
- Revisión información financiera periodos intermedios.
- Auditoría Beneficios a empleados.
- Auditoría incapacidades laborales.
- Auditoría mantenimiento a ascensores, escales mecánicas y rampas.
- Auditoría consignaciones por identificar.
- Auditoría litigios a favor y en contra.
- Controles a certificados de retención entregados.
- Seguimiento a control de activos fijos.
- Revisión de políticas y procedimientos de la copropiedad.
- Revisión Gestión Documental.
- Auditoría a la no existencia de proveedores declarados ficticios por parte de la DIAN.
- Cumplimiento ley de bancarización.
- Auditoría Gobierno Corporativo.
- Auditoría de contratos – verificación de nivel de atribuciones de autorización y garantías.
- Cumplimiento de requerimientos legales expuestos en el punto 3 de este informe.
- En aplicación de la NIA 620 referente a la utilización del trabajo de un experto auditor, se llevó a cabo
 - Auditoría Tecnología de la información (incluye derechos de autor), por parte de nuestro ingeniero auditor.
 - Auditoría de SIG-SST, por parte de nuestra profesional en salud ocupacional.

LIMITACIONES INHERENTES

Una entidad está sujeta a una cantidad indefinida de disposiciones legales que usualmente no están oficialmente compiladas. Algunas normas solo admiten una forma de cumplimiento, mientras otras admiten varias, dando lugar a una escogencia por parte de la entidad. Existen muchas áreas de legislación altamente complejas que dan lugar a muy diversas interpretaciones.

La efectividad del control interno está limitada por la fragilidad humana en la toma de decisiones comerciales. Dichas decisiones deben tomarse con criterio humano en el tiempo disponible, con base en la información en cuestión y bajo las presiones de la conducción de los negocios. Algunas decisiones basadas en el juicio humano pueden, más adelante, con la claridad de la retrospectiva, producir resultados inferiores a los deseables y es posible que deban modificarse.

Debido a las limitaciones inherentes al control interno, éste puede no prevenir o reaccionar oportunamente frente a todas las desviaciones. Así mismo, proyectar cualquier evaluación histórica sobre la efectividad del control interno a periodos futuros está sujeta al riesgo de que los controles puedan ser inadecuados por cambios en las condiciones o porque el grado de cumplimiento con las políticas o procedimientos se pueda haber deteriorado; de igual manera y en razón a las limitaciones inherentes a cualquier estructura de control interno, es posible que existan controles efectivos a la fecha de mi examen, que cambien esa condición durante el período evaluado, debido a que mi informe se basa en pruebas selectivas.



CONCLUSIÓN

En nuestra opinión se han cumplido los estatutos y las decisiones de la Asamblea de Copropietarios y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Entidad o de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido en el numeral 3 del Art 209 del código de comercio; sin embargo, es susceptible de mejora respecto a:

- Elaboración e implementación de políticas TIC´s
- Cumplir el cronograma de reuniones de los comités y documentar las actas de los mismos.
- Mejorar la aplicación de la política de tratamiento de datos.
- Elaborar el plan de mejoramiento, garantizando la implementación de las actividades propuestas por la revisoría fiscal respecto al SG-SST
- Generar estrategia de recuperación de cartera.
- Consolidar frecuentemente las bases de datos internas con la base de datos de documentos electrónicos emitida por la DIAN, para asegurar la información tributaria.

3. INFORME SOBRE REQUERIMIENTO LEGALES Y REGULATORIOS

La Auditoría desarrollada fue Integral e involucró la realización de pruebas en el área legal, laboral, SIG-SST, Mercadeo, Operativa, administrativa, tributaria, Tecnología de la información y financiera. De estas labores se estructuraron informes mensuales y comunicados que incluían recomendaciones y análisis realizados por la revisoría fiscal, los cuales fueron dirigidos al Consejo de Administración de **CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO**.

- **Informe de gestión**

Los Estados Financieros certificados por el representante legal y contador público de la Copropiedad, son concordantes con el informe de gestión que tuve a mi alcance, preparado como lo establece la Ley 222 de 1.995.

- **Derechos de Autor**

En relación con lo ordenado en la Ley 603 de 2000 sobre derechos de autor, manifiesto que la administración ha cumplido con su obligación de utilizar software contable licenciado denominado Daytona.

- **Fondo de imprevistos**

Cumpliendo con la normatividad del artículo 35 de la Ley 675 de 2001 y del artículo 123 del reglamento de propiedad horizontal - RPH, se está incrementando el fondo de imprevistos en 1% del presupuesto de gastos comunes.



- **Libros**

En lo que respecta a los libros oficiales de contabilidad, los Libros Mayor y Balances, y Diario fueron cerrados con corte de diciembre 31 de 2023 y se encuentran debidamente registrados ante la DIAN y foliados, acorde al artículo 45 del decreto 2150 de 1995 y el artículo 3 del decreto 427 de 1996.

- **Aportes al sistema integral de Seguridad Social**

De acuerdo al Decreto 1406 de 1.989, la Revisoría Fiscal CERTIFICA que el **CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO**, canceló los aportes al sistema de seguridad social correspondientes al año 2023.

- **Ley de Hábeas Data**

En cumplimiento del marco jurídico de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, se observa que EL **CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO** cuenta con la política de protección de datos en cumplimiento de la Ley de Hábeas Data.

- **Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo- SG-SST**

Con soporte de una profesional experta en SG-SST, se conceptúa que la **Copropiedad** cumple el sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo SG-SST (Ley 1562 de 2012, Decreto 1072 de 2015, Decreto 171 de 2016 y Decreto 052 del 12 de enero de 2017 y la Resolución 0312 de 2019 – Estándares mínimos del SG-SST).

El 15 de diciembre de 2023 se aplicó la autoevaluación conforme a la Tabla de Valores y calificación de los estándares Mínimos del Sistema de Gestión de SST, mediante el diligenciamiento del formulario de evaluación establecido en el artículo 27 de la Resolución 0312 de 2019, se obtuvo un **resultado de 99%**; al superar el 85% de puntuación, se valora como **ACEPTABLE**.

Esta pendiente, dar cumplimiento a la Circular 093 de 18 de diciembre de 2023, emitida por el Ministerio de Trabajo, respecto al diligenciamiento y reporte, en el portal del ministerio, de la autoevaluación de estándares mínimos realizada del SG-SST por el año 2023, cuyo plazo vence el 29 de marzo de 2024.

- **Seguros**

La Copropiedad está dando cumplimiento al artículo 15 de la ley 675 de 2001, referente a la compra de seguro obligatorio de bienes comunes, para tal fin se cuenta con póliza vigente hasta el 31 de agosto de 2024.

- **Contratación de empresa de vigilancia habilitada**

La Resolución 2946 de 2010 y el artículo 91 del Decreto Ley 356 de 1994, determina que las personas naturales y jurídicas que contraten servicios de vigilancia y seguridad privada, con empresas que no tengan licencia de funcionamiento, o que la misma se halla vencida, serán sancionadas por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, con una multa que oscilará entre 20 y 40 salarios mínimos legales mensuales vigentes.



En la actualidad se tiene contratada la empresa de Vigilancia MIRO SEGURIDAD LTDA, la cual cumple con los requisitos de ley.

- **Operaciones de factoring**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 87 parágrafo 2 de la Ley 1676 de 2013, se hace constar que LA COPROPIEDAD, no realiza operaciones de factoring y por consiguiente no ejerce ninguna restricción a la circularización de documentos relacionados con esa actividad.

- **Ley de Pagos en Plazos Justos**

La Entidad dio cumplimiento al decreto 1733 de diciembre 22 de 2020, que reglamenta la ley 2024 de 2020, que comenzó a regir el 1 de enero de 2021; mediante la cancelación de las facturas a los proveedores en menos de 45 días calendarios, contados a partir de la radicación de la factura.

- **Procesos Judiciales en contra**

- a) **Demanda laboral.**

El 12 de febrero de 2021 el Juzgado 01 Laboral de Villavicencio con radicado 2020-0355 admite demanda laboral interpuesta por la Sra. Aleida Isaza Orozco contra el Centro Comercial Unicentro Villavicencio, cuyas pretensiones son declarar ineficaz su terminación de contrato laboral, obtener el reintegro y las sumas dejadas de pagar por salarios y prestaciones sociales más la sanción correspondiente por ser despedida en estado de embarazo sin autorización previa del inspector de trabajo.

Acorde a lo expresado por la representante legal de Unicentro Villavicencio, la exempleada del Centro comercial le fue terminado el contrato sin justa causa, se canceló la respectiva indemnización, desconociendo que la Sra. Aleida estuviese en estado de embarazo; posteriormente al conocerse de su estado, Unicentro por recomendación del jurídico del momento, pagó a la exempleada el valor equivalente de las contribuciones a seguridad social en la etapa de embarazo, manteniendo la postura de no volverla a vincular.

El 9 de septiembre de 2022, el fallo en primera instancia salió a favor del Centro Comercial y la demandante interpuso el recurso de “Apelación de Sentencias”, el 13 septiembre de 2022 se remitió el proceso al tribunal Superior del Distrito judicial de Villavicencio – Sala laboral, en diciembre de 2023 el Centro Comercial a través de su jurídico radicó alegatos de conclusión en segunda instancia. Se esta a la espera de que se profiera la sentencia.

- b) **Proceso de responsabilidad fiscal**

La copropiedad se informó en enero de 2021, sobre la existencia del Auto de Apertura del Proceso de Responsabilidad fiscal Ordinario No 400-30-2-05 de fecha 6 de enero de 2021, correspondiente al proceso de responsabilidad fiscal No. 005-2021-0106 de la Contraloría Municipal de Villavicencio; señalando como uno de los responsables a la Copropiedad Unicentro Villavicencio, por su calidad de contratista, en el contrato 165 de 2019, por presuntamente haber causado perjuicio a los intereses patrimoniales a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio en la suma de SIETE MILLONES TREINTA Y CUATRO MIL CUARENTA Y OCHO PESOS (\$7.034.048) correspondiente al presunto



detrimento que resulta de la entrega de “tarjetas más para ti” para la adquisición de dotaciones de calzado para personal administrativo masculino y femenino en la EAAV-ESP por menor valor al pactado en el contrato (el contrato se firmó por el valor de las tarjetas más el valor de las estampillas).

El 15 de diciembre de 2021, se dio embargo por \$10.551.072 de la Cuenta ahorros Banco Davivienda *5050, como embargo preventivo motivado por el Auto NO. 400-30-2-30 de 15 dic de 2021, que corresponde a 1,5 veces el valor en discusión.

En la actualidad se está a la espera de la decisión final, respecto a la responsabilidad o no del Centro Comercial; se aclara, que al no existir un acto administrativo que dé lugar al cobro de unas acreencias, no le es posible a la Contraloría reportar al Centro Comercial en el BDME- Boletín de Deudores Morosos del Estado.

c) Acción popular

Mediante el Decreto 1000-24/364 de 2021 de Villavicencio “por medio del cual el municipio da cumplimiento al fallo judicial proferido por el Juzgado Noveno Administrativo del Circuito de Villavicencio dentro del proceso No. 50001 33 31 007 2010 00275 00”, cuyas pretensiones son la suscripción de la escritura pública de Cesión de 5.096,24 m2 y la dotación del espacio público o la ejecución de las sumas por compensación por un el valor de \$11.854.319.781.

Se aclara que, en este proceso los demandados son los copropietarios; que la copropiedad no ha sido vinculada al proceso; que acorde a las disposiciones de Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del 28 de diciembre de 2021, la comisión asignada junto con el Consejo de administración eligió y contrató la firma Pinilla, González & Prieto Abogados Ltda para prestar los servicios de asesoría jurídica, y representación administrativa y judicial respecto al caso.

La firma ha desarrollado sus actividades de defensa a la fecha, ha cobrado la mayor parte de los honorarios, quedando pendiente principalmente la prima de éxito, la cual depende de los resultados de la defensa.

En el año 2022 se facturó la cuota extraordinaria para los honorarios de defensa de los copropietarios por \$124.223.963; de los cuales, a 31 de diciembre de 2023, se ha recaudado \$118.637.456, quedando una un saldo por cobrar de \$5.586.507 a dic 31/2023.

- **Otros**

De otra parte, se verificó que la Copropiedad ha cumplido con el pago de las obligaciones laborales en forma oportuna, y con el recaudo de la retención en la fuente por renta e ICA sobre los bienes y servicios recibidos, aplicando en forma adecuada las bases y tarifas vigentes y presentando de manera oportuna las declaraciones tributarias con pago.



A la fecha del presente dictamen, se encuentra por reportar la información exógena nacional cuyo plazo vence el 6 de junio de 2023, la información exógena municipal con plazo hasta el 29 de mayo de 2024, presentar la declaración de renta y complementarios con vencimiento 17 de mayo de 2024 y la declaración del impuesto de ICA en el municipio de Villavicencio.

El Consejo de Administración generó concepto positivo acerca del proyecto de presupuesto anual de gastos que debe presentar el administrador a consideración de la asamblea, Acorde a lo expresado en la Ley 675 de 2001.

Cordialmente,

LUIS ALEJANDRO MORENO ROJAS
Revisor Fiscal – Centro Comercial Unicentro Villavicencio
T.P. 98.601-T
Designado por **M&M ACCOUNTANTS SAS**

Elaborado el 26 de febrero de 2024.



M&M ACCOUNTANTS



Valido para
Revisoría Fiscal
Unicentro
Villavicencio
2023

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

Certificado No:

5 8 8 6 0 4 3 3 2 0 2 3

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 **LUIS ALEJANDRO MORENO ROJAS** identificado con CÉDULA DE CIUDADANÍA No 74860433 de YOPAL (CASANARE) Y Tarjeta Profesional No 98601-T Si tiene vigente su inscripción en la Junta Central de Contadores y desde la fecha de Inscripción.

NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS

Dado en BOGOTÁ a los 3 días del mes de Enero de 2023 con vigencia de (3) Meses, contados a partir de la fecha de su expedición.


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