



## REVISORIA FISCAL AÑO 2010

**Dirigido a: ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS  
CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO "CUAN"**

Claudia Patricia Camargo Gonzalez  
Contadora Publica TP 80922T JCC

Anexo Informe  
Revisora  
Fiscal # 1

---

---

## REVISORIA FISCAL

De acuerdo con el artículo 57 de la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001 Régimen de Propiedad Horizontal, como Revisora Fiscal, tengo la tarea de controlar las distintas operaciones que se realicen en el CUAN e igualmente me corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como lo estipulado en el Código de Comercio, en su artículo 207 donde se contemplan las funciones de la Revisoría Fiscal.

En cumplimiento a lo anterior, presento el informe sobre las actividades desarrolladas por la Revisoría Fiscal, así como el resultado de éstas por el periodo comprendido entre el 1º. de Enero y el 31 de Diciembre de 2010.

---

Agradezco la confianza depositada para cuidar sus intereses y la colaboración de la Junta Directiva, la Administración y los Funcionarios del CUAN.

Se efectuó Revisoría Fiscal para la vigencia 2010, observando la función que le corresponde a los órganos de dirección y administración, analizando especialmente los asuntos financieros y operativos, como base para la toma de decisiones y el manejo de los recursos de todos los copropietarios del CUAN.

### **1. DE CONTROL Y VIGILANCIA:**

#### **1.1. Manejo de los Recursos**

Una vez implementados los manuales y reglamentos para un adecuado manejo de los recursos del CUAN, como son Caja Menor, Ingresos y Egresos, se atendieron por parte de la administración todas las recomendaciones, sin embargo, es necesario que éstos sean actualizados con mayor frecuencia dada la dinámica que se presenta con relación a los contratistas y el manejo que se debe dar respecto del cumplimiento de cada uno de estos contratos, específicamente aquellos que son suscritos con miembros que pertenecen a los órganos de dirección y administración del CUAN.

**Hallazgo 1: Solidaridad, respecto del NO pago de seguridad social de los contratistas.**

**Acción:** La administración esta adaptando el Manual de Contratación.

---

---

Claudia Patricia Camargo Gonzalez  
Contadora Publica TP 80922T JCC

**Hallazgo 2: Conflicto de Intereses**, tienden a estar indebidamente influenciados por un interés secundario, de tipo generalmente económico o personal. (Ej: Teatro, Sistema CCTV)

**Acción:** A partir de la aprobación del Reglamento Interno del CUAN, se subsanaría este hallazgo.

### 1.2. Personal

El número de actividades son diversas y variadas, por lo que el establecimiento de procedimientos para cada una de ellas es realizado al momento de desarrollarlas, además que la experiencia de saber como se hacen las cosas tampoco ha permitido que se establezcan por escrito, por la tradición de cómo se han hecho, se hacen porque así se han venido realizando.

**Hallazgo 3: Estrategias, Instructivos y Líneas de Autoridad no adecuadamente definidos.**

**Acción:** Establecer estrategias por escrito, Crear instructivos para todas las actividades que se desarrollan, Retroalimentar a los empleados, en cuanto a las funciones que deben desempeñar en cada cargo, Actualizar los manuales de funciones para cada puesto de trabajo, Elaborar un plan de estímulos y motivaciones, para todos los empleados, Ejercer supervisión en todos los puestos de trabajo con mayor frecuencia para tener el control de las actividades que se realizan y Reconocimiento de una sola autoridad responsable.

Aquí es importante resaltar que el CUAN, cuenta con un proceso administrativo, sin embargo, algunos elementos requieren de revisión y actualización para que contribuyan a la calidad del servicio que se presta en la administración.

El contacto que tuve con el CUAN, fue a través de visitas continuas para fomentar el diálogo y la confianza entre el personal. Por medio de la comunicación con ellos, se verificó la información aquí relacionada. Todo esto se hizo con el fin de proporcionar al CUAN recomendaciones de alternativas de solución, las cuales se espera que sean de gran utilidad.

### 1.3. Inventarios

Se practicaron inventarios físicos de los bienes a cargo de todos los funcionarios, para mantener estricto control, sobre éstos. Se llevó a cabo también, por parte de la Revisoría Fiscal el Inventario del Teatro Cádiz, con registro fotográfico, el cual formará parte integral del contrato.

**No hay Hallazgos: Existe conteo de inventarios, Se permite el acceso al inventario solamente al personal que lo tiene a cargo, Se compra el inventario de materiales en cantidades económicas y Se mantiene previendo imprevistos.**

#### 1.4. Registro de Copropietarios

Como se menciona en el periodo anterior, la inversión realizada en el proceso de carnetización ocupó recursos de toda la comunidad, sin embargo la falta de disposición de algunos copropietarios para la actualización de la base de datos y el incumplimiento por parte de la empresa de vigilancia al momento de permitir el acceso al conjunto de todas las personas (residentes y visitantes) no han generado cultura de control para este acceso.

##### **Hallazgo 4: Desactualización de la Base de Datos del Registro de Copropietarios ( Ley 675 de 2001, artículo 51)**

**Acción:** Implementar estrategias que permitan mantener actualizados los censos de toda la comunidad, Exigir de la empresa de vigilancia el cumplimiento de las políticas generadas para el acceso al CUAN.

---

## 2. DE PREVENCIÓN:

### 2.1. Manejo de los Recursos:

Con el fin de evitar consecuencias jurídicas, que se deriven de la toma de decisiones, respecto de los contratos suscritos por el CUAN, con relación a la planeación de las obras, servicios y bienes que se tengan previstos recibir.

##### **Hallazgo 5: Debilidad en los Procedimientos, por cuanto no siempre se llevan a cabo con anticipación.**

**Acción:** Planeación y suscripción de contratos previo al desarrollo de cada labor, obra o servicio recibido, suscribiendo las garantías estipuladas (pólizas) con antelación, así como contar con los documentos que soporten cada contratación de forma anticipada.

### 2.2. Cuentas por Cobrar:

Se mantiene la política implementada por la administración con referencia al cobro de cartera, agotando cada una de las instancias y a través de comunicaciones escritas invitando a los deudores a presentar formulas de pago, Una vez cumplido los plazos, se envían al cobro jurídico.

Se atendieron las solicitudes de revisión y en algunos inmuebles se hizo necesario ajustar diferencias encontradas entre los módulos cartera y contabilidad.

Se presenta un análisis grafico del comportamiento de la cartera en el año 2010.

Meses	Millones de Pesos
Diciembre 2009	807.296.160
Enero 2010	825.585.896
Febrero 2010	843.419.054
Marzo 2010	830.437.663
Abril 2010	871.700.537
Mayo 2010	873.439.975
Junio 2010	879.692.768
Julio 2010	877.474.432
Agosto 2010	891.692.804
Septiembre 2010	894.850.920
Octubre 2010	904.781.349
Noviembre 2010	891.775.837
Diciembre 2010	882.779.172

---

---

**Hallazgo 6: Concentración de cobros jurídicos en Profesionales del Derecho.**

**Acción:** Revisión de Contratos de los abogados que prestan sus servicios de cobro de cartera a la copropiedad, con el ánimo de diversificar estrategias para su recuperación. Medición de resultados de la gestión jurídica y contratación de más profesionales especialistas en Propiedad Horizontal.

**3. DE COMUNICACION:****3.1. Comunicación**

Se han fijado políticas de información y comunicación del desarrollo del CUAN a través de la Pagina Web, sin embargo es necesario dinamizarla mucho más y promover su utilización para mantener a la comunidad informada de manera oportuna.

**Hallazgo 7: Herramienta de comunicación subutilizada**

**Acción:** Actualizarla con mayor frecuencia, para hacer llegar información sobre actividades Institucionales, Publicar temas de Importancia para toda la Comunidad, Informar a todos los residentes sobre actividades a realizar por mes, proveer a los usuarios de una retroalimentación para aplicarla en el mejoramiento de los servicios o actividades a desarrollar, Internet es considerado como un buen medio para informar, comunicar y difundir a costos muy bajos.

**3.2. Colaboración con Entidades de Control y Vigilancia Estatales**

Para el año 2010, la Revisoría Fiscal, en cumplimiento de sus funciones, atendió la visita de la oficina de Fiscalización de la Secretaría de Hacienda, que tenía como fin practicar Inspección Tributaria respecto del Impuesto de Delineación Urbana (Obra Olímpica), correspondiente al período 1 al 31 de Diciembre de 2008, Se allegaron los documentos solicitados y nos encontramos a la espera del fallo.

De igual forma, se atendieron Diligencias Previas en la Junta Central de Contadores, por queja interpuesta por un deudor moroso ante el tribunal de esta entidad (máximo órgano de control y vigilancia de la profesión contable)

---

---

relacionada con el desempeño de las funciones tanto de esta Revisoría Fiscal como de la Contadora del CUAN, la cual fue atendida a través de abogado y finalmente fallada en nuestro favor.

### **3.3. Desarrollo y bienestar de la comunidad.**

Con un adecuado manejo de los recursos destinados a gestión social, se llevaron a cabo las actividades de integración propuestas y lideradas por la administración, en aras de mantener el tejido social del CUAN.

#### **Hallazgo 8: Baja Participación de la Comunidad.**

**Acción:** Motivación para mejorar la participación en beneficio de fortalecer las relaciones de vecindad y minimizar conflictos entre los copropietarios y la administración por la ausencia en actividades que permitirían acercamiento y apoyo en la gestión social que emprenden los órganos de dirección y administración de la copropiedad.

### **3.4. Sistema de Seguridad Social Integral**

Se verificó el cumplimiento en forma correcta y oportuna de los aportes al sistema de seguridad social integral de cada uno de los empleados del CUAN.

**No hay Hallazgos, estos aportes se están realizando conforme a las normas legales vigentes aplicables en materia de Seguridad Social, dentro de las fechas estipuladas para tal efecto.**

## **4. DE IMPARTIR INSTRUCCIONES**

### **4.1. Conservar la correspondencia y documentos contables soporte.**

Se hicieron las recomendaciones necesarias atendidas por la administración para la conservación del archivo del CUAN, Se han implementado prácticas para la atención de toda la correspondencia, Se establecieron medidas de conservación para los documentos contables como soporte de las operaciones realizadas. (Empaste de Archivo Contable)

**Hallazgo 9: Debilidad en los procedimientos de manejo del Archivo Antiguo de la Copropiedad.**

**Acción:** Implementar acciones inmediatas para la reorganización del archivo general del CUAN, tanto físico como electrónico, Revisión de los equipos de computo a cargo de los funcionarios para mantener únicamente los que corresponden al objeto de la Copropiedad.

#### **4.2. Libros de Actas de Reunión de Junta Directiva**

Se conservan adecuadamente, los Libros de Actas de Reuniones de Junta Directiva, actualizados oportunamente, lo que contribuye al respaldo de las decisiones que ha tomado la Junta Directiva, revelando así organización en tal sentido.

#### **4.3. Cumplimiento Oportuno con las Obligaciones Impositivas con el Estado.**

Se liquidaron, presentaron y pagaron en forma correcta y oportuna las declaraciones de Retención en la Fuente y se dio cumplimiento a la presentación de información exógena tributaria a la DIAN (Medios Magnéticos Formato 1002 retenciones practicadas).

### **5. MANEJO PRESUPUESTAL**

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.

#### **5.1. Proyecto Presupuestal 2010**

Se inicia la vigencia 2010, con un presupuesto de \$1.484´634.519, de los cuales \$876´590.050 (59%), corresponde a recursos provenientes de las Cuotas de Administración y Parqueadero de Residentes y \$608´044.469 (41%), a recursos provenientes de otros ingresos como son Arrendamientos (apartamentos y locales comunales, cancha de futbol, espacios, sedes sociales, zonas comunes, parqueaderos de visitantes, intereses por mora y rendimientos financieros).

Dentro del total de apropiaciones se puede observar que:

El 56.7% corresponde a los Servicios (Aseo, Vigilancia, Servicios Públicos),

El 25.3% corresponde a Mantenimientos (Reparaciones Locativas, Mantenimientos de computadores, Eléctricos, Equipo Hidroneumático, ascensores, citófonos, zonas verdes, repuestos, fumigación y recarga extintores),

El 16.4% corresponde a los Gastos de Administración (personal, Honorarios, aseo y cafetería, papelería, transporte urbanos, asesorías jurídicas, gastos legales, publicidad y otros honorarios).

El 0.4% corresponde a las Actividades Sociales que llevo a cabo la administración para la comunidad del CUAN

El 0.98% corresponde al Fondo de Imprevistos.

## 5.2. Ejecución Presupuestal 2010

### Como se ejecutó???

**Ingresos:** Totales \$1.624´401.831, de los cuales \$881´141.223 (54%) recursos provenientes de las Cuotas de Administración y Parqueaderos de Residentes y \$743´354.608 (46%) a Otros Ingresos (Incluidas las Donaciones).

**Gastos:** Totales \$1.598´681.613, Apropriados así:

El 47.75% corresponde a los Servicios (Aseo, Vigilancia, Servicios Públicos),

El 30.21% corresponde a Mantenimientos (Reparaciones Locativas, Mantenimientos de computadores, Eléctricos, Equipo Hidroneumático, ascensores, citófonos, zonas verdes, repuestos, fumigación y recarga extintores),

El 16.41% corresponde a los Gastos de Administración (Personal, Honorarios, Aseo y Cafetería, Papelería, Transporte Urbanos, Asesorías Jurídicas, Gastos Legales, Publicidad y Otros Honorarios).

El 0.47% corresponde a las Actividades Sociales que llevo a cabo la administración para la comunidad del CUAN

El 4.24% corresponde a las Donaciones recibidas en Materiales (Cemex y Corferias)

El 0.90% corresponde al Fondo de Imprevistos.

---

---

## 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 2010 y 2009, 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. Efectúe 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 2010 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.

El sistema de Control Interno en general, sigue en nivel de madurez, se debe continuar trabajando en el fortalecimiento del sistema de administración, en la actualidad, se cuenta con la capacidad de reacción y respuesta oportuna a los cambios, sin embargo es susceptible de mejoramiento, para que contribuya al logro de los objetivos, a mitigar los riesgos y a mantener bajo control todas las operaciones de la copropiedad.

El **Centro Urbano Antonio Nariño "CUAN"** maneja su información Financiera y Contable utilizando licencia NOVASOFT en

---

---

Claudia Patricia Camargo Gonzalez  
Contadora Publica TP 80922T JCC

cumplimiento de las normas de propiedad intelectual, adquirida legalmente. Se hace necesaria la adquisición de Licencias para los nuevos equipos, así como el paquete Antivirus con el propósito de fortalecer la información financiera y contable de la copropiedad.

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 mantienen los procedimientos y disposiciones establecidas para el manejo de la cartera en mora.


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 2010 existen y fueron reconocidos de acuerdo a las técnicas de valuación vigentes en las normas contables.

Se continúa presentando riesgo frente al cumplimiento de la Ley 675 de 2001 en lo que se refiere 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.

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 2010.

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

Claudia Patricia Camargo Gonzalez  
Contadora Publica TP 80922T JCC

## Anexo # 2


INFORME REVISORIA  
FISCAL  
CUAN 2010



### 1. ACTIVIDADES DE CONTROL Y VIGILANCIA


1.1. MANEJO DE LOS RECURSOS  
HALLAZGO 1: SOLIDARIDAD  
HALLAZGO 2: CONFLICTO DE INTERESES

1.2. PERSONAL  
HALLAZGO 3: ESTRATEGIAS INSTRUCTIVOS  
Y LINEAS DE AUTORIDAD



1.3. INVENTARIOS  
NO HAY HALLAZGOS

1.4. REGISTRO DE COPROPIETARIOS  
HALLAZGO 4: DESACTUALIZACION




### 2. ACTIVIDADES DE PREVENCIÓN

2.1. MANEJO DE LOS RECURSOS  
HALLAZGO 5: DEBILIDAD EN PROCEDIMIENTOS

2.2. CUENTAS POR COBRAR  
HALLAZGO 6: CONCENTRACION DE COBROS JURIDICOS  
EN PROFESIONALES DEL DERECHO

CUAN CARTERA 2010



Month	Collection (Approx.)
Dec	780,000,000
Ene	800,000,000
Feb	820,000,000
Mar	840,000,000
Abr	860,000,000
May	880,000,000
Jun	890,000,000
Jul	900,000,000
Ago	910,000,000
Sep	920,000,000
Oct	900,000,000
Nov	880,000,000
Dic	860,000,000

HALLAZGO 6: CONCENTRACION DE COBROS  
JURIDICOS EN PROFESIONALES DEL DERECHO


### 3. ACTIVIDADES DE COMUNICACION

3.1. COMUNICACION  
HALLAZGO 7: HERRAMIENTA DE COMUNICACION  
SUBUTILIZADA

3.2. COLABORACION CON ENTIDADES DE CONTROL Y  
VIGILANCIA ESTATALES

3.3. DESARROLLO Y BIENESTAR DE LA COMUNIDAD  
HALLAZGO 8: BAJA PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD

3.4. SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL  
NO HAY HALLAZGOS



Anexo Informe  
Revisora  
Fiscal # 2

#### 4. ACTIVIDADES DE IMPARTIR INSTRUCCIONES

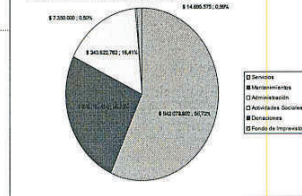
- 4.1. CONSERVACION CORRESPONDENCIA Y DOCUMENTOS CONTABLES SOPORTE  
HALLAZGO: DEBILIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS
- 4.2. LIBROS DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA  
 NO HAY HALLAZGOS
- 4.3. CUMPLIMIENTO OPORTUNO CON OBLIGACIONES IMPOSITIVAS DEL ESTADO  
 NO HAY HALLAZGOS

#### 5. MANEJO PRESUPUESTAL

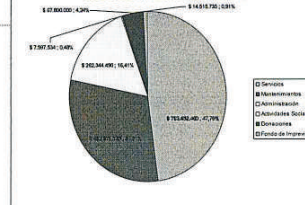
- 5.1. PROYECTO PRESUPUESTAL 2010
- 5.2. EJECUCION PRESUPUESTAL 2010  
HALLAZGO: DEBILIDAD EN EL PLAN FINANCIERO



PROYECTO PRESUPUESTO 2010



EJECUCION PRESUPUESTO 2010



#### 6. OTRAS ACTIVIDADES

- 6.1. GESTIONES COLECTIVAS  
 NO HAY HALLAZGOS
- 6.2. REGLAMENTO INTERNO  
 NO HAY HALLAZGOS



#### DICTAMEN DE REVISORIA FISCAL

DICTAMEN



CON SENTIMIENTOS DE  
GRATITUD



Claudia Patricia Camargo González  
Revisora Fiscal Contadora Pública  
TP 809227.C.C.