

NCR - 019/17

Bogotá, D. C., 25 de marzo de 2017

Señores

Asamblea General de Copropietarios

CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO – ASOCUAN P.H.

Ciudad

ASUNTO: DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS 2016 – 2015 Y LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA POR EL AÑO 2016

En calidad de Revisor Fiscal, he examinado el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2015 y de 2016; y el Estado Integral de Resultados, o de Ingresos y Egresos, de la persona jurídica denominada “**CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO – ASOCUAN P.H.**”, por el período de enero 1º a diciembre 31 de los mismos años, junto con sus correspondientes Notas o Revelaciones a los Estados Financieros, que hacen parte integral de los mismos y son necesarias para el análisis y entendimiento de las cifras.

Los Estados Financieros son responsabilidad de la administración, quien los prepara conforme a las Normas de Información, al Decreto 2706 de 2012, así como las directrices de las Orientaciones Profesionales y Técnicas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para la Propiedad Horizontal, junto con el Manual de Políticas contables, adoptadas al interior de esta copropiedad. Una de mis funciones como Revisor Fiscal consiste en examinar los Estados Financieros y expresar una opinión sobre ellos, con base en mi auditoría.

Realicé mi trabajo acorde a las Normas de Auditoría y de Aseguramiento de la Información de General Aceptación, las cuales requieren que ésta se planifique y se lleve a cabo de tal manera que se obtenga una seguridad razonable sobre la situación financiera del ente económico. Una auditoría incluye el examen, sobre una base selectiva, de la evidencia que respalda las cifras y las notas informativas o revelaciones en los estados financieros. También incluye la evaluación de las normas o principios de contabilidad utilizados y de las principales estimaciones efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

Es pertinente señalar que las Normas y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia, expedidos mediante Decreto 2649 de 1993, que se venían aplicando a los Estados Financieros de la copropiedad, tuvieron vigencia hasta diciembre de 2014, puesto que a partir de enero de 2015 fue obligatorio migrar hacia las **NIIF -Normas Internacionales de Información Financiera**, o IFRS y en el caso particular del conjunto, perteneciente al Grupo 2 o Pymes, aplicó a dicho cierre el proceso de migración hacia las **NIF – Normas de Información Financiera** adaptadas de las NIIF para Pymes, realizando los ajustes y reclasificaciones necesarios, producto de lo cual se realizó la conversión del Balance General al cierre del 31-12-2015 para efectos de cumplir con su presentación comparativa a la Asamblea General, con el de Diciembre de 2016.

En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, tomados fielmente de los libros oficiales de contabilidad, presentan razonablemente la situación financiera del “**CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO – ASOCUAN P.H.**”, al 31 de diciembre de 2016, de conformidad con Normas de Información Financiera aplicados de manera uniforme con los del año anterior, los cuales fueron dictaminados por otro Contador Público, que en calidad de Revisor Fiscal emitió opinión sin salvedades, pero con observaciones al proceso del manejo de cartera en mora y apropiación de recursos del fondo de imprevistos.

Además, en mi opinión, la administración ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros y los actos de los administradores del conjunto se ajustan al Reglamento de Propiedad Horizontal, a la Ley y a las decisiones de la Asamblea General; la correspondencia, los comprobantes de cuentas y los libros de actas, en su caso, se llevan y se conservan debidamente.

El conjunto ha observado las medidas adecuadas de control interno y de conservación y custodia de sus bienes y de los de terceros que pueden estar en su poder, atendiendo de forma oportuna las recomendaciones que sobre el particular he emitido.

Referente a la concordancia entre el informe de gestión de la administración y los Estados Financieros dictaminados, de conformidad con lo establecido en la Ley 222 de 1995, ésta se cumple adecuadamente. En relación con lo ordenado en la Ley 603 de 2000 sobre derechos de autor, manifiesto que la administración ha cumplido con su obligación de utilizar software licenciado legalmente.

De otra parte, se verificó que el conjunto cumplió con las obligaciones laborales y realizó oportunamente los pagos al Sistema de Seguridad Social y parafiscales. Igualmente, se ha cumplido el recaudo de la retención en la fuente sobre los bienes y servicios recibidos, aplicando en forma adecuada las bases y tarifas

vigentes y presentando de manera oportuna las declaraciones tributarias con pago, así como los reportes de información tributaria exógena en medios magnéticos a la DIAN – Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales y a la SHD – Secretaría de Hacienda Distrital de Bogotá.

En el curso del año y en forma permanente, he informado al administrador y al Consejo sobre los principales comentarios y sugerencias derivados de mi revisión.

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 2016.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pedro Forero', with a date '2016' written below it.

PEDRO IGNACIO FORERO GAITAN
Revisor Fiscal
TP 32519-T

REVISORIA FISCAL AÑO 2016

CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO – ASOCUAN P.H.

INFORME DE AUDITORIA

CONTROL INTERNO

Evalué el sistema de control interno de la copropiedad, bajo los siguientes aspectos:

Ambiente de control.

La copropiedad mantiene un **manual de procedimientos** de control interno que sirve como guía a la administración y Junta Directiva para la toma de decisiones. Se observo pleno conocimiento por los órganos de administración y control.

Caja Menor: El manejo de los recursos de caja menor cumple los requisitos establecidos en el manual definido para este proceso.

Bancos: Se mantiene un adecuado manejo de bancos, que permite a la administración la toma de decisiones con base en la programación de pagos y se cuenta con el control de desembolsos por parte de tesorería.

Cartera: Se realizaron reuniones con los diferentes abogados encargados de los procesos de cobro, determinando oportunidades de mejora los cuales han sido implementados. Con ocasión de la implementación de las Normas de Información Financiera, se realizó evaluación de riesgo legal de cada uno de los procesos asignados a los abogados. Con la implementación de un coordinador del área jurídica se esperan mayores logros en este proceso.

Gestión documental: Durante el año 2016, se culminó con el proceso de mejoramiento del manejo documental, a la fecha el archivo se encuentra actualizado y se cuenta con un modulo que permite la consulta de las imágenes digitalizadas.

CONTROL FINANCIERO

Conciliaciones Bancarias: Las Cuentas Bancarias de ASOCUAN, se encuentran adecuadamente conciliadas a Diciembre 31 de 2016, se realiza un adecuado seguimiento e identificación de partidas conciliatorias.

Anticipos: Los anticipos son legalizados adecuadamente, se realiza un adecuado control por parte del área contable y tesorería.

Propiedad Planta y Equipo: Con ocasión de la implementación de las Normas de Información Financiera, se realizó depuración de las cifras presentadas en estados financieros, durante el presente año se debe realizar actualización de inventario físico que permita mayor control administrativo de los bienes-

Fondo de Imprevistos: En cumplimiento de la Ley 675 de 2001, se registra en forma mensual la provisión de este fondo, el cual se encuentra respaldado con los valores apropiados en la cuenta bancaria y con CDT's.

Flujos de Efectivo: Se cuenta con programación de desembolsos el cual es controlado por tesorería.

Presupuesto: La Junta Directiva ha estado informada de los contratos y necesidades del conjunto enfocadas al cumplimiento de contingencias o cumplimientos regulatorios. En forma periódica se informó por parte de la administración a la Junta Directiva sobre la ejecución presupuestal.

AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO

Se tiene un adecuado control del cumplimiento de los contratos, se cuenta con las respectivas garantías documentales en cuanto a pólizas de cumplimiento y fechas de vencimiento.

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. La actual renovación concuerda con los valores y conceptos relacionados en el último avalúo de la copropiedad.

Durante el año 2016, la Junta Directiva elaboró y sometió a aprobación de asamblea, el Reglamento de la copropiedad en cumplimiento a lo establecidos en la Ley 675.

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.

AUDITORIA DE GESTION

Se llevaron a cabo 53 reuniones de Junta directiva por el período Abril 2016 a Marzo 2017, conocidas por la Revisoría Fiscal y debidamente registradas en el libro de actas.

La administración implementó las recomendaciones efectuadas por Revisoría Fiscal, en pro del mejoramiento del control interno de la copropiedad.

Este Informe de Auditoría, forma parte integral del Dictamen de Revisoría Fiscal 2016