

Claudia Patricia Camargo González

**CONTADORA PÚBLICA REVISORA FISCAL - UNIVERSIDAD CENTRAL****CT0052008**

Bogotá, Marzo 29 de 2008

Señores

**ASAMBLEA GENERAL****ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DEL CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO  
"ASOCUAN"**

Respetados Asambleístas:

Desde el día 27 de Marzo de 2007, cuando fui elegida como Revisora Fiscal, mi misión ha tenido como prioridad realizar una labor en defensa de la fe pública, apoyada en una profesión que tiene como meta satisfacer las necesidades de la comunidad mediante la función de inspección, control y vigilancia, conforme a la ley.

Respalde mi trabajo en el conocimiento general de ASOCUAN y la situación actual en la que se encuentre la comunidad que ustedes representan, siguiendo los principios básicos de Permanencia, Integralidad, Oportunidad, Independencia, Función Preventiva, Objetividad, Cumplimiento de las normas de la Profesión Contable y de Auditoria generalmente aceptadas.

## **1. AUDITORIA**

### **1.1. AUDITORIA DE GESTION (ORIENTADORES ADMINISTRATIVOS)**

Participo como su representante en las reuniones de la Junta Directiva a las cuales fui invitada con el ánimo de mantenerme informada sobre sus decisiones y confirmar que éstas se ajustaran a la ley y los lineamientos de la Asamblea General de Copropietarios. La Junta Directiva oficialmente se reunió en 27 sesiones, se confirmó la presencia y compromiso de la junta en sus reuniones con quórum y participación para deliberar y decidir, como evidencia de dichas reuniones, se encuentran las actas en libro registrado en Cámara de Comercio el 12-Jun-2006 bajo el número 01208979 del Registro Mercantil.

Se confirmó que la administración realizó su labor a través del plan de trabajo, el cual contó con seguimiento de la Junta Directiva.

Se efectuaron las recomendaciones necesarias para mantener los controles establecidos, así como el seguimiento a los procedimientos de control interno para reconocer todos los hechos económicos en Asocuan.

Se entregaron informes a la administración con las recomendaciones para la eficiencia y eficacia de las operaciones de ASOCUAN.

Se confirmó que la administración tomara acciones efectivas para la recuperación de cartera.

Se monitoreo la gestión de la administración en la dirección del personal del conjunto, determinando la importancia de definir tareas y responsabilidades, determinar las competencias y diseñar estrategias para monitorear las labores de los empleados del conjunto, así como efectuar una evaluación periódica del desempeño del personal a cargo de la administración.

Teléfonos: Celular 3103376467

Correo Electrónico: [Claudia.PatriciaC~Hotmail.Com](mailto:Claudia.PatriciaC~Hotmail.Com)

Bogotá, D.C.

Claudia Patricia Camargo González

**CONTADORA PÚBLICA REVISORA FISCAL - UNIVERSIDAD CENTRAL****1.2. AUDITORIA DE CONTROL INTERNO**

**Se Recomienda** efectuar un mayor seguimiento a la ejecución de gastos con una menor frecuencia para evitar la presencia de gastos no presupuestados, buscando la mayor eficiencia del presupuesto aprobado por la Asamblea General.

La Revisoría Fiscal preparo borradores de reglamentos para Caja Menor, Ingresos y Egresos, así como de Procedimientos de Control Interno, los cuales sugiero estudiar y aplicar en beneficio de contar con herramientas claras para el correcto registro de las operaciones del conjunto.

Es importante actualizar los manuales de funciones del personal de la copropiedad, para contar con indicadores de gestión del trabajo realizado por los operarios de ASOCUAN en beneficio de contar con herramientas de evaluación mucho mas claras para la administración.

**1.3. AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO (ORIENTADORES LEGALES)**

A través de esta auditoria se determino la necesidad de adoptar un manual de contratación para realizar un efectivo seguimiento a las relaciones contractuales de ASOCUAN.

Se monitorearon las funciones de la administración establecidas en el articulo 514 de la ley 675 de 2001, por lo que **Se Recomienda** mayor conocimiento en la ley 675 de 2001.

La Ley 675 de 2001 determino como parte de las funciones del administrador contratar los servicios de una aseguradora con el fin de constituir pólizas de seguros que permitan cubrir riesgos como los de incendio y terremoto o que permitan cubrir daños en las zonas comunes. Así mismo, es importante que el administrador contrate un adecuado programa de seguros que proteja los bienes que están bajo su custodia y cuidado. La responsabilidad de aseguramiento de la copropiedad, se hace para amparar cualquier evento que puede causar perjuicios en ASOCUAN, ya que si una copropiedad no se asegura, las perdidas ocasionadas por estas, recaerán sobre el administrador, entre estas, la inexistencia del seguro o la deficiencia del mismo.

De acuerdo con la orientación 10 del Consejo técnico de la contaduría sugiere reconocer los recursos del fondo de imprevistos como un ingreso en el periodo en el que se causa, esta Revisoría Fiscal recomienda adoptar el procedimiento allí descrito con el fin de que en el momento de que ocurra un imprevisto y que de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2001 se utilice dicho fondo y que tal situación se refleje en la contabilidad de ASOCUAN.

Con base en las normas básicas de contabilidad que determinan la esencia sobre la forma la prudencia y el reconocimiento de los hechos económicos, me permito respetuosamente sugerir la constitución de estimaciones que protejan a ASOCUAN de la contingencia que pueda representar el NO pago de la totalidad de contribuciones, multas, interese y sanciones a cargo de los propietarios y residentes, arrendatarios y terceros, procediendo al calculo de provisiones por perdidas contingentes de valores a cobrar y que aquellas cuentas que se consideren irrecuperables clasifiquen como de difícil cobro y puedan ser objeto de cancelación por perdida o condonación con los requisitos establecidos por los órganos de dirección y administración de ASOCUAN, sin desconocer que no se exime el derecho de su recuperabilidad.

Se verifico que se hayan efectuado en forma correcta y oportuna los aportes al sistema de seguridad social integral.

Teléfonos: Celular 3103376467

Correo Electrónico: [Claudia.PatriciaC~Hotmail.Com](mailto:Claudia.PatriciaC~Hotmail.Com)

Bogotá, D.C.

Claudia Patricia Camargo González  
CONTADORA PÚBLICA REVISORA FISCAL - UNIVERSIDAD CENTRAL

#### 1.4. AUDITORIA FINANCIERA (ORIENTADORES ECONOMICOS)

Se coordinó la presentación mensual de los Estados Financieros básicos, de acuerdo con las normas contables existentes ajustadas a la realidad y a los principios legales y reglamentarios.

Se efectuó control sobre el manejo del efectivo en aras de conocer oportunamente la calidad financiera del conjunto.

Se confirmó que la administración contara con el detallado análisis de disponibilidad de recursos para atender las obligaciones adquiridas evaluando los problemas y planteando soluciones que se ajustaran a cada caso en particular. El análisis del flujo de caja de ASOCUAN considero es una herramienta fundamental para el cumplimiento de los compromisos económicos de la copropiedad.

Se confirmó el saldo registrado en contabilidad verificando que correspondieran a los valores reales que adeudan quienes conforman la cartera morosa de ASOCUAN.

Se recomienda la verificación física del inventario de activos de ASOCUAN, con el objeto de que realmente contribuyan a la generación de beneficios económicos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones, funciones y responsabilidades de la administración

Se confirmé por parte de la Revisoría Fiscal el cumplimiento oportuno de las obligaciones impositivas con el estado en el tiempo exigido por la ley (Impuestos obligatorios de la persona jurídica ASOCUAN).

Se recomienda continuar con el Saneamiento Contable de! Balance, tal como fue aprobado por la Asamblea General de Copropietarios

## 2. COMUNICACIÓN (ORIENTADORES DE INFORMACION)

Como evidencia de la labor de la Revisoría Fiscal se realizaron mesas de trabajo con el personal de la administración, así como con la contadora para llegar a acuerdos sobre asuntos administrativos y contables que merecían especial atención y recomendaciones. Se obtuvo observación por parte de la Administración, para la toma de decisiones.

## 3. FE PÚBLICA

De acuerdo el examen, evaluación y verificación de la información contenida en los estados financieros, la valoración sobre la razonabilidad del presupuesto y el seguimiento para su correcta ejecución, así como la veracidad de la información contable y sus soportes a continuación y con base en el desarrollo de todas las actividades necesarias para el cabal desempeño de las labores conforme a la ley y en beneficio de los copropietarios y residentes de ASOCUAN con el objeto de expresar una opinión profesional, objetiva e independiente como elemento para que la Asamblea General pueda tomar decisiones, me permito leer el Dictamen de Revisoría Fiscal para el periodo 2007.

Teléfonos: Celular 3103376467  
Correo Electrónico: [Claudia.PatriciaC~Hotmail.Com](mailto:Claudia.PatriciaC~Hotmail.Com)  
Bogotá, D.C.

Claudia Patricia Camargo González  
CONTADORA PÚBLICA REVISORA FISCAL - UNIVERSIDAD CENTRAL

Leer Dictamen

## **DICTAMEN DE REVISORIA FISCAL**

### **A LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS DE LA ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO “ASOCUAN”.**

Por designación de Asamblea General, fui elegida como Revisora Fiscal de “ASOCUAN”, cargo que he desempeñado sujeta a lo ordenado en el Código de Comercio, la Ley 43 de 1990, el Decreto 2649 de 1993, demás Normas Contables y de Auditoría y las disposiciones consagradas en la Ley 675 de 2001.

He auditado el Balance General Comparativo de la **Asociación de Copropietarios del Centro Urbano Antonio Nariño “ASOCUAN”** y el correspondiente Estado de Resultados al 31 de Diciembre de 2007 y 2006, así como la información de sus anexos para la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios.

Los Estados Financieros fueron preparados bajo la responsabilidad de la administración de “ASOCUAN”. Una de mis obligaciones es la de expresar una opinión con base en mi auditoría, realizada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia que requieren que una auditoría se planifique y se lleve a cabo de tal manera que se obtenga una seguridad razonable sobre la situación financiera. Una auditoría incluye el examen sobre una base selectiva de la evidencia que respalda las cifras y notas informativas a los Estados Financieros, También incluye, la evaluación de las normas o principios contables utilizados y de principales estimaciones efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación global de los Estados Financieros y aquellos otros procedimientos de auditoría que consideré necesario en las circunstancias.

Obtuve las informaciones necesarias para cumplir con mis funciones como Revisor Fiscal, por lo que considero que mi auditoría proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados, tomados fielmente de los libros, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la **Asociación de Copropietarios del Centro Urbano Antonio Nariño “ASOCUAN”** al 31 de Diciembre de 2007 y el resultado de las operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas o principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, aplicados uniformemente.

Además en mi opinión:

- a. “ASOCUAN” esta llevando su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable.

Teléfonos: Celular 3103376467  
Correo Electrónico: [Claudia.PatriciaC~Hotmail.Com](mailto:Claudia.PatriciaC~Hotmail.Com)  
Bogotá, D.C.

Claudia Patricia Camargo González  
**CONTADORA PÚBLICA REVISORA FISCAL - UNIVERSIDAD CENTRAL**

- b. Se dio cumplimiento a las disposiciones establecidas para el manejo de la cartera en mora.
- c. Las operaciones registradas en los libros de “ASOCUAN” se ajustan a la Ley 675 de 2001 y a las decisiones y mandatos de la Asamblea General y de la Junta Directiva.
- d. No se llevó a cabo registro del Fondo de Imprevistos, en cumplimiento del artículo **35** de la Ley 675 de 2001, ni se efectuó apropiación efectiva por valores que deben mantenerse de acuerdo con los registros contables.
- e. La correspondencia, el registro de propietarios, los comprobantes de las cuentas, los libros contables auxiliares y los libros oficiales se actualizaron y se conservan debidamente.
- f. Mi evaluación de Control Interno, efectuada con el propósito de establecer el alcance de mis pruebas de auditoría refleja que se deben fortalecer las medidas de control interno para ser consideradas como adecuadas para salvaguardar los activos de “ASOCUAN” y los de terceros que puedan estar en su poder. Todas y cada una de las debilidades del sistema de Control Interno, fueron oportunamente informadas a la Administración con el fin de hacerlo más eficiente.
- g. En cumplimiento de las normas de propiedad intelectual, “ASOCUAN” utiliza licencia para su sistema contable NOVASOFT, adquirida legalmente a través de la compañía Saintec Ltda.
- h. De acuerdo con la información recolectada y obtenida en el desarrollo propio de mis funciones, considero que los activos, pasivos, derechos y obligaciones cuantificados en los Estados Financieros con corte al 31 de Diciembre de 2007 existen y fueron reconocidos de acuerdo a las técnicas de valuación vigentes en las normas contables por importes apropiados.
- i. Las reuniones de Junta Directiva, conforme se registra en las Actas y en anexo del informe, contaron con quórum para deliberar y decidir.
- j. No existe cobertura de Seguro de Áreas Comunes, revelándose Incumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001, para cubrir la reconstrucción total de la copropiedad, contra los riesgos de incendio y terremoto de los bienes comunes susceptibles de ser asegurados.
- k. Se debe efectuar análisis para contabilizar en los Estados Financieros contingencias por pérdidas probables, justificadas, cuantificables y confiables, producto de situaciones o circunstancias que impliquen duda de resolución por eventos futuros que ocurran.

Los informes de gestión del año 2007 fueron preparados por la Junta Directiva y la

Teléfonos: Celular 3103376467  
Correo Electrónico: [Claudia.PatriciaC~Hotmail.Com](mailto:Claudia.PatriciaC~Hotmail.Com)  
Bogotá, D.C.

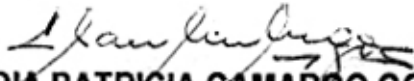
Claudia Patricia Camargo González

**CONTADORA PÚBLICA REVISORA FISCAL - UNIVERSIDAD CENTRAL**

Administración y no forman parte de los Estados Financieros auditados por mí; mi trabajo como Revisor Fiscal se limitó a constatar su concordancia con los Estados Financieros, en consecuencia no incluyó la revisión de información distinta de la contenida en los Estados Financieros.

“ASOCUAN” ha efectuado en forma correcta y oportuna, sus aportes al sistema de Seguridad Social, dispuesto por la ley 100 de 1993.

A la fecha de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de “ASOCUAN”, no se conocen otras situaciones que debieron ser reveladas de forma posterior en los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2007.



**CLAUDIA PATRICIA CAMARGO GONZALEZ**

Revisor Fiscal

T.P. 80922-T Junta Central de Contadores

Bogotá, D.C., 25 de Marzo de 2007

Teléfonos: Celular 3103376467

Correo Electrónico: [Claudia.PatriciaC~Hotmail.Com](mailto:Claudia.PatriciaC~Hotmail.Com)

Bogotá, D.C.