

# Informe de Revisoría Fiscal

A los miembros de la Asamblea General de Copropietarios  
AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE PROPIEDAD HORIZONTAL.

## *Opinión*

He auditado los estados financieros adjuntos de la AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE PROPIEDAD HORIZONTAL, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2022 y comparado con 2021, el estado del resultado integral, la ejecución presupuestal y sus revelaciones, correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros consolidados adjuntos de la Copropiedad han sido preparados, en su mayoría en todos los aspectos materiales y fueron tomados fielmente del sistema contable SISCO, a la emisión de mi dictamen aún no se habían sentado en los libros oficiales. De conformidad con el Anexo N° 2 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera Pymes. Mi opinión es CON SALVEDAD teniendo en cuenta los aspectos que revelo más adelante.

Los estados financieros terminados en 31 de diciembre de 2021, fueron preparados por la Contadora Sra. ALBA ROJAS MEDINA con tarjeta profesional No.87432-T y quien debía ejercer el proceso de auditoría en calidad de Revisor Fiscal y que se encontraba debidamente nombrado como consta en el Acta de Asamblea General Ordinaria fue auditado por mi quien entrego su dictamen ABSTENCION DE OPINION ante la honorable Asamblea.

## *Fundamento de la Opinión*

He llevado a cabo la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) de conformidad Anexo No. 4 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015. Las cuales pude ejercer desde mi nombramiento el pasado 9 de diciembre de 2021.

Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe.

Soy independiente de la Copropiedad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

1. Las conciliaciones bancarias que no se encontraron en los archivos de la copropiedad correspondientes al año 2021, lo cual origina tratar de crear la del mes de diciembre y el resultado final. Es dejar una partida de consignaciones sin identificar, de las cuales no se tiene el detalle correspondiente ni la seguridad del mismo. Así mismo se observó que venía un valor de consignaciones sin identificar del 2021 que sumaban y no restaban en el estado financiero que igualmente afecta la cartera
2. Con relación a las declaraciones de industria y comercio, se observó que la última presentada fue la del año 2017.
3. El total del coeficiente de la copropiedad no da 100%, lo cual conlleva a que la administración debe tomar una acción para corroborar los coeficientes, teniendo en cuenta que hay algunos copropietarios que solo tienen parqueaderos O depósitos
4. La copropiedad no efectuó la facturación de otros ingresos que generan IVA en forma oportuna y las facturas no quedaron radicadas en las entidades correspondientes caso de la ETB.
5. Los soportes documentales no se conservaron en debida forma
6. Reiteró la importancia de tener en forma física y definida las políticas contables para la aplicación de las normas NIF en la Copropiedad, ya que con cada cambio de contador o administración y no teniendo este soporte se generan diferentes criterios, conceptos y aplicación. Originando así variaciones en los informes financieros.

#### *Párrafo de Énfasis*

Llamo la atención sobre la Nota 3 Efectivo y equivalentes de efectivo: hoy en la cuenta de ahorros de recaudo se observa que tenemos un monto de \$196.065.084, Recomiendo que se les dé una destinación a estos dineros. De tal manera que se le dé una protección adecuada. Ya que no es correcto mantener estos montos tan elevados en estas cuentas bancarias.

Llamo la atención con la Nota 4: Cuentas por Cobrar y otras cuentas. Los saldos de la cartera requieren un seguimiento estricto de parte de la administración con el apoyo del área jurídica en pro de crear los procedimientos adecuados para la recuperación de esta cartera. Y evitar que el deterioro de la misma siga en proceso ascendente como sucedió en el año 2022.

Con relación al deterioro de la cartera es necesario revisar el proceso aplicado y las políticas establecidas para el mismo, teniendo en cuenta los conceptos jurídicos para tener una sustentación adecuada en la aplicación del deterioro de la cartera.

Los saldos de la cartera se encuentran afectados directamente por el valor de consignaciones sin identificar monto que asciende a los 25 millones de pesos

Llamo la atención en la Nota 6 relacionada con la póliza de seguros zona común, es necesario tener un avalúo técnico actualizado ya que es necesario revisar si el cubrimiento de la póliza esta infra o supra asegurado, cualquiera de los 2 escenarios afecta a la copropiedad en caso de un siniestro y posterior reclamación

Llamo la atención sobre la Nota 7 Pasivos – cuentas por pagar: Es de suma importancia que el módulo de cuentas por pagar coincide en su totalidad. Con los valores detallados a nivel del balance general. Es necesario resguardar la información anterior por los procesos jurídicos que se llevan. Pero se debe buscar. Un mecanismo. Para darle una solución definitiva a este tema y que no afecte periodos posteriores.

Llamo la atención sobre la Nota 11 relacionado con el patrimonio Se recomienda que se haga la monetización completa y de forma inmediata del fondo de imprevistos saldo pendiente por trasladar de \$21.761.023.

Llamo la atención sobre la Nota 15 Cuentas de Orden Dentro de hoy ella se refleja el manejo de los intereses de mora. La depuración de las cuentas por cobrar por el proceso del hurto y, adicionalmente un saldo proceso piloto de reclamación daños de tubos. Es necesario que en las próximas vigencias se analicen en debida forma estas cifras, para toma de decisiones de la mismas para ir reflejando un estado financiero mucho más depurado.

#### *Incertidumbre material relacionada con la Copropiedad en Funcionamiento*

La copropiedad se encuentra en funcionamiento y a pesar del factor del párrafo de énfasis cuenta con recursos para seguir funcionando. Debe tener cuidado con el tema de llevar a cabo el proyecto de fachadas sin tener recaudado por lo menos el 90% de su valor total, teniendo precaución de no destinar para cubrir la obra con recursos del fondo de imprevisto

#### Cuestiones Clave de Auditoria

- (1) No se han logrado que se mejore el control interno relacionado con el recaudo de parqueadero de visitantes. Se debe buscar un mecanismo de control que asegure igualmente los dineros que dejan los copropietarios como deposito para trasteos ya que se ha evidenciado que no se da cabal cumplimiento al mismo por parte de los funcionarios.
- (2) He llevado a cabo los siguientes procedimientos:
  - Es necesario tener una planilla o reporte que genere un consolidado mensual para corroborar el mismo Vs las consignaciones
  - Poder hacer con un usuario especial arqueos tanto al área de la vigilancia como al área administrativa
- (3) Como resultados de los procedimientos aplicados:
  - No se ha logrado tener un control exacto de este dinero ya que se limitan a un reporte y no se hacen seguimientos físicos sorprendidos.
  - Es necesario retomar el análisis de un nuevo software y los beneficios que pueda otorgar o seguir ajustando el existente hasta tener la certeza de los reportes que emite

### *Otras Cuestiones*

- En la actualidad la copropiedad no ha dado cumplimiento a la implementación y aplicación de la ley de protección de datos HABEAS DATA se efectuaron algunos avances, pero su proceso de implementación no es acorde
- Con relación al SGSST en el año 2022 no se efectuó seguimiento oportuno y en forma paulatina solo para el cierre de año se actualiza alguna información, pero no se hay una aplicación metódica para su control seguimiento y ajustes. A la fecha de emisión de mi informe no se me ha suministrado la evidencia del cumplimiento del envío de la información al Ministerio de trabajo correspondiente al año 2022
- No se ha cumplimiento a la resolución No. 2184 de 2019, que empezaba a regir en el 2021, y donde establece los colores blancos, negro y verde para los contenedores de basuras, canecas reciclaje y bolsas que se utilicen en la separación de residuos.

### *Otra Información*

La Administración es responsable de la otra información. Esta comprende el informe de gestión, informe Consejo de administración, informes de comités y demás que se incorpore, pero no incluye los estados financieros ni mi informe de auditoría correspondiente.

Mi opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expreso ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

Es de aclarar que al momento de emitir mi informe tuve alcance al informe de gestión del administrador, no he tenido alcance al informe del Consejo de Administración, el cual se entregara a la honorable asamblea.

### *Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros*

La Administración es la responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el Anexo N° 2 a del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera.

La Administración y el Consejo de Administración también son responsables de la implementación y mantenimiento del control interno que consideren necesario para que los Estados Financieros se presenten libres de incorrección material.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de los hechos económicos que conforman los estados financieros de la copropiedad

### *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión.

También:

- Se efectuó recomendaciones, del manejo de transferencias de dineros y manejo de dineros en la copropiedad utilizando las plataforma Nequi y Daviplata las cuales en ese momento no se encontraban avaladas por la Superfinanciera
- Durante las labores realizadas se observa que no figura la documentación en la copropiedad debidamente archivadas, relacionada con los soportes documentales de cada uno de los egresos fue reiterativos varios requerimientos de la Revisoría Fiscal, pero acatados y corregidos en algunos de ellos por parte del Administrador
- Desde mi punto de vista es necesario dejar establecido unos parámetros de contratación ya que no se hacen requerimientos en forma uniforme a todos los contratistas relacionados con pólizas de garantía, no siempre se firma contratos, se falla en algunas oportunidades en la solicitud de facturas electrónicas, manejando cuentas de cobro y se es lapso en estos escenarios
- No se conservan los libros de actas de consejo, asamblea al día deben contener todos los informes que se entregan para facilitar la consulta y demas
- Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría.

#### *Hechos posteriores*

En la vigencia del año 2023 es necesario entrar a negociar la deuda con ENEL-DOCENSA, que se originó por la generación de recibos sin cobro del servicio por más de 4 meses y posterior un sobre costo que fue necesario efectuar varios requerimientos a la entidad y llegar a un acuerdo de pago total de la deuda.

Se efectúa la monetización del fondo de imprevistos del saldo pendiente al cierre del mes de diciembre de 2022 y queda pendiente monetizar por medio de un CDT los 30 millones para el proyecto de anclajes certificados, los cuales son necesarios para la ejecución de la obra de las fachadas que favorecerá en un menor costo por la no utilización de los andamios

#### *Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios*

Además, informo que, durante el año 2022, la Entidad ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; con la excepción de lo ya descrito. Las operaciones fueron registradas en el sistema contable SISCO, licencia que figura a nombre de la copropiedad.

Los actos de los administradores se ajustan en la mayoría a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios; la correspondencia mejoro su control, los comprobantes de las cuentas en parte cumplen y los libros de actas NO se llevan y NO se conservan debidamente actualizados.

El consejo de Administración fue muy comprometido con los temas a tratar, efectuaron seguimiento a las diversas actividades solo recomendarles que haya temas que se deben canalizar únicamente por parte del representante legal con el consejo y orientación de parte de ustedes. Recuerden quien ejecuta es el administrador.

#### *Informe sobre el Control Interno*

Además, el Código de Comercio establece en el artículo 209 la obligación de pronunciarme sobre el cumplimiento de normas legales e internas y sobre lo adecuado del control interno.

En cumplimiento de la Parte 2, Título 1° del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015

Mi trabajo se efectuó mediante la aplicación de pruebas para evaluar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas por la administración de la Copropiedad, así como del funcionamiento del proceso de control interno, el cual es igualmente responsabilidad de la administración. Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo utilicé los siguientes criterios:

- Normas legales que afectan la actividad de la Copropiedad;
- Estatutos de la entidad;
- Actas de asamblea y Consejo de Administración

El control interno de una entidad es un proceso efectuado por los encargados de la administración y otro personal, designado para proveer razonable seguridad en relación con la preparación de información financiera confiable, el cumplimiento de las normas legales e internas y el logro de un alto nivel de efectividad y eficiencia en las operaciones.

#### *Opinión sobre el cumplimiento legal y normativo*

En mi opinión, la Copropiedad ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, excepto, lo relacionado con Habeas Data, parcialmente las de SG-SST, falta crear manuales de procedimientos de contratación, manejo de recursos efectivo de parqueadero de visitantes, y mantener vigente la licencia del Office y Windows este último en proceso de corrección.

#### *Opinión sobre la efectividad del sistema de control interno*

En mi opinión, el control interno es parcialmente efectivo, en proceso de mejora en todos los aspectos importantes, requiere enfatizar en dar cumplimiento a cabalidad sobre lo que establecen las normas internacionales y otras al respecto

*CLARA INES HERNANDEZ RODRIGUEZ*

*C.C. 51.946.658*

*TP.71828-T*

*CL 12 B No. 9-33 OF717*

*Bogotá, 11 de abril de 2023*