



REVISORIA FISCAL AÑO 2009



Contribuir, apoyada en la defensa de la fe pública al mejoramiento continuo y a la eficiente administración de los recursos de todos los propietarios y residentes del **CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO "CUAN"**, a través de la función de inspección, control y vigilancia teniendo como soporte las normas contables y de auditoría.

INFORME GENERAL DE AUDITORIA

Este informe contiene los resultados obtenidos en desarrollo de la Revisoría Fiscal practicada al Centro urbano Antonio Nariño CUAN durante el periodo enero 1 a diciembre 31 de 2009. Este proceso se adelanto de acuerdo con las normas vigentes aplicables a la propiedad horizontal y contó con la colaboración de la administración, la contadora, los funcionarios del CUAN y la información por ellos suministrada.

Se audito la vigencia 2009, haciendo especial énfasis en la observación de la función que le corresponde a los órganos de administración de la copropiedad, llevando a cabo un detallado estudio de los asuntos financieros y operativos, así como de otros aspectos de vital importancia para el CUAN.

Las copropiedades no cuentan con herramientas prácticas diseñadas específicamente para el sector, sin embargo se observa que a partir del plan quinquenal se tuvo la capacidad para administrar los recursos que ingresaron a la copropiedad.

Control:

Esta Revisoría Fiscal, implementó procedimientos (Caja Menor, Ingresos, Egresos , Control Interno), los cuales fueron acogidos. Se Recomienda actualizarlos y monitorearlos con una mayor frecuencia.

Se Recomienda practicar inventarios físicos de bienes susceptibles de confrontación y conciliación con contabilidad a cargo de los funcionarios, para efectuar las correcciones, ajustes y reclasificaciones correspondientes, en aras de mantener controles sobre éstos.

Se Recomienda fijar políticas de información y comunicación del desarrollo operativo y financiero a través de la pagina Web.

Se realizo una inversión para el proceso de carnetización, sin embargo la falta de disposición de algunos copropietarios para la actualización de la base de datos no permite contar con un registro actualizado de propietarios y residentes. Se Recomienda implementar estrategias que permitan mantenerlo actualizado.

El CUAN está aplicando la normatividad contable vigente y se realiza seguimiento, análisis, depuración de partidas y control de incorporación de datos presentados en los estados financieros.

Plan de Desarrollo:

La administración a través de su plan de desarrollo como soporte del plan quinquenal en su última fase apuntó a la recuperación de cartera para hacer posible los proyectos que no se encontraban presupuestados y que eran necesarios para la Recuperación Patrimonial.

Después de analizar cada una de las actas de Junta Directiva, se deduce que las reuniones de dicho órgano de dirección fueron deficitarias en los siguientes temas:

1. Manual de procedimientos y términos de referencia para la contratación de servicios del CUAN: Se llevaron a cabo cotizaciones y se maximizaron recursos al interior de la administración en cada uno de los mantenimientos y reparaciones realizadas, sin embargo se observa debilidad en el procedimiento.

2. Reglamento Interno del Teatro Cádiz: Una vez recuperado este espacio, es necesario contar con un reglamento que defina compromisos y responsabilidades que apunten a la generación de recursos para su sostenibilidad.

3. Formación de Nuevos Líderes: Se financio la asistencia al encuentro académico de propiedad horizontal 2009, sin embargo no se establecieron ni se confeccionaron políticas para multiplicar esta información al interior de la comunidad.

4. Manejo de Personal: La estructura organizacional, el compromiso, y responsabilidad del personal debe articularse con un programa de capacitación e implementación de indicadores de eficiencia y eficacia del trabajo desarrollado, que permita aplicar de forma oportuna acciones correctivas.

5. Infraestructura tecnológica: Se realizó inversión para la adquisición de activos para la seguridad del CUAN (cámaras), siendo necesario además establecer responsabilidades a la empresa de vigilancia como un valor agregado en el cuidado de los bienes y la seguridad de todos los habitantes del CUAN.

Manejo de las relaciones contractuales:

Se cumplió por parte de la administración el constante monitoreo a la contratación de los servicios fijos (legal y funcionamiento), lo que permitió mejorar la calidad del servicio.

Manejo Contable y Financiero:

El análisis realizado a los estados financieros del año 2009, arroja indicadores satisfactorios en lo que respecta a liquidez y manejo de ingresos, así como a la labor de recuperación de cartera (\$182 Millones), sin embargo es evidente que no alcanza a cubrir los gastos de funcionamiento del CUAN, situación preocupante teniendo en cuenta que los ingresos totales cuentan con un aproximado 47% recibido por conceptos diferentes a las cuotas de administración.

Pese a las diferentes posiciones al interior de la comunidad, el retroactivo en la cuota de administración permitió nivelar los ingresos de la copropiedad por los tres primeros meses del año 2009,

De manera asertiva se llevo a cabo la gestión para devolución de 4xMil con los Bancos Davivienda y Colmena.

Se observa adecuado manejo de documentos que sirven de soporte para respaldar los hechos económicos del CUAN por cuanto se conservan sus consecutivos y contablemente registrados con soportes. Se observan procedimientos claros para su manejo.

Se encuentran contabilizados todos los bienes de la copropiedad representativos e importantes dentro del patrimonio, ya se cuenta con un avalúo para la adquisición de la póliza de seguro de áreas comunes.

Se fortaleció la provisión de acuerdo con el análisis realizado a la cartera de los copropietarios, acogiendo de manera responsable la sugerencia de esta Revisoría Fiscal por mantener y registrar la contingencia por cartera con mayor antigüedad y que se considera como Difícil Cobro.

Se mantuvo control sobre los gastos, lo que permitió cumplir con las obligaciones de la copropiedad, dando como resultado una disminución importante de las cuentas pro pagar frente al periodo 2008.

Es importante resaltar que para el período 2009, se reconocieron los recursos del fondo de imprevistos y se efectuó su efectiva apropiación, tal como lo establece la ley 675 de 2001.

Se está efectuado en forma correcta y oportuna los aportes al sistema de seguridad social integral, en cumplimiento de los contratos laborales.

Como agentes de retención, se dio cumplimiento oportuno en el tiempo exigido por la ley en materia de Retención en la Fuente.

Con éxito se avanzó en el proceso de Saneamiento Contable, para que en los estados financieros del CUAN se revele en forma fidedigna y razonable la realidad económica, financiera y patrimonial.

ASUNTOS IMPORTANTES

Seguro de Áreas Comunes:

Se debe tomar la decisión frente a la Ley 675 de 2001 en lo que a la contratación de los servicios de una aseguradora para la constitución de la póliza de seguro para

las áreas Comunes del CUAN, que permitan cubrir riesgos mínimos como los de incendio y terremoto y daños en las zonas comunes.

Reglamento Interno

La Revisoría Fiscal acompañó el proceso, sin embargo los resultados no permiten al CUAN contar aún con el Reglamento Interno que regule los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios con herramientas claras en la dirección, ejecución y control de los actos de los administradores y de las operaciones realizadas por la copropiedad por lo que se hace necesario que la Asamblea General defina nuevas formulas para obtener los principios orientadores que establece la ley.

La Revisoría Fiscal elabora y remite el presente dictamen basado en los resultados de la auditoria con el propósito de dar cumplimiento a los artículos 207 y 208 del Código de Comercio.

DICTAMEN DE REVISORIA FISCAL

A LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS DEL CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO “CUAN”.

En mi calidad de Revisora Fiscal, he examinado el Balance General Comparativo del **Centro Urbano Antonio Nariño “CUAN”** y el correspondiente Estado de Resultados al 31 de Diciembre de 2009 y 2008, así como la información de los anexos entregados para la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios.

Los Estados Financieros fueron debidamente certificados por la representante legal y la contadora publica que los preparó. Efectué mis pruebas de acuerdo con las normas establecidas por la profesión para la revisión de estados financieros, por consiguiente, se obtuvo la información y el conocimiento de los procedimientos utilizados en la preparación de dichos Estados Financieros, mediante las investigaciones con los funcionarios responsables, procedimientos analíticos de revisión, pruebas de los documentos y registros de contabilidad, aplicando las normas de auditoría de general aceptación.

En el ejercicio de las funciones de la Revisoría Fiscal, no se presento ninguna limitante ni restricción en el alcance de las pruebas, por lo tanto considero que mi Auditoria 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 del **Centro Urbano Antonio Nariño "CUAN"** al 31 de Diciembre de 2009 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.

Las medidas de Control Interno adoptadas para la conservación y custodia de los bienes del **Centro Urbano Antonio Nariño "CUAN"** en general deben seguir siendo fortalecidas para que sean consideradas como adecuadas.

El **Centro Urbano Antonio Nariño "CUAN"** maneja su información Financiera y Contable utilizando licencia NOVASOFT en cumplimiento de las normas de propiedad intelectual, adquirida legalmente.

El informe de gestión de la Administración, guarda debida concordancia entre este y los Estados Financieros Básicos y consta de una exposición sobre la situación económica, administrativa y jurídica de la copropiedad. Mi trabajo como Revisora Fiscal no incluyó la revisión de información distinta de la contenida en los Estados Financieros.

Se corrigieron los procedimientos y las disposiciones establecidas para el manejo de la cartera en mora.

Se llevó a cabo registro del Fondo de Imprevistos, en cumplimiento del artículo 35 de la Ley 675 de 2001, efectuando apropiación efectiva por los valores que deben mantenerse de acuerdo con los registros contables.

La correspondencia, los comprobantes de las cuentas, los libros contables auxiliares y los libros oficiales se actualizaron y se conservan debidamente.

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 2009 existen y fueron reconocidos de acuerdo a las técnicas de valuación vigentes en las normas contables.

Se revela incumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001 para la cobertura de Seguro de Áreas Comunes que cubra la reconstrucción total de la copropiedad, contra los riesgos de incendio y terremoto de los bienes comunes.

Existe una provisión de cartera que corresponde al 10% del total de la cartera por cobrar a los copropietarios.

la información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social correspondiente al año 2009 y en particular la relativa a los afiliados y la correspondiente a sus ingresos base de cotización, han sido tomadas de los registros contables. El **Centro Urbano Antonio Nariño "CUAN"**, no se encuentra en mora por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social.

A la fecha de esta Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, no se conocen otras situaciones que debieron ser reveladas de forma posterior en los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2009.

CLAUDIA PATRICIA CAMARGO GONZALEZ
REVISORA FISCAL
CONTADORA PUBLICA
TP80922T
JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

Bogotá, Marzo 27 de 2010