DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

A los Asambleístas de
TERMINAL BOGOTÁ COPROPIEDAD - PROPIEDAD HORIZONTAL
Ciudad.

Opinión

He auditado el Estado de Situación Financiera de **Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal,** al 31 de diciembre de 2023, y los correspondientes Estados de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo, junto con las correspondientes notas explicativas de los Estados Financieros por el año terminado en esa fecha, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los Estados Financieros mencionados en el primer párrafo, tomados de los libros de contabilidad y adjuntos a este dictamen, presentan razonablemente, en todo aspecto material, la situación financiera de **Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal**, el resultado de sus operaciones, al 31 de Diciembre de 2023, de conformidad con el **Anexo 2** del Decreto 2420 del año 2015 y demás normas complementarias, que corresponden a las normas de información financiera, que por disposición legal, han sido aceptadas en Colombia.

Los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2022 fueron auditados por mí, y en dictamen de fecha febrero 17 de 2023 emití una opinión sin salvedades.

Fundamento de la opinión

Obtuve las informaciones necesarias para cumplir mis funciones y llevar a cabo mi trabajo conforme al artículo 7 de la Ley 43 de 1990 en relación con las Normas de Aseguramiento de la Información (NAI) Generalmente Aceptadas en Colombia.

Mi labor es completamente independiente de la Copropiedad auditada de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Colombia.

Una auditoria de estados financieros incluye, entre otros procedimientos, el examen, sobre una base selectiva, de la evidencia que respalda las cifras y las revelaciones en los estados financieros. En la evaluación del riesgo, realicé las pruebas de control interno, que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros, con la aplicación de procedimientos de auditoría considerados apropiados en las circunstancias; he evaluado los principios de contabilidad utilizados, las estimaciones contables hechas por la Administración de la Copropiedad, y la presentación de los Estados Financieros en conjunto. Considero que mi auditoría provee una base razonable para fundamentar la opinión expresada anteriormente.

Consideraciones sobre el Principio de Entidad en Funcionamiento.

De acuerdo a lo establecido en las Normas de Aseguramiento de la Información (NAI), he considerado las evaluaciones realizadas por los Administradores (Administración y Consejo de Administración de la Copropiedad) respecto a los criterios utilizados para la aplicación del principio de entidad en funcionamiento, encontrando dichas evaluaciones idóneas bajo las actuales circunstancias.

Con base en la evidencia obtenida durante mi auditoria, concluyo que no observé incertidumbres materiales relacionadas con eventos o condiciones que, individual o colectivamente, arrojen dudas significativas sobre la capacidad de la Copropiedad para continuar como una entidad en marcha, ni que afecten la presentación y razonabilidad de los estados financieros mencionados en el primer párrafo de este informe.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros

La preparación y correcta presentación de dichos Estados Financieros es responsabilidad de la Administración de la Copropiedad; fue realizada conforme al **Anexo 2** del Decreto 2420 del año 2015 y es congruente, en todo aspecto significativo, con las Normas Internacionales de Información Financiera que constituyen las normas de contabilidad e información financiera aceptadas en Colombia. Esta responsabilidad incluye: Diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno y de administración de riesgos, diseñados para prevenir y detectar fraudes, errores o manejo inadecuado de activos, seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; así como, efectuar las estimaciones contables que resulten razonables en las circunstancias, para que los estados financieros estén libres de errores de importancia relativa.

Responsabilidad del revisor fiscal

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión de los estados financieros con base en mi auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores o incorrecciones materiales, aplicando la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento NIEA-3000. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NAI (Normas de Aseguramiento de la Información) siempre detecte una incorrección material cuando esta pudiera existir. Las incorrecciones se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

Con base en el resultado de mis pruebas de auditoría, en mi concepto durante el 2023:

a) La Copropiedad ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable.

b) Las operaciones registradas en los libros de contabilidad se ajustan a los Estatutos y a las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios.

c) En cumplimiento del Numeral 1) del Artículo 209 del Código de Comercio Colombiano, los actos de los Administradores (Administración y Consejo de Administración de la Copropiedad) se ajustan a los Estatutos, a las órdenes de la Asamblea General de Copropietarios y a las decisiones del Consejo de Administración, así como a lo dispuesto por la Ley 675 de 2001 que regula el Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y demás normas que lo complementen.

d) En cumplimiento del Numeral 2) del Artículo 209 del Código de Comercio Colombiano, la correspondencia, los comprobantes de las cuentas, y los libros de actas se llevan y se conservan debidamente.

e) El informe de gestión de los Administradores (Administración y Consejo de Administración de la Copropiedad) guarda la debida concordancia con los Estados Financieros.

f) No tengo evidencia de restricciones impuestas por los Administradores (Administración y Consejo de Administración de la Copropiedad) a la libre circulación de las facturas emitidas por los proveedores.

g) La información contenida en las declaraciones de autoliquidación de los aportes al sistema de seguridad social integral, en particular la relativa a los afiliados y sus ingresos base de cotización, ha sido tomada con base en los registros y soportes contables y la Copropiedad

no se encuentra en mora por concepto de dichos aportes. Asimismo, se ha efectuado seguimiento al cumplimiento de los aportes al sistema de seguridad social integral de los empleados contratados por terceros que prestan algún tipo de servicio a la Copropiedad.

h) El uso de los productos de propiedad intelectual es acorde con la legislación vigente y, en el caso específico del software, la Copropiedad aplica un procedimiento para el licenciamiento de software con un nivel de control aceptable y cuenta con los convenios vigentes de las licencias que acompañan los programas.

Opinión sobre el cumplimiento legal y normativo

En cumplimiento del Numeral 3 del Artículo 209 del Código de Comercio Colombiano también informo que:

Efectué una aplicación de pruebas para evaluar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas por la administración de la Copropiedad, así como del funcionamiento del proceso de control interno, el cual es igualmente responsabilidad de los Administradores (Administración y Consejo de Administración de la Copropiedad). Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo utilicé los siguientes criterios de revisión:

- Normas legales aplicables a la Copropiedad
- Estatutos y reglamentos de la Copropiedad
- Actas

Para la evaluación del control interno, utilicé como criterio el modelo conceptual COSO. Este modelo no es de uso obligatorio para la Copropiedad, pero es un referente aceptado internacionalmente para configurar un proceso adecuado de control interno.

El control interno es un proceso efectuado por los encargados de la administración (Administración y Consejo de Administración de la Copropiedad) designados 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 actividades.

Debido a las limitaciones inherentes en relación con la preparación de la información financiera, el cumplimiento de las normas legales así como el logro de efectividad y eficiencia en las operaciones, el control interno puede no prevenir, detectar o corregir, errores importantes.

En mi opinión, la Copropiedad 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.

Opinión sobre la efectividad del sistema de control interno

En cumplimiento del Numeral 3) del Artículo 209 del Código de Comercio Colombiano, mi evaluación de control interno, efectuada en el año 2023, con el propósito de establecer el alcance de mis pruebas de auditoría, no puso de manifiesto la existencia de deficiencias significativas en su estructura general de control interno. Las sugerencias, recomendaciones y oportunidades de mejoramiento asociadas al desarrollo de mi función, se presentaron en reportes a los Administradores (Administración y Consejo de Administración de la Copropiedad) durante el transcurso del periodo auditado.

Atentamente,

OSCAR JAVIER MORALES ALFONSO
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 56502-T
PROCOA S.A.S.
Firma miembro de International Association of Practising Accountants - IAPA
Carrera 19 A No. 84-14 Oficina 304, Bogotá Colombia.

Bogotá, Marzo 1 de 2024.