

CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO
DICTAMEN DE REVISORIA FISCAL
PERIODO 2012
CM-152-2013



Respetados Copropietarios,

A lo largo de estos años como su Revisora Fiscal, mi reto personal, defender sus intereses, cuidar su patrimonio y brindar un esquema de control, ausente a mi llegada. Por eso reciban un fraternal saludo y sinceros agradecimientos por la confianza depositada para la protección de sus bienes en defensa de la fe pública mediante la función de inspección control y vigilancia.

Elaboré el presente dictamen con base en los resultados de mi auditoria, con el propósito de dar cumplimiento a mis funciones.

Señores

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DEL CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO
“ASOCUAN”

He examinado el Balance General de la **Asociación de Copropietarios del Centro Urbano Antonio Nariño “ASOCUAN”** a 31 de Diciembre de 2012, el correspondiente estado de resultados y las revelaciones hechas a través de las notas a los estados financieros por el año terminado en esa fecha y el resumen de políticas contables más significativas, los cuales fueron presentados en forma comparativa con los del año 2011.

La administración, en cabeza de su administradora y contador son responsables de la preparación y la adecuada presentación de los estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación de los estados financieros, que estén libres de errores de importancia relativa, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Entre mis funciones de vigilancia se encuentran la de auditarlos y expresar una opinión sobre ellos.

Obtuve las informaciones necesarias para cumplir con mis funciones y lleve mi trabajo de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia, las cuales requieren que planeo y efectúe la auditoría de tal manera que 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 y 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.

Considero que las conclusiones de las pruebas que realicé proporcionan una base confiable para fundamentar la opinión que expreso más adelante.

La Revisoría Fiscal con base en las auditorías practicadas: Financiera, de Gestión, de Comunicación y de Control, informa a la Asamblea General:

Conciliaciones Bancarias. –

Las cuentas bancarias, se encuentran adecuadamente conciliadas. Se presentan partidas conciliatorias por \$9.5 Mll, las cuales representan un menor valor de cartera. Comparativamente con el período 2011, que registraba partidas conciliatorias por \$18.6 Mll, se aplicaron consignaciones por \$9.1 Mll. Se adicionó al convenio con el banco, la

identificación de pagos realizados en la cuenta destinada a recaudo de cartera en mora a partir de Diciembre, permitiendo conocer y aplicar en adelante los pagos realizados por este concepto.

Se Recomienda, adelantar la gestión conducente a identificar partidas conciliatorias de períodos anteriores.

Inversiones. –

Se entregaron informes sobre al movimiento del dinero recibido por proceso de regulación canon con Supertiendas Olímpica S.A. Se constató la existencia y custodia de los CDT's.

Cartera por Cobrar. –

En cumplimiento a los procedimientos de confirmación de saldos, se llevo a cabo por parte del área contable, la revisión a los estados de cuenta.

Los mecanismos implementados y políticas para el cobro de la cartera en mora, presentan debilidades. Se Recomienda fortalecerlos (las), así como calificar la cartera adecuadamente y ejercer control preciso sobre la gestión de cobro jurídico, que permita medir resultados de la misma.

Por sentencias de cobro Jurídico y revisión a deudas no recuperables sustentadas en conceptos jurídicos (B4-903, Lc8B1, Lc17B2, B1-306), se registró, utilización de la provisión ingresos por cobrar.

Deudores. –

Se registran deudores por títulos de cobro de cartera en mora, reintegros y reclamaciones. Se Recomienda, gestionar su devolución oportunamente. (Nota 4 EF).

Los préstamos realizados en el período 2011 a los edificios B1 y B4, soportados en el cobro de multas presentes y futuras, no fueron cancelados en su totalidad, fueron amortizados con el recaudo del período 2012. Los informes fueron entregados en asamblea de edificio. Se están monetizando de acuerdo con el flujo de caja, las obligaciones que la copropiedad tiene con los edificios.

Propiedad Planta y Equipo. –

Como componente de los estados financieros, se requiere un manejo y control en forma permanente. Se presentaron gastos por reparaciones a equipos de trabajo, por lo que Se Recomienda, ejercer mayor control a los equipos y herramientas de propiedad de Asocuan, implementando entre otras, políticas sobre el préstamo de los mismos, con el fin de monitorear el uso y responsabilidad.

Gestionar los activos fijos, con políticas claras, como: responsabilidad para el manejo y control, adquisición de activos, registro de inventario

(plaqueta), adiciones, retiros y préstamos al interior, entre otros, permitirá que el inventario este valorizado correctamente, que la información contable sea equivalente al inventario físico, que aquellos asignados queden bajo la responsabilidad de los empleados, facilitando así los controles de la Revisoría Fiscal.

El área contable, adelantó verificación física de los activos registrados, conforme a solicitud de la revisoría fiscal, arrojando como resultado ajuste por baja y desuso.

Órganos de Dirección y Administración.-

Corresponde a la junta directiva y a la administración, la gestión y representación de Asocuan, para lograr a través de sus actuaciones la consecución de los objetivos, sin embargo se evidenció que durante el período 2012, éste equipo de trabajo no logró sinérgicamente una evolución; varios factores contribuyeron a distraer de manera permanente los esfuerzos por llevar a cabo un trabajo en equipo, como el desconocimiento en materia de propiedad horizontal, la debilidad en planes de trabajo donde se definieran de forma clara los procedimientos y actividades para llevar a cabo los proyectos aprobados por la asamblea general y la evaluación periódica de la gestión de la administración, para aplicar en tiempo los correctivos necesarios.

La junta directiva, aprobó la implementación del manual de procedimientos de control interno, sin embargo es importante su socialización y aplicación, toda vez que concluye en la facilidad de contar con parámetros claros y definidos sobre los procedimientos que soportan los hechos económicos, en particular atender la revisión a los compromisos adquiridos por los contratistas frente al cumplimiento de pagos de seguridad social. (Solidaridad).

Se hace necesario, preparar y analizar el flujo de caja con mayor frecuencia para contar con herramientas claras frente a los objetivos planteados en el plan quinquenal.

Es importante como se ha reiterado por parte de la revisoría fiscal, mantener informada a la comunidad sobre el desarrollo de la gestión, utilizando las herramientas que existen y fijando políticas para promover, divulgar y mantener clara y oportunamente notificada a la comunidad sobre el desarrollo operativo y financiero de Asocuan.

Se avanzó en la actualización de procesos vitales, como el manual de procesos y procedimientos del personal, evaluando el desempeño de cada uno de los empleados y así, garantizar el cumplimiento de sus funciones.

Inició en Diciembre, el proceso para la contratación del servicio de vigilancia, nombrando una comisión al interior de la junta directiva, para

evaluar las propuestas. El resultado de este trabajo permitió reconocer falencias en el proceso desde su apertura. Se Recomienda fortalecer los procedimientos, creando el manual de contratación para Asocuan.

Normalizar el uso del teatro Cádiz, espacio que debe contar con reglamento que defina compromisos y responsabilidades e incrementen los recursos para su sostenibilidad, es tarea que aún esta pendiente.

Conflictos al interior de los órganos de dirección y administración, como con algunos copropietarios, resultado de la desinformación por contrataciones que realizó la administración con miembros de junta directiva en períodos anteriores, informados por la revisoría fiscal y subsanados por la administración, me permiten Recomendar tanto a la junta directiva como a la administración, prescindir de este tipo de contrataciones, sobre todo cuando pudieran generar conflicto de intereses.

Manejo Presupuestal. –

Reitero la necesidad de ejercer control a la ejecución presupuestal por parte de la junta directiva en coordinación con la administración con mayor frecuencia, permitiendo así: medir la eficiencia de los recursos, analizar las variaciones y proceder a efectuar los correctivos necesarios de forma oportuna, para de esta manera lograr que el presupuesto cumpla su propósito (contar con una adecuada planeación financiera).

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 2012 y el resultado de las operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, los cuales fueron aplicados uniformemente.

Ajuste a la provisión de cartera. –

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 al 10% del valor total de la cartera hasta el año 2010. Para el año 2011, la asamblea general de copropietarios No acogió la propuesta de esta Revisoría Fiscal en el sentido de fraccionar la provisión de \$409.6 Mll 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 contendrían toda la información y discriminación básica y adicional necesaria para una adecuada interpretación.

Reitero, está práctica no exime el derecho a su recuperabilidad y la obligación de la administración de continuar con las gestiones jurídicas necesarias de cobro.

La reversión del 90.15% de la provisión año 2011, permite normalizar la información marcando la importancia de un sistema heterogéneo para manejar los datos y así comparar los ejercicios, permite avanzar en la clasificación de la cartera por cobrar, sin que se distorsione.

Los ajustes y la estimación del 10% como provisión sobre la cartera total al cierre del ejercicio 2012, prevé y reconoce ese riesgo constante de perder parte de la cartera, de no poder recuperarla, de no poder cobrar esas deudas, y, sirve para determinar con exactitud qué es lo que efectivamente se puede cobrar.

Además en mi opinión:

- a. Las operaciones registradas en los libros se ajustan 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 valores que deben mantenerse de acuerdo con los registros contables.
- c. Es necesario fortalecer las medidas de control, conservación y organización de correspondencia, para oportuna atención y seguimiento.
- d. El registro de copropietarios se conserva debidamente, sin embargo se deben establecer mecanismos para mantenerlo actualizado.
- e. Los comprobantes de las cuentas, los libros contables auxiliares y los libros oficiales se actualizaron y se conservan debidamente.
- f. En cumplimiento de las normas de propiedad intelectual, Asocuan utiliza licencia para su sistema contable SISCO, adquirida legalmente a través de 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 2012 existen y fueron reconocidos de acuerdo con las técnicas de valuación vigentes en las normas contables.
- h. El libro de actas de Junta Directiva, se conserva adecuadamente.
- i. Se revela incumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001, 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.

j. La copropiedad no cuenta aún con el reglamento interno, adecuado a la ley 675 de 2001, herramienta que regule claramente los derechos y obligaciones de los copropietarios y específicamente la dirección, ejecución y control de los actos de los órganos de dirección y administración, así como de las operaciones.

k. No se analizó el plan de emergencias presentado por la administración, siendo de relevante importancia su diseño y puesta en marcha.

l. No se crearon espacios para la capacitación y actualización en normas de propiedad horizontal, lo que se convierte en un pilar fundamental para mejorar las relaciones entre y con la comunidad.

m. Se está dando cumplimiento oportuno de las obligaciones impositivas con el estado en el tiempo exigido por la ley.

n. Los informes de gestión del año 2012 fueron preparados por la Junta Directiva y la Administración y no forman parte de los Estados Financieros auditados por mí; mi trabajo como Revisora Fiscal se limitó a constatar que la información financiera que contienen, coincide con los Estados Financieros, en consecuencia no incluyó la revisión de información distinta de la contenida en ellos.

o. Se dio cumplimiento a las obligaciones de autoliquidación y pago de aportes al sistema de seguridad social integral; los datos incorporados sobre afiliados al sistema en las declaraciones son correctos y se determinaron correctamente las bases de cotización, encontrándose la copropiedad a paz y salvo por el pago de aportes 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.

A la fecha de esta Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, no conozco otras situaciones que deban ser reveladas de forma posterior en los estados financieros al 31 de diciembre de 2012.



CLAUDIA PATRICIA CAMARGO GONZALEZ

Revisor Fiscal

T.P. 80922-T

Junta Central de Contadores

Bogotá, D.C., 16 de Marzo de 2013