



REVISORIA FISCAL – Año 2014 - CM-208-2015

ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DEL CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO ASOCUAN Propiedad Horizontal

INFORME DE AUDITORIA

DE CONTROL INTERNO

Evaluado el control interno existente en la copropiedad con el propósito de conocer el grado de confiabilidad del mismo se llevo a cabo su evaluación, teniendo en cuenta los componentes, así:

Ambiente de control.

La copropiedad dispone de un manual de procedimientos de control interno, que constituye claras disposiciones de autorregulación acordados para la gestión, contiene funciones específicas para la operatividad del conjunto, sin embargo se constata que no funciona adecuadamente.

La administración como responsable de generar un ambiente de control, requiere adelantar procesos de comunicación y fortalecimiento de los valores conductuales de los empleados.

Para desempeñar las actividades de los empleados adecuadamente se ha implementado además un manual de procesos, al cual se le debe hacer un seguimiento por cada puesto de trabajo y dar aprovechamiento a la mano de obra contratada directamente y que representa un gasto de personal por valor de \$160 millones de pesos, 8% del valor del presupuesto anual del conjunto.

Es vital que se determinen criterios de control y compromiso en la toma de medidas adecuadas para mantener el ambiente de control, que tiene un efecto sobre la efectividad de los procesos, determinando responsabilidades claras en forma coordinada para el logro de los objetivos.

Evaluación de Riesgos

El conjunto se encuentra en un ambiente cambiante y en ocasiones hostil, por lo que es necesario que los órganos de dirección (Junta Directiva y Administración) identifiquen y analicen esos riesgos, de tal manera que puedan ser manejados. La dirección del conjunto debe establecer claramente sus objetivos para analizar los factores de riesgo que amenazan el cumplimiento de esos objetivos, con base en el plan quinquenal aprobado por la asamblea general.

La Revisoría Fiscal identificó las áreas de mayor riesgo así:

Cartera: el incremento de las cuentas por cobrar a los copropietarios, alerta de manera significativa un cambio en las políticas de cobro hasta la fecha implementadas, toda vez que han surgido nuevos elementos que distraen la gestión de cobro. Es necesario un análisis y una mejora en los procedimientos de cobro, así como la implementación de indicadores para medir la gestión de los abogados.

Proyectos de Inversión: Teniendo en cuenta que, los proyectos de inversión en Zonas Comunes comprometieron un alto porcentaje del disponible de Asocuan PH y que, la administración cumple un papel fundamental, por ser la encargada de llevarlos a feliz término, procurando el máximo aprovechamiento de los recursos, mediante su utilización eficiente, Considero importante, se establezca un procedimiento para la administración de cada proyecto, que contenga la planeación, organización, dirección y control, informando oportunamente que, quien, como, cuando y por que se hará el proyecto, determinando los recursos que se utilizaran, para que el control por parte de la junta directiva sea efectivo y se midan los resultados en tiempo para efectuar las correcciones a que haya lugar.



REVISORIA FISCAL – Año 2014 - CM-208-2015

Para el período Agosto 2013 a Diciembre 2014 se utilizaron recursos por valor de \$336.045.352, en los siguientes proyectos:

<u>Contratos</u>	<u>Fechas de Realización</u>	<u>Valor Contrato</u>
Demolición C4 y Taponamiento de redes	12-Agosto a 30-Septiembre de 2013	\$ 36.001.047
Recuperación Espacio Peatonal edificio C4	05-Noviembre de 2013 a 30-Abril 2014	\$ 72.587.757
Recuperación de espacio Comunales	05-Febrero a 30-Abril de 2014	\$ 10.415.978
Adecuación Zonas Verdes C4	05-Marzo a 31-Mayo de 2014	\$ 8.022.012
Rediseño Comité C4	05-Marzo a 31-Mayo de 2014	\$ 6.447.044
Demolición Rediseño y Construcción Escalera B2	14-Mayo a 31-Julio de 2014	\$ 10.054.313
Construcción Rampa B2	14-Mayo a 31-Julio de 2014	\$ 5.467.303
Piso en granito B2	26-Junio a 21-Noviembre de 2014	\$ 34.055.248
Piso en granito B5	11-Julio a 29-Diciembre de 2014	\$ 55.055.290
Adecuación Zona Comunal Empleados B5	28-October a 29-Diciembre de 2014	\$ 26.093.880
Adecuación Pisos B3	12-Diciembre 2014 - en ejecución en 2015	\$ 71.845.480
		\$ 336.045.352

Así las cifras presentadas, es importante, que se establezcan con anticipación dentro de esta administración de proyectos, los mecanismos para dar cumplimiento a los permisos y autorizaciones de los entes involucrados (Ministerio de Cultura, Curadurías, Secretaría del Medio Ambiente, Alcaldía, etc.). La efectiva planeación de proyectos dará sin lugar a dudas respuesta a las necesidades de la comunidad de mantenerse informada sobre el manejo eficiente de sus recursos.

La propuesta de una administración de proyectos, debe de igual forma atender el proyecto de modernización de ascensores, proceso que se ha desarrollado en orden al cumplimiento de los aspectos legales en cuanto a contratación. La Revisoría Fiscal monitoreó el proceso, encontrando que la falta de información oportuna a la comunidad generó inconformidad con los procedimientos. A pesar de contar con la interventora necesaria para determinar que la empresa contratada incumplió de manera reiterada sus obligaciones contractuales, la suscripción del contrato con otra empresa sin proveer de información suficiente a la comunidad generó un desgaste administrativo y jurídico fuera de tiempo, evento que pudo evitarse si la administración adoptará una planeación más efectiva sobre los proyectos de inversión que ocupa recursos importantes de la comunidad.

Información y comunicación

La capacidad de información del conjunto, debe darse en función de obtenerla y usarla adecuada y oportunamente. Se recomienda adoptar un sistema de información eficiente orientado a producir informes de gestión de la administración, de la Junta Directiva, del área financiera y del cumplimiento de la normatividad, entregándola oportunamente a la comunidad a través de canales internos y externos que proporcionen informes para los copropietarios, utilizando las herramientas existentes (cartelera y página Web) sin incurrir en mayores costos.

Seguimiento

Fortalecido el sistema de control existente en las áreas de mayor riesgo, se requiere que la junta directiva lo vigile constantemente para observar los resultados obtenidos. Lo anterior por cuanto el sistema actual está perdiendo su efectividad y tiende a deteriorarse. Resultado de ese deterioro se ha manifestado en las reclamaciones de algunos copropietarios, que apartándose del respeto reclaman una supervisión permanente para que se realicen los ajustes que se requieren de acuerdo con las circunstancias del entorno del conjunto.

La evaluación que se propone a partir de mi revisión al sistema de control interno debe involucrar también a los empleados, que son quienes diariamente efectúan las actividades.



REVISORIA FISCAL – Año 2014 - CM-208-2015

Otro de los temas que he considerado muy importante abordar, es la contratación externa como un último recurso, se debe primero entrenar de manera adecuada el recurso humano disponible. Si se tiene entrenado y motivado el personal, se reducen costos y se genera una cultura de compromiso y auto control en cada uno de los empleados.

La contratación externa se incremento durante el año 2014, especialmente para áreas como contabilidad, operativa de administración y de mano de obra, incrementando así los costos y presentándose concentración de tareas y actividades en una sola persona, quien no esta exenta de cometer errores, siendo éstos errores más fáciles de detectar y corregir cuando el manejo de una actividad es dividido en dos o mas personas.

AUDITORIA FINANCIERA

La evaluación financiera que adelanté, se llevo a cabo a partir de los estados financieros aprobados por la asamblea general. En desarrollo de las pruebas realizadas se concluye:

Conciliaciones Bancarias: Las Cuentas Bancarias de Asocuan, se encuentran adecuadamente conciliadas a Diciembre 31 de 2014, se avanzó considerablemente en la identificación de partidas conciliatorias a través de la gestión de consecución y al cierre 2014 existen por identificar partidas por valor de \$2.3 millones de pesos.

Anticipos: Las medidas adoptadas para el manejo de los anticipos presenta debilidades, por cuanto su legalización supera los 30 días a partir de su desembolso, por lo que se recomienda fortalecer las medidas adoptadas incluyendo los montos máximos y mínimos, tiempos de legalización y aprobaciones previas.

Préstamos a Edificios: Se ha recomendado anteriormente que los recursos desembolsados a los edificios en calidad de préstamos, estén soportados con el dinero que exista por el recaudo efectivo de multas, de igual forma aquellos desembolsos (prestamos) para cubrir las fases finales de pintura de los edificios, pues incide directamente en el incremento de cartera.

Deudores Varios: Permanece registro por títulos del S. Mauricio Salas. Se recomienda dar celeridad a la recuperación de estos dineros a favor de la copropiedad.

Propiedad Planta y Equipo: Se requiere la actualización de inventarios y establecer un procedimiento para el control físico de los mismos, debidamente plaqueteados y en coincidencia con los registros contables, por cuanto existen activos totalmente depreciados y algunos otros que deben retirarse del inventario por encontrarse en mal estado no prestando utilidad alguna para la administración.

En relación con el inventario del Teatro Cádiz, realizado por la Revisoría Fiscal en el período 2010 con registro fotográfico, Se recomienda su verificación y actualización.

Fondo de Imprevistos: En cumplimiento de la Ley 675 de 2001, se monetizaron los recursos del Fondo de Imprevistos, a través de la cuenta de ahorros destinada para tal fin y posteriormente con la suscripción de los Cdt's. Es así como el Fondo de Imprevistos se encuentra efectivamente apropiado de acuerdo con los registros contables.

Flujos de Efectivo: Para contar con herramientas mas claras de compromiso frente a proveedores de bienes y servicios, considero que el manejo de los recursos debe contar con un plan financiero que se anticipe a la suscripción de contratos, así como la previa expedición de las garantías. Este plan financiero debe ser conocido por la Junta Directiva, como responsable de generar las políticas para que la administración ejecute el presupuesto aprobado por la asamblea general.

Presupuesto: Para que el presupuesto cumpla con su propósito y por no contar con una herramienta de análisis de la ejecución presupuestal por parte de la Junta Directiva, Se confirma la necesidad de su comparación mensual, lo que permite medir la eficiencia y analizar las variaciones para proceder a efectuar los correctivos necesarios de manera oportuna.

Teniendo en cuenta que los bienes comunes esenciales, los no esenciales y los de uso exclusivo, así como los bienes privados o de dominio particular no constituyen un activo para la copropiedad, por cuanto no tienen el carácter de



REVISORIA FISCAL – Año 2014 - CM-208-2015

recursos disponibles para ella y no son objeto de reconocimiento contable, dado que la titularidad del dominio y el uso particular de que son objeto, recae sobre los copropietarios, más allá de que la copropiedad, a nombre de estos, tenga la responsabilidad de la preservación, mantenimiento y control de los bienes comunes, Se procedió a la actualización del avalúo que sirvió como base para la expedición de la póliza de seguro de áreas comunes.

AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO

Teniendo en cuenta que un 80% de los recursos de la copropiedad, están destinados a cubrir los gastos fijos, Se recomienda mantener estricto control sobre las fechas de vencimiento de los mismos con el objeto de analizar anticipadamente a su vencimiento la conveniencia para la copropiedad de continuar o no con alguna relación contractual en particular.

Se observa cumplimiento a 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.

Se está dando cumplimiento a las obligaciones impositivas con el estado en materia de Retención en la Fuente y se confirmó que la información se preparara de manera oportuna, para evitar pago de sanciones y/o multas.

Se recomienda, definir al más alto nivel del Conjunto (Asamblea General de Copropietarios) la aprobación del Reglamento de Propiedad Horizontal adecuado a la Ley 675 de 2001, dado que en la actualidad la normatividad existente no recoge en su totalidad las particularidades del conjunto y la Ley 675 de 2001, es muy general para abordar las inquietudes de los copropietarios respecto del como se llevan a cabo los procedimientos en Asocuan PH, generando así un desgaste administrativo y jurídico en la atención a denuncias sobre la realidad de la persona jurídica constituida bajo el régimen de propiedad horizontal.

AUDITORIA DE GESTION

Se llevaron a cabo 8 reuniones de Junta directiva por el período Abril 2014 a Marzo 2015, conocidas por la Revisoría Fiscal y debidamente registradas en el libro legalmente matriculado en la Cámara de Comercio, sin embargo se considera escasa la frecuencia para abordar la gestión de este importante órgano de dirección de la copropiedad.

La Asamblea General debe adoptar una política de creación de nuevos líderes para la comunidad en temas relacionados con la Propiedad Horizontal y así prever el riesgo de una Junta Directiva disminuida en su participación, deliberación y toma de decisiones.

Se recomienda a la nueva Junta Directiva, establecer un plan de trabajo que engrane un plan de desarrollo por parte de la Administración en línea directa a cumplir el plan quinquenal aprobado por la asamblea general. Un proceso de planeación, para que los proyectos aprobados se desarrollen con mayor celeridad y la puesta en marcha de un plan de desarrollo para la copropiedad garantiza el cumplimiento a las expectativas de la Asamblea General.

A pesar que la administración lleva a cabo el proceso de recolección de datos para el Libro de Copropietarios, no se ha tenido el éxito esperado por la poca disposición de algunos copropietarios para la actualización de la base de datos (registro de propietarios y residentes).

Este Informe de Auditoría, forma parte integral del Dictamen de Revisoría Fiscal 2014



REVISORIA FISCAL – Año 2014 - CM-208-2015

DICTAMEN DE REVISORIA FISCAL

A LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS DE LA ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DEL CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO ASOCUAN PROPIEDAD HORIZONTAL

Por designación de la Asamblea General, fui elegida como Revisora Fiscal, cargo que he desempeñado sujeta 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 auditado el Balance General de Asocuan PH y el correspondiente Estado de Resultados por el período 01 de Enero a 31 de Diciembre de 2014 y la información suplementaria de los anexos que fueron entregados en las asambleas de edificio y a disposición en la página Web del conjunto.

Los Estados Financieros por mi auditados, fueron preparados bajo la responsabilidad de la administración de Asocuan PH y fueron debidamente certificados por la Representante legal y el contador publico que los preparo. Una de mis obligaciones es la de expresar una opinión con base en mi auditoria, realizada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia que requieren que una auditoria se planifique y se lleve a cabo de tal manera que se obtenga una seguridad razonable sobre la situación financiera. Una auditoria 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 auditoria proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

A 31 de Diciembre de 2014, las cuentas por cobrar, correspondiente a cartera por cobrar a los copropietarios, han sido objeto de un detallado análisis y no se presenta incertidumbre sobre la realidad de sus saldos.

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados, tomados fielmente de los libros, presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Asocuan PH al 31 de Diciembre de 2014 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, por el período 2014:

- a. Se llevó la contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable.
- b. Se observaron procedimientos para el manejo de la cartera en mora, los cuales se deben fortalecer.
- c. 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.
- d. 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 de los registros contables.



REVISORIA FISCAL – Año 2014 - CM-208-2015

- e. Se observaron procedimientos para el manejo de la correspondencia y el registro de propietarios, los cuáles deben ser fortalecidos para que garanticen contar con información oportuna.
- f. Se llevó a cabo la impresión de los libros oficiales hasta el mes de Noviembre de 2014.
- g. Mi evaluación de Control Interno, efectuada con el propósito de establecer el alcance de mis pruebas refleja que se deben fortalecer las medidas adoptadas bajo las consideraciones expuestas en el informe de auditoría, para que puedan ser consideradas como adecuadas para salvaguardar los activos de Asocuan PH y los de terceros que puedan estar en su poder. Todas y cada una de las debilidades del sistema de Control Interno por el período 2014, fueron oportunamente informadas a la Administración.
- h. En cumplimiento de las normas de propiedad intelectual, Asocuan PH utiliza licencia para su sistema contable Sisco, adquirida legalmente a través de la compañía Admysis.
- i. 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 existen y fueron reconocidos de acuerdo con las técnicas de valuación vigentes en las normas contables.
- j. Asocuan PH cumplió durante el período 2014 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 al sistema. Asocuan PH se encuentra 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.

Los informes de gestión del año 2014 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 su concordancia con los Estados Financieros, en consecuencia no incluyó la revisión de información distinta de la contenida en los Estados Financieros.

Se informa a toda la comunidad que el área administrativa y contable del conjunto, se encuentra en el proceso de evaluación y actualización sobre el proceso de convergencia a normas internacionales de información financiera NIIF.

A la fecha de la 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 2014.

CLAUDIA PATRICIA CAMARGO GONZALEZ

Revisor Fiscal

T.P. 80922-T Junta Central de Contadores

Bogotá, D.C., 28 de Marzo de 2015