

DICTAMEN DE REVISORIA FISCAL

PERIODO 2011

CM-116-2012

ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DEL
CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO

ASOCUAN

En desarrollo de mi función legal y en cumplimiento a la designación realizada por ustedes el día 26 de Marzo de 2011, desempeñé mi cargo teniendo como objetivo primordial la defensa de la fe pública, mediante la función de inspección control y vigilancia acorde a lo establecido en la Ley 675 de 2001, las normas contables y de auditoría y teniendo siempre presente la realidad en la que se encuentra la comunidad por ustedes representada.

Mi trabajo fue realizado con base en las normas y técnicas de auditoría establecidas, las cuales son compatibles con la actividad desarrollada en **ASOCUAN**.

Dada la importancia que amerita este cargo, espero con el informe entregado a ustedes el día de hoy, contribuir al mejoramiento continuo y con ello a la eficiente administración de los recursos de todos los copropietarios.



CLAUDIA PATRICIA CAMARGO GONZALEZ
CONTADORA PÚBLICA
TP 80922 T
Junta Central de Contadores

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

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

He examinado el Balance General de la **Asociación de Copropietarios del Centro Urbano Antonio Nariño "ASOCUAN"** y el correspondiente Estado de Resultados al 31 de Diciembre de 2011 y 2010. Los Estados Financieros son responsabilidad de la Administración y reflejan el resultado de su gestión; entre mis funciones de vigilancia se encuentran la de auditarlos y expresar una opinión sobre ellos.

Excepto por lo descrito en el siguiente párrafo, obtuve las informaciones necesarias para cumplir con mis funciones como Revisora Fiscal y lleve mi trabajo 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, Incluye además el examen sobre una base selectiva de la evidencia que respalda las cifras y notas informativas a los Estados Financieros y la evaluación de las normas o principios contables utilizados y de las 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 necesarios en las circunstancias.

La información sobre la coincidencia de los módulos cartera y contabilidad del programa contable novasof fueron suministrados en hoja electrónica Excel hasta el mes de Agosto de 2011. A partir del mes de Septiembre se tuvo alcance a la información suministrada directamente del programa contable Novasoft y se realizaron las verificaciones de saldos directamente.

La ejecución presupuestal, herramienta de gestión que permite mantener control sobre las estimaciones realizadas, fue suministrada en hoja electrónica Excel durante el periodo 2011 por no encontrarse alimentada en el programa como fue solicitado por esta Revisoría Fiscal.

Considero que mi examen provee una base razonable para expresar la opinión que presento mas adelante.

Para el período 2011 existieron situaciones que esta Revisoría Fiscal quiere dejar en conocimiento de la Asamblea General de Copropietarios:

PRIMERA: Conciliaciones Bancarias.-

Las cuentas bancarias de Asocuan, se encuentran adecuadamente conciliadas a Diciembre 31 de

2011. Es de anotar que se presentan partidas conciliatorias por valor total de \$18.6 Millones, las cuales representan un menor valor de la cartera. Se debe adelantar oportuna gestión conducente a su consecución, que sin duda permitirá dar aplicación a los pagos realizados por los copropietarios y que aún se encuentran sin reconocimiento en la cartera de Asocuan.

SEGUNDA: Anticipos.-

Es importante establecer adecuadas políticas para el manejo de anticipos como son:

- . Montos máximos y mínimos
- . Legalización de forma clara y documentada
- . Aprobación previa y,
- . Aspectos tributarios (práctica de retención en la fuente en la adquisición de bienes y servicios)

La responsabilidad de los anticipos no solamente la asume el contratista sino que a su vez corresponde a la administración, por eso es importante adoptar correctivos.

Se llevó a cabo un detallado análisis de las cuentas registradas como anticipos, encontrando que registros propios del cierre ejercicio 2010, correspondían a préstamos realizados a los edificios B1 y B4, soportados en el cobro de multas presentes y futuras. Para el año 2011, fueron registradas como cuentas por cobrar en cabeza de los edificios B1 y B4 y en parte amortizadas con el recaudo que produjo el ejercicio 2011.

Los recursos que se desembolsan para un edificio en particular en calidad de préstamos, deberán estar siempre soportados con el dinero que exista por el recaudo efectivo de las multas de edificio al momento de su aprobación. **Se Recomienda** no soportarlos con multas a futuro, sobre las cuales existe la incertidumbre de su recaudo. Además se debe tener en cuenta que estos recursos pertenecen a toda la comunidad.

TERCERA: Deudores Varios.-

Permanecía registro por concepto de cuenta por cobrar a Mauricio Salas \$2.300.000 por pago de celulares que efectuó Asocuan. Esta deuda se registró como gastos de ejercicios anteriores, por no encontrarse instaurado proceso alguno en contra del mencionado señor.

Se Recomienda gestionar de forma oportuna cuentas por cobrar por dineros que desembolse Asocuan para cancelar deudas de terceros.

CUARTA: Castigo de Cartera por Cobrar.-

Se registró castigo por \$38.044.695 (afectando la provisión al cierre 2010) de las deudas de los inmuebles:

A6-E11-101 por sentencia proferida por el juzgado 15 civil municipal y valores cancelados a la abogada encargada del cobro jurídico (contrato firmado por la administración en Agosto de 2006).

B5-1007 por sentencia proferida por el juzgado 3 civil municipal y valores que fueron cancelados oportunamente por la demandada y que generaron intereses por mora.

QUINTA: Propiedad Planta y Equipo.-

Se encontraban registrados como activos los apartamentos y locales comunales (depreciados en su totalidad) \$1.865'903.421. Por solicitud de la Revisoría fiscal y dado que la titularidad de estos bienes recae sobre todos los copropietarios, independiente de que su preservación, mantenimiento

y control dependan de la administración se llevo a cabo su reclasificación mediante mecanismos idóneos para su efectivo control y seguimiento. Se registraron en cuentas de orden.

SEXTA: Acreedores Varios y Valores recibidos para Terceros.-

Es urgente y necesario monetizar gradualmente el valor registrado contablemente como pasivo a favor de los Edificios A, para contar con recursos disponibles en el momento que el Edificio decida hacer uso de éstos.

De igual forma monetizar el recaudo de multas y sanciones que pertenecen a cada edificio contando también con recursos disponibles en el momento que cada edificio decida darles uso. Existe una cuenta de ahorros en el Banco Caja Social BCS para tal fin.

SEPTIMA: Ejecución Presupuestal Año 2011.-

Ingresos:

Se Recomienda, revisar detalladamente la ejecución de ingresos del periodo 2011 para establecer alternativas que mejoren los ingresos futuros de Asocuan, especialmente para los arrendamientos por Locales y Apartamentos Comunales.

Revisar y fortalecer los procedimientos de control utilizados para el recaudo de dinero a través de las porterías correspondiente a parqueadero de visitantes.

Gastos:

Se observa sobre ejecución en varias partidas lo que requiere:

Revisar los procedimientos de control implementados para los gastos y así maximizar los recursos obtenidos para el desarrollo normal de la copropiedad.

De igual forma, es necesario que la Junta Directiva ejerza un estricto control a la ejecución presupuestal en coordinación con la administración a fin de establecer estrategias y políticas, que permitan contar con una adecuada planeación financiera respecto de las obligaciones de Asocuan, identificando necesidades y estableciendo objetivos concretos, alcanzables y medibles y, trabajando en ellos de forma organizada.

Tuve la oportunidad de apreciar y conocer las diferentes manifestaciones recreativas, culturales y de recomposición del tejido social de Asocuan, eventos que generan sin duda alguna integración y participación de la comunidad, sin embargo se observa que estos gastos no fueron adecuadamente planificados.

Para que el presupuesto cumpla con su propósito, **Se Recomienda** a la administración bajo la asesoría de la Junta Directiva su comparación mensual, lo que permite medir la eficiencia y analizar las variaciones, para así proceder a efectuar los correctivos necesarios de manera oportuna, así como informar pertinentemente a toda la comunidad la situación financiera de Asocuan con una mayor frecuencia.

OCTAVA: Cartera por Cobrar.-

Cumpliendo con los procedimientos de confirmación de saldos de cartera, efectué circularización con el objetivo de conocer directamente de los copropietarios, diferencias en sus estados de

cuenta. Tan solo un 20% de la comunidad se pronunció oficialmente para proceder a la revisión detallada de saldos. Se atendió personalmente a quienes presentaron sus excepciones.

Teniendo en cuenta que este y otros mecanismos de control a la cartera por cobrar permiten a la Revisoría Fiscal confirmar los saldos reales de cartera, se extendió esta labor a los meses de Julio y Agosto de 2011, pues no se contaba con la información sobre la conciliación de los módulos cartera contabilidad del programa novasoft.

Los mecanismos implementados a la fecha y las políticas para el cobro de la cartera en mora presentan debilidades importantes que pueden contribuir a generar la cultura de no pago, presentándose riesgo de liquidez, no contar con disponible para soportar los gastos de la copropiedad. **Se Recomienda**, mejorar los procedimientos y establecer la medición de resultados de la gestión jurídica. Así como reevaluar como ya había sido manifestado por ésta Revisoría Fiscal, la concentración de cartera en pocos profesionales del derecho.

NOVENA. Control Interno.-

La Revisoría Fiscal en su función de revisión a los procedimientos existentes de control interno en Asocuan para el reconocimientos de los hechos económicos (actividades de control información y comunicación, supervisión, aplicación, archivo, manuales y reglamentos), concluye que el sistema de control interno de Asocuan durante el año 2011 presentó debilidades y por esta razón hizo entrega de los borradores de manuales de procedimientos de control interno y prestamos para empleados en beneficio de que sean implementados por la administración y permita soportar su gestión.

Es importante que Asocuan adopte manuales de procedimientos para el manejo del recurso humano interno (fortalecer el proceso administrativo) y externo (contratistas). Continúa en presencia el riesgo de solidaridad, respecto del no pago de seguridad social de los contratistas.

Fue subsanado hallazgo por la falencia de líneas de autoridad que no estaban adecuadamente definidas.

Con el compromiso de la administración se continuará con la actualización de procesos vitales, como el manual de funciones del personal, evaluando el desempeño de cada uno de los empleados, para garantizar su cumplimiento, evaluando como lo sugiere la Revisoría Fiscal a través de indicadores de eficiencia eficacia y economía, aplicar acciones correctivas oportunas.

Se observa una mejora en los procedimientos de control que derivan de la planeación de obras en Asocuan.

Preparar y analizar Flujos de Efectivo con una frecuencia mínima (mensual) para contar con herramientas más claras de compromiso frente a los proveedores de bienes y servicios de Asocuan, se determina como prioridad para obtener recursos suficientes y así, cubrir los pasivos en el corto plazo.

La implementación de un plan de necesidades que contenga los objetivos, las políticas y metodología a seguir para la adquisición de bienes y servicios en mantenimientos urgentes que requiera atender la administración, es base para minimizar el impacto de situaciones de riesgo e imprevistos.

Formular o establecer sencillos indicadores que permitan evaluar la gestión de la administración, permitiría a la Junta Directiva apoyar la toma de decisiones de forma oportuna.

DECIMA: Comunicación.-

Se presenta debilidad en los procedimientos y políticas hasta ahora fijadas para mantener actualizada la pagina WEB de Asocuan, que es herramienta fundamental de apoyo para mantener comunicación con los copropietarios. Persisto e insisto en darle la importancia que amerita para la actualización de la información de los copropietarios, su divulgación de forma oportuna promueve y mantiene una comunicación clara con los copropietarios. Se crearon los e-mails de administración, revisoría fiscal, contador, auxiliar contable, secretaria y junta directiva con el objetivo de conocer las inquietudes y sugerencias directamente de los copropietarios.

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados, tomados fielmente de los libros, excepto por lo mencionado y sustentado a continuación, 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 2011 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.

Provisión de Cartera por Cobrar:

Con base en las normas básicas que determinan la esencia sobre la forma, la prudencia y el reconocimiento de los hechos económicos, provisiones y contingencias, se tenía registrada una provisión correspondiente al 10% del valor total de la cartera por cobrar de Asocuan, hasta el cierre 2010. En Colombia existen dos métodos para el cálculo de la provisión de cartera: el método general y el método individual. El método utilizado (el general) se consideró para proteger a Asocuan de la contingencia que puede representar el no pago de obligaciones a cargo de los copropietarios, residentes, arrendatarios y terceros. Lo que buscaba esta provisión es precisamente prever y reconocer el riesgo de no recuperar esa cartera, sin embargo para el periodo 2011 se presenta incremento de esta provisión en un 500% (\$409.600.000), estimación que fue aprobada por la Junta Directiva de Asocuan.

Desde luego que esta practica contable no exime el derecho a la recuperabilidad de la cartera y obligación de la administración de continuar con las gestiones necesarias de cobro a que haya lugar.

Sin embargo considero importante antes de aprobar los Estados Financieros del año 2011 por parte de ustedes, máximo órgano de dirección y control de Asocuan, tengan en cuenta los principios de contabilidad que hacen a las cualidades de la información, así:

Principio de Uniformidad

Los principios generales y las normas particulares utilizadas para preparar los estados financieros deben ser aplicados uniformemente de un ejercicio al otro. No se trata de mantener inalterables aquellos principios o normas particulares que las circunstancias aconsejen sean modificadas, pero si marca la importancia de un sistema heterogéneo

para manejar los datos y así poder comparar los ejercicios.

Principio de Objetividad

Los cambios en los activos, pasivos y en la expresión contable del patrimonio neto, deben reconocerse formalmente en los registros contables, tan pronto como sea posible medirlos objetivamente, sin embargo para el caso específico de Asocuan, se ha logrado que deudas que se consideraban pérdidas a través de una gestión adecuada estén siendo recuperadas y es por esta razón que al aplicar este principio avanzamos en la clasificación de la cartera por cobrar, sin que se distorsione.

Principio de Materialidad

Actuar con sentido práctico, por cuanto no es fácil fijar los límites de lo que es y no es significativo.

Principio de la Prudencia

Este principio normalmente se debe aplicar optando por el más bajo cuando se deba elegir entre dos valores, contabilizando las pérdidas cuando se conozcan.

Téngase en cuenta que no se estaría aplicando exageradamente este principio pues no resultaría conveniente y si resultaría en detrimento de la presentación razonable de la situación financiera y el resultado de las operaciones.

Además, reitero que existe un mecanismo de cobro establecido por la ley 675 de 2001, traduciéndolo en una probabilidad de pérdida.

Los principios de Prudencia, al igual que Materialidad marcan formas de registro para que la información sea tratada correctamente

La relación que existe entre los principios de Materialidad y Uniformidad es que el principio de Materialidad es el que alterará al de Uniformidad y la Uniformidad de un ejercicio se verá afectada por que surge un cambio significativo, es decir un cambio de presentación en la valoración de la cartera.

Propongo resolverlo fraccionando esa provisión en la medida de un juicioso análisis del comportamiento de cartera por cobrar al cierre de los periodos 2011-2012-2013 y 2014 y así los estados financieros contendrán toda la información y discriminación básica y adicional que sea necesaria para una adecuada interpretación de la situación financiera y de los resultados económicos de Asocuan.

Además en mi opinión:

- a. Las operaciones registradas en los libros se ajustan a la Ley 675 de 2001 y a las decisiones y mandatos de la Asamblea General y de la Junta Directiva.
- b. Se llevó a cabo registro del Fondo de Imprevistos, en cumplimiento del artículo 35 de la Ley 675 de 2001, efectuando su apropiación efectiva por los valores que deben mantenerse de acuerdo con los registros contables.
- c. La correspondencia de Asocuan, requiere de fortalecer las medidas de control, conservación y reorganización de procedimientos para su oportuna atención y seguimiento.
- d. El registro de copropietarios se conserva debidamente, sin embargo se debe establecer mecanismos para mantenerlo actualizado.
- e. Los comprobantes de las cuentas, los libros contables auxiliares y los libros oficiales (impresos a Noviembre 30 de 2011) se conservan debidamente.
- f. En cumplimiento de las normas de propiedad intelectual, Asocuan utilizó licencia para su sistema contable NOVASOFT el cual funciono oficialmente hasta el 31 de Diciembre de 2011, adquirida legalmente a través de la compañía Saintec Ltda.

De igual forma el sistema contable SISCO adquirido por la copropiedad en el mes de Noviembre de 2011 utiliza licencia y ésta fue adquirida legalmente a través de la compañía Admysis Ltda. Dando así cumplimiento a las normas sobre derechos de autor.

- g. 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 2011 existen y fueron reconocidos de acuerdo a las técnicas de valuación vigentes en las normas contables, excepto por la provisión de cartera.
- h. Las reuniones de Junta Directiva, conforme se registra en las Actas, contaron con quórum suficiente para deliberar y decidir.
- i. Se revela incumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001, por cuanto no existe cobertura de Seguro de Áreas Comunes, para cubrir la reconstrucción total de la copropiedad, contra los riesgos de incendio y terremoto de los bienes comunes. La responsabilidad de aseguramiento de la copropiedad, recae sobre la administración, sin embargo es a la Asamblea General a quien le corresponde destinar los recursos económicos para su adquisición.
- j. Se deben crear espacios para la capacitación y actualización en normas de propiedad horizontal y de convivencia, así como seguir motivando la gestión que debe desarrollar el comité de convivencia, lo que se considera un pilar fundamental para mejorar las relaciones entre y con la comunidad.
- k. Asocuan no cuenta aún con el reglamento de propiedad horizontal adecuado a la ley 675 de

2001, herramienta que regula clara y específicamente la ejecución, dirección y control de los actos de los administradores y las operaciones de la copropiedad.

- l. Se está dando cumplimiento oportuno de las obligaciones impositivas con el estado en el tiempo exigido por la ley en materia de Retención en la Fuente, así como a los reportes de información exógena requerida en el año 2011.
- m. Asocuan cumplió durante el periodo 2011 sus obligaciones de autoliquidación y pago de aportes al sistema de seguridad social integral, los datos incorporados en las declaraciones de autoliquidación son correctos y se determinaron correctamente las bases de cotización, son correctos los datos sobre los afiliados a este sistema. Asocuan se encuentra a paz y salvo por el pago de aporte al cierre del ejercicio de acuerdo con los plazos fijados, no hay irregularidades contables en relación con los aportes al sistema, especialmente las relativas a las bases de cotización, aportes laborales y patronales.

Los informes de gestión 2011 fueron preparados por la Junta Directiva y la Administración y no forman parte de los Estados Financieros auditados por mí; mi trabajo se limito a constatar que la informaron financiera que contienen coincide con los Estados Financieros, en consecuencia no incluyó la revisión de información distinta de la contenida en ellos.

A la fecha de esta Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, no se conoce en términos económicos la donación de la empresa de vigilancia Superior Ltda., para ser revelada en el ejercicio 2011.



CLAUDIA PATRICIA CAMARGO GONZALEZ

Revisora Fiscal

T.P. 80922-T

Junta Central de Contadores

Bogotá, D.C., 31 de Marzo de 2012