

Manizales, 27 de febrero de 2024

Señores

**ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. ERUM S.A.S.**
Manizales, Caldas

Asunto: dictamen del Revisor Fiscal

Opinión modificada (con salvedades)

He auditado los estados financieros individuales de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. ERUM S.A.S. (En adelante La Entidad), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, excepto por los efectos de las cuestiones descritas en la sección Fundamentos de la Opinión Modificada (con salvedades), los estados financieros adjuntos de La Entidad han sido preparados, de acuerdo con las normas de contabilidad del sector público y el nuevo marco normativo para empresas que no cotizan en el mercado de valores, y que no captan ni administran ahorro del público conforme lo determina la Resolución No. 414 de 2014 y sus modificatorios emanada de la Contaduría General de la Nación.

Fundamento de la opinión con Salvedades

Se realizó el respectivo seguimiento al dictamen del año 2022 entregado por la firma Infinity Solutions S.A.S. el día 21 de febrero de 2023, con una opinión modificada (con salvedades):

1. *“Año 2021: “A la fecha se desconoce cuáles han sido las sumas dinerarias invertidas en el MACRO desde su creación a través de los fondos rotatorios por parte de la ERUM de manera detallada por terceros y por conceptos.*

Año 2022: Al 31 de diciembre de 2022, la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S., está trabajando en un proyecto conducente a la identificación de estos saldos de manera detallada.

Esta situación permanece sin modificaciones. Por lo tanto, la salvedad continúa.”

Seguimiento a diciembre 31 de 2023: Se evidenció la suscripción del plan de mejoramiento de la entidad de fecha mayo 10 de 2023. Se observó informe de revisión a los fondos rotatorios años 2017, 2018 y 2019, 2020 y 2021. Se revisó el informe de la Rendición semestral de cuentas detallado de la Fiduprevisora de julio a diciembre de 2023. El total de los fondos rotatorios por legalizar a diciembre 31 de 2023 es de **\$1.670.684.626**. Al revisar la cuenta contable 29 Otros Pasivos de la Entidad donde se encuentran los recursos recibidos en administración el saldo es de **\$1.923.036.345**, presentándose una

diferencia de **\$252.351.719**. Adicionalmente, la cuenta no se encuentra conciliada a diciembre 31 de 2023 y en la misma se presentan saldos de naturaleza contraria.

Por lo anterior, la revisoría fiscal concluye que a diciembre 31 de 2023 la situación continúa.

2. *Año 2021: El informe de la Fidupervisora a diciembre 31 de 2021 detalla que el total de los activos del patrimonio autónomo matriz asciende a \$66.715.446.671, de los cuales la suma de \$10.091.088.912 corresponden a los aportes de Fonvivienda, es decir, que los activos que le corresponden a los fideicomitentes (ERUM e Infimanizales) son \$56.624.357.759.*

Teniendo en cuenta el monto de los aportes de la ERUM con corte a 31 de diciembre de 2021 respecto al total invertido (ERUM e Infimanizales), el porcentaje de participación corresponde al 2,6%, es decir, que le corresponden \$1.472.233.302, presentándose una diferencia de \$776.396.364 comparado con el valor de los aportes realizados inicialmente y registrados en la contabilidad por \$2.248.629.666. Advirtiendo ausencia de conciliación y registro de las erogaciones realizadas con la Fidupervisora.

Año 2022: A 31 de diciembre de 2022 esta situación se encuentra en proceso de estudio y conciliación; a la fecha de presentación de este dictamen una firma externa ha presentado resultados parciales de este trabajo; sin embargo, los ajustes estudiados y analizados hasta la fecha sólo tendrían efecto en la cuenta “resultados de ejercicios anteriores”.

Dadas las condiciones manifiestas la salvedad continúa.

Seguimiento a diciembre 31 de 2023: Se evidenció la suscripción del plan de mejoramiento de la entidad de fecha mayo 10 de 2023. Esta salvedad corresponde específicamente a los aportes de la Entidad que se encuentran registrados en la cuenta contable 1926 Derechos en Fideicomiso, Construcción de Patrimonio Autónomo por valor de **\$2.248.629.666**. Se realizó la conciliación del saldo de la cuenta contable 1926 Derechos en Fideicomiso frente a información aportada por la Entidad y el informe de la Fidupervisora, sin encontrar diferencias.

Por lo anterior, la revisoría fiscal concluye que a diciembre 31 de 2023 la cuenta contable 1926 Derechos en Fideicomiso corresponde a los aportes de la Entidad en el Fideicomiso y se encuentran conciliados. La salvedad se levanta.

3. *Al 31 de diciembre de 2022, la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.- se encuentra en proceso de ajuste y conciliación de la cuenta de otros pasivos por valor de \$ 4.244.062.757 (31 de diciembre de 2021- \$ 3.478.468.611). Las conclusiones derivadas de este trabajo conciliatorio podrían afectar los estados financieros previa aprobación del comité de sostenibilidad contable.”*

Seguimiento a diciembre 31 de 2023: En el plan de mejoramiento no se evidencia este hallazgo como tal, debido a que es correspondiente con el primero. Ver seguimiento realizado al primer hallazgo. A diciembre 31 de 2023, los otros pasivos de la Entidad ascienden a \$1.923.036.345. La cuenta no se encuentra conciliada y se presentan saldos de naturaleza contraria.

Por lo anterior a diciembre 31 de 2023, la situación continúa.

Salvedades vigencia 2023

1. Ausencia de procesos de conciliación entre las áreas generadoras de información financiera.

2. Una vez adelantado el encargo de auditoria con relación a la revisión de derechos de autor, en atención a lo indicado en el artículo 01 de la Ley 603 de 2000, no se evidenciaron los soportes de licencias instaladas en los equipos y servidores de la entidad, por lo cual no es posible garantizar el adecuado uso del software que actualmente se encuentra instalado en los equipos de cómputo.
3. El resultado del ejercicio para el cierre de la vigencia 2023 corresponde a pérdida de **-\$621.778.203**, impactado principalmente por la sanción impuesta por la DIAN por la no presentación de la información exógena en el año 2014 por valor de \$471.719.000 y por el valor registrado en la cuenta de Otros Gastos Diversos por valor de \$266.538.060 a nombre del tercero DIAN, lo cual corresponde a depuración de cuentas anticipo de impuestos, que exactamente no pudimos establecer a qué corresponde por falta de información, generando incertidumbre en esta cifra. Así las cosas, se presenta un detrimento patrimonial teniendo en cuenta la Ley 610 de 2000, ya que el patrimonio de la entidad disminuyó en un 39,05%:

“Artículo 6°. Daño patrimonial al Estado. Para efectos de esta ley se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida, uso indebido o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente, inequitativa e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público.”

Esta situación llama la atención y genera incertidumbre, del por qué no se tomaron acciones tempranas, toda vez que la DIAN notificó el 10 de octubre de 2017 el pliego de cargos y mediante Resolución del fecha 19 de febrero de 2018 la DIAN dispuso aplicar la sanción contenida en el pliego de cargos (...). Situación que actualmente llevó a la Entidad al detrimento patrimonial antes expuesto.

4. La implementación de la Política de Gobierno Digital en las ramas legislativa y judicial, en los órganos de control, en los autónomos e independientes y demás organismos del Estado, se realizará bajo un esquema de coordinación y colaboración armónica en aplicación de los principios señalados en los artículos 113 y 209 de la Constitución Política de Colombia. De acuerdo a lo anterior expuesto, se llevó a cabo una revisión de cada uno de los componentes de Gobierno Digital a través de la medición que nos brinda el Ministerio de las tecnologías de la información y las comunicaciones, encontrando a través de esta auditoría, que La Entidad tiene niveles bajos para dar cumplimiento a la normatividad vigente, encontrando que el nivel de madurez de gobierno digital en La Entidad es de un 51,5%, valor que está por debajo del promedio de cumplimiento (57,3%).

He llevado a cabo mi auditoria de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros de mi informe.

Soy independiente de La Entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoria de estados financieros de conformidad con la Ley 43 de 1990 y el anexo No. 4 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios y he cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión favorable.

Párrafo de énfasis

Llamo la atención y sin considerarlo una salvedad, se dejan plasmados los siguientes párrafos de énfasis:

1. Se realiza seguimiento a la hipótesis de negocio en marcha vigencia 2022:

“Hipótesis de negocio en marcha:

*La información financiera de la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.** ha sido preparada partiendo de la base de que la entidad será capaz de realizar sus activos y de liquidar sus pasivos en el curso normal de los negocios; al 31 de diciembre de 2022 la estructura financiera permite visualizar que la continuidad de la empresa no se verá afectada en el futuro inmediato siempre y cuando se ejecuten los proyectos enmarcados en sus planes de negocios.*

En el dictamen presentado al 31 de diciembre de 2021, se indicaba que la hipótesis del negocio en marcha se podría ver afectada debido a la dependencia que se tiene con el contrato del macroproyecto San José, por tanto, se hace necesario continuar con las estrategias que permitan apalancar a la entidad sin depender únicamente del macroproyecto.”

Seguimiento a diciembre 31 de 2023: En la preparación de los estados financieros individuales, la dirección es la responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, al 31 de diciembre de 2023, la Entidad no manifestó indicios de que no pueda continuar. Durante el año gravable 2023, la administración de la Entidad, ha realizado seguimiento a la Hipótesis de Negocio en Marcha y no contempla el cese de sus operaciones, como tampoco su liquidación en el futuro inmediato. Se evidenció el seguimiento de los objetivos estratégicos establecidos en el plan de acción, con corte a noviembre 30 de 2023, con un porcentaje de avance importante, especialmente en la ejecución de proyectos.

Los estados financieros han sido preparados asumiendo que La Entidad continuará como negocio en marcha.

Como anexo al informe de gestión la entidad realiza la evaluación de la Hipótesis de negocio en marcha donde indica:

*“Dando cumplimiento al Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 expedido por el Gobierno Nacional con relación al concepto de Hipótesis de Negocio en Marcha, la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S ERUM-S.A.S**, mide su gestión evidenciando que no se ha generado un detrimento patrimonial, en el sentido que, si bien el patrimonio disminuyó considerablemente, este sucedió a una situación particular de tema contable y no de liquidez (...).*

La entidad como acontecimiento importante de la vigencia 2023, tuvo la sanción interpuesta por la DIAN por la no presentación de la información exógena 2014, esto se dio a raíz de la solicitud de devolución y/o compensación de saldo a favor por impuesto de renta y complementarios de vigencia anteriores, siendo así, la entidad se vio considerablemente afectada en su estado de resultados, obteniendo pérdida para la respectiva vigencia.

Es importante resaltar que para la vigencia 2023 la entidad celebró diferentes contratos interadministrativos con el Municipio de Manizales e Infimanizales, los cuales le permitieron tener un flujo de caja mayor para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.”

2. La Entidad no realizó la inscripción de las bases de datos ante el Registro Nacional de Bases de Datos (RNBD) para la vigencia 2023, incumpliendo con la normatividad vigente:

“El Gobierno Nacional, mediante el capítulo 26 del Decreto Único 1074 de 2015, reglamentó la información mínima que debe contener el RNBD y los términos y condiciones bajo los cuales se deben inscribir en éste las bases de datos sujetas a la aplicación de la Ley 1581 de 2012.

Mediante Decreto 090 del 18 de enero de 2018 y su modificatorio Circular externa 003 de 2018, el Gobierno Nacional modificó el ámbito de aplicación del Registro Nacional de Bases de Datos y creo unos nuevos plazos para que los sujetos que resulten obligados realicen la inscripción de sus bases de datos.”

3. Durante la revisión de la estructura organizacional de la Entidad, se encuentra el cargo de Director de Evaluación y Control, no obstante, el cargo está vacante desde el mes de julio de 2023.

Párrafo de otros asuntos

Seguimiento a párrafo de otros asuntos vigencia 2022:

Al 31 de diciembre de 2021, el dictamen presentado señalaba que respecto de Propiedad Planta y Equipo, que: No se tiene certeza respecto al saldo contable del rubro de propiedad planta y equipo por valor neto de \$37.363.978, asimismo no se cuenta con un módulo donde se registren individualizados e identificados adecuadamente los activos fijos, de forma tal que se garantice su control y su correcta depreciación.

Al 31 de diciembre de 2022, estos activos, compuestos en su mayor parte por muebles, enseres y equipo de oficina, se registran en estados financieros por valor de \$ 23.270.676. La cifra no es material respecto del total de activos de la entidad; sin embargo, internamente se ha reconocido la necesidad de atender esta observación dentro de sus planes de mejoramiento a corto plazo.”

Seguimiento a diciembre 31 de 2023: Se evidenció la suscripción del plan de mejoramiento de la entidad de fecha mayo 10 de 2023. Al realizar la conciliación de los activos fijos frente a los saldos contables a diciembre 31 de 2023 no se presentan diferencias.

Por lo anterior, la revisoría fiscal concluye que a diciembre 31 de 2023 la cuenta contable 16 Propiedad Planta y Equipo se encuentra conciliada. La salvedad se levanta.

Los estados financieros terminados en 31 de diciembre del año 2022 fueron auditados por la firma Infinity Solutions S.A.S. y en opinión del 21 de febrero de 2023, emitió una opinión modificada.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La dirección es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las normas de contabilidad del sector público y el nuevo marco normativo para empresas que no cotizan en el mercado de valores, y que no captan ni administran ahorro del público conforme lo determina la Resolución No. 414 de 2014 y sus modificatorios emanada de la Contaduría General de la Nación.

En la preparación de los estados financieros individuales, la dirección es la responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, al 31 de diciembre de 2023, la Entidad aplicó el principio de hipótesis de negocio en marcha.

La Junta Directiva es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de estados financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990 siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y 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 individuales.

Como parte de mi auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, apliqué mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- Identifique y valore los riesgos de incorrección material en los estados financieros individuales, debida a fraude o error, diseñe y aplique 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 la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Concluyo que no existen incertidumbres materiales para que la Entidad continúe 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 la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento. Comuniqué con los responsables del gobierno de la entidad 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 identifique en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Además, informo que durante el año 2023, la Entidad 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 a los estatutos y a las decisiones de la Junta Directiva; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro se llevan y se conservan debidamente, y la Entidad ha efectuado la liquidación y pago oportuno al Sistema de Seguridad Social Integral.

El informe de gestión de la Administración No guarda la debida concordancia con los estados financieros individuales. Los administradores No dejaron constancia en el informe de gestión de que no entorpecieron la libre circulación de las facturas de sus proveedores de bienes y servicios.

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.

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 del 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 los siguientes criterios:

Normas legales que afectan la actividad de la entidad;
Estatutos de la entidad;
Actas de junta directiva
Actas de asamblea
Manuales de procedimientos y funciones
Manual de control interno

Para la evaluación del control interno, utilicé como criterio el modelo MECI. Este modelo es de uso obligatorio para la Entidad, para configurar un proceso adecuado de control interno.

El control interno de una entidad es un proceso efectuado 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 sector, y que los ingresos y desembolsos de la entidad están siendo efectuados solamente de acuerdo con las autorizaciones de la administración y de aquellos encargados del gobierno corporativo; y (3) proveer seguridad razonable en relación con la prevención, detección y corrección oportuna de adquisiciones 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 limitaciones 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, y a las decisiones de la junta directiva, y mantiene un sistema de control interno que garantice 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 mí 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.


Opinión sobre el cumplimiento legal y normativo

En mi opinión, la entidad ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, excepto por los efectos de las cuestiones descritas en la sección Fundamentos de la Opinión Modificada (con salvedades), así como a las disposiciones estatutarias, de la junta directiva, en todos los aspectos importantes.

Opinión sobre la efectividad del sistema de control interno

En mi opinión, el control interno es efectivo, en todos los aspectos importantes, con base en el modelo MECI. Y debe seguir siendo objeto de mejora continua.

Atentamente,



CLAUDIA LETICIA DIAZ GUILLEN

C.P. Revisora Fiscal TP 125816-T

En representación de Auditores y Consultores - AUDICONS S.A.S.