

CENTRO **U**RBANO **A**NTONIO **N**ARIÑO
DICTAMEN DE REVISORIA FISCAL
ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DEL CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO PH
PERIODO 2013
CM-186-2014



Desde el inicio de mi encargo como Revisora Fiscal y con el apoyo de ustedes, como máximo órgano de dirección, ejerciendo la función de inspección, control y vigilancia he acompañado todos los procesos del conjunto, con la firme convicción de defender sus intereses y cuidar su patrimonio.

Los logros obtenidos desde mi encargo han permitido al conjunto, contar con un esquema de control sólido y confiable.

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

Señores

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DEL CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO PH

He examinado el Balance General de la **Asociación de Copropietarios del Centro Urbano Antonio Nariño PH** a 31 de Diciembre de 2013, 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 2012.

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 planee 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:

El manejo del disponible, que representa los recursos que la copropiedad tiene a disposición inmediata, durante el período 2013, registró una recuperación importante. Se fortaleció y blindó de manera controlada el uso de los recursos de los que dispone la copropiedad, contando así con el respaldo para atender las obligaciones adquiridas a través de los contratos.

Se monitoreo y confirmo la existencia y custodia de los CDT's, que contienen los recursos del Fondo de Imprevistos y el Proyecto de Ascensores.

Las políticas para el cobro de la cartera en mora, se mantienen, a pesar del incremento que presentan las deudas con antigüedad mayor a 5 años.

Por sentencias de cobro Jurídico y revisión a deudas no recuperables sustentadas en conceptos jurídicos (Lc3 y Lc5 B2, Lc1 y Lc2 B1) se registró, utilización de la provisión de cartera.

Los préstamos otorgados a los edificios B1 y B4, soportados en el cobro de multas, han sido amortizados con el recaudo del período 2013.

Se evidencia fortalecimiento en las políticas para gestión de activos, sin embargo, es necesario continuar monitoreando el uso y responsabilidad de los mismos.

Se adelantó verificación física de los activos registrados, dando como resultado ajuste por baja y desuso.

La copropiedad para obtener ingresos, debe hacer uso de los activos, los que naturalmente sufren un deterioro o desgaste, que es lo que conocemos como depreciación. Al existir este gasto, los excedentes se ven afectados, por lo que se recomienda disponer de recursos para su reposición.

Aprobados los manuales y reglamentos internos como son: de procedimientos de control interno, de procesos del personal, de contratación y de parqueaderos, que constituyen en una herramienta fundamental para la administración, requieren ser socializados y aplicados en su integralidad.

Se evaluó y analizo en coordinación con la administración y la tesorería el flujo de caja con frecuencia quincenal, con el fin de contar con recursos disponibles frente a los objetivos planteados en el plan quinquenal.

La falta de fortalecimiento a las políticas para promover, divulgar y mantener clara y oportunamente notificada a la comunidad sobre el desarrollo operativo y financiero de la copropiedad, ha sido una de las grandes debilidades en el desarrollo de la gestión, lo que ha generado, desinformación, juicios de valor muy graves y en un alto porcentaje perdida de tiempo atendiendo acusaciones sin fundamento hacia la revisoría fiscal y hacia quien administra el conjunto.

Se dio paso a la actualización de términos en materia de contratación del servicio de vigilancia, logrando así enderezar un proceso que para el año 2012 no contó con resultados favorables para la seguridad integral de la copropiedad.

No se dio avance en la normalización del uso del teatro Cádiz, fortaleciendo el reglamento que define compromisos y responsabilidades frente a su manejo.

Se Recomienda, suscribir y renovar los contratos en tiempo, generando cumplimiento al control que se encuentra establecido.

Aun cuando se analizaron al interior de la Junta Directiva, las variaciones y ejecuciones importantes dentro del presupuesto, este proceso se muestra débil, por cuanto no se publicita ante la comunidad, generando desacuerdo.

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 PH** al 31 de Diciembre de 2013 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.

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 registra para el año 2013 provisión al 10% del valor total de la cartera. Así los estados financieros contienen la información y discriminación básica y adicional necesaria para una adecuada interpretación, sin eximir el derecho a su recuperabilidad y la obligación de la administración de continuar con las gestiones jurídicas necesarias de cobro, clasificando la cartera por cobrar, sin que se distorsione.

Esta practica, reconoce el riesgo constante de perder parte de la cartera y solidifica con determinación la exactitud de lo qué es cobrable.

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 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, susceptible de mejoramiento para su actualización.
- 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, la copropiedad 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 2013 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.** Con un análisis juicioso de oferentes y mesas de trabajo organizadas al interior de la junta directiva, se da para el año 2013 cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001, para la cobertura de Seguro de Áreas Comunes, que tiene como fin cubrir la reconstrucción total de la copropiedad, contra los riesgos de incendio y terremoto de los bienes comunes.
- j.** La copropiedad continúa sin reglamento interno, adecuado a la ley 675 de 2001, en donde se establezcan claramente los derechos y obligaciones de los copropietarios, lo que representa un riesgo para quienes equivocadamente consideran que la copropiedad se encuentra operando de manera ilegal, generando, al interior de la comunidad desacierto. Por lo que se hace necesario crear espacios para capacitar y actualizar a la comunidad en normas de propiedad horizontal.
- k.** Se implemento el plan de emergencias. Requiere ser socializado.
- l.** Se está dando cumplimiento oportuno de las obligaciones impositivas con el estado en el tiempo exigido por la ley.
- m.** Los informes de gestión del año 2013 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 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.
- n.** 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 2013.



CLAUDIA PATRICIA CAMARGO GONZALEZ
Revisor Fiscal
T.P. 80922-T
Junta Central de Contadores

Bogotá, D.C., 29 de Marzo de 2013