

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE TIBANICA

DICTAMEN E INFORME DEL AUDITORIA

Bogotá, Marzo de 2017

Señores
Asamblea ordinaria de propietarios

MARCO LEGAL PARA EL DICTAMEN DE REVISORIA FISCAL Y/O AUDITORIA Y LOS INFORMES DE GESTIOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

LEY 43 DE DICIEMBRE 13 DE 1990¹; DECRETOS 2649² y 2650³ DE 1993; DECRETOS 2852⁴, 2894⁵ de 1994; DECRETO 2116⁶ de 1996; SENTENCIA C-530⁷ DEL 10 DE JUNIO DEL 2000; LEY 675 DE AGOSTO 3 DEL 2001⁸.

Asunto: Informe del auditoria externa correspondiente al periodo del 01 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Respetados señores:

1. En mi calidad de contador público y Auditor, he examinado:
 - Se realizó verificación de El Balance general y estado estado de resultados del conjunto residencial Alameda de Tibanica con corte a 31 de diciembre de 2016.
2. Dichos estados financieros fueron debidamente certificados por la representante legal, el contador público que los preparo, en los términos del artículo 37 de la ley 222 de 1995, en concordancia con el artículo 57 del decreto 2649 de 1993. Con dicha certificación se declara que se Verificaron previamente las confirmaciones explícitas, en cada uno de los elementos que componen los estados financieros.
3. Una de mis funciones es de expresar una opinión sobre dichos estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2016, basado en los resultados de mi auditoria.
 - Realice el examen de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en Colombia. En el cumplimiento de estas normas mi trabajo se desarrolló de la siguiente manera:

¹ POR LA CUAL SE ADICIONA LA LEY 145 DE 1960, REGLAMENTARIA DE LA PROFESION DE CONTADOR PUBLICO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

² Por el cual se reglamenta la contabilidad de general y se expiden los principios o normas de contabilidad generalmente aceptados en Colombia

³

⁴ por el cual de modifica el plan único de cuentas para comerciantes

⁵ Por el cual se, modifica el artículo 77 del decreto 2649 de diciembre 29 de 1993 y se dictan otras disposiciones

⁶ Por el cual se modifica el decreto 2650 del 29 de diciembre de 1993

⁷ Por el cual se modifica el plan único de cuentas de comerciantes

⁸

A través del mencionado fallo. La corte constitucional determino que el ejercicio de la profesión contable puede desarrollarse por profesionales de la contaduría pública de manera personal o directa

Por medio de la cual se explique el régimen de propiedad horizontal

- Planifique mis actividades partiendo del conocimiento de la entidad e identificando los principales procesos a efectos de determinar el enfoque, el alcance y la oportunidad de mis pruebas de auditoría.
- La ejecución del trabajo se llevó a cabo atendiendo las actividades previamente planificadas, de tal manera que se permitiese obtener una seguridad razonable sobre la situación financiera y resultados del ente económico.
- Estas actividades se desarrollaron atendiendo la siguiente metodología:
 - ✓ Un examen, sobre una base selectiva, de las evidencias que respaldan las cifras y las notas informativas a los estados financieros;
 - ✓ Una evaluación de principios o normas de contabilidad utilizados por la Administración;
 - ✓ Una evaluación de las principales estimaciones afectadas por la administración;
 - ✓ Una evaluación de la presentación de los estados financieros;
 - ✓ Una evaluación de las reservaciones acerca de las situaciones que así lo requirieron. Y
 - ✓ Una evaluación física y documental de los soportes que se encontraron en el área de administración del conjunto Alameda de Tibanica

Así considero que mi auditoría proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

4. En cuanto al cumplimiento de normas tributarias, Legales y las contraídas por el conjunto se evidencio que:

4.1 El conjunto durante el año 2016 dio cumplimiento a las obligaciones como agente de retención dio cumplimiento a la retención en la fuente y su respectiva presentación, evidenciando la adecuada presentación en cada periodo determinado

4.2 En cuanto a las normas legales sobre libros y actas se evidencio que el conjunto, tiene impreso los libros fiscales, las actas de asambleas generales y actas del conjunto de administración.

4.3 En cuanto a las obligaciones laborales, el conjunto se encuentra al día con todas las obligaciones por este fin, lo cual a la fecha no se genera ningún tipo de riesgo, que la Copropiedad pueda contraer.

4.4 Al cierre de Diciembre el conjunto no cuenta con deudas a terceros por vencimientos, lo que hace un estado de proveedores sano

4.5 Se evidencio un incremento en la cartera por Cobrar a Copropietarios

4.6 En desarrollo y ejecución de presupuesto, se evidenciaron incrementos en ítems Aprobados como fue 9% en valores pagados por conceptos de servicios públicos, 39% en el ítem de Mantenimientos y adecuaciones un 16% en Varios Operacionales, estos fueron compensados con el incremento también en los Ingresos como los aportes de áreas comunes y otros ingresos.

4.7 De acuerdo a Actas de Asamblea, y consejo de administración, se evidencio el seguimiento a los Proyectos especiales aprobados en Asambleas, como el de Cancha deportiva, y Casetas de Gas, se evidencio, que se generó un gasto por aproximadamente 12.900.000 por concepto de cancha deportiva, el cual por acta de asamblea extraordinaria fue suspendido dicho proceso

4.8 No se mantuvo la contabilidad al día sistematizada, a excepción de los pagos por conceptos de cuotas de administración, los cuales se realizan en línea.

De acuerdo a lo anteriormente expresado y en atención al resultado arrojado por las pruebas practicadas, opino que:

- Los Estados Financieros NO fueron Presentados Oportunamente
 - El balance general es presentado y fue fielmente tomado de los libros oficiales de contabilidad, y se puede evidenciar que presente razonablemente y el forma fidedigna, la situación financiera del conjunto residencial Alameda de Tibanica a 31 de diciembre de 2016.
 - El estado de resultados refleja el producto de las operaciones realizadas entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016.
 -
6. Estos estados financieros fueron preparados de conformidad con normas o principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia y con normas y procedimientos emitidos y aplicados uniformemente.
 7. En relación con la contabilidad, los libros, y actos de los administradores y la correspondencia, con base en el resultado y en el alcance de mis pruebas practicadas, conceptuó que conjunto residencial Alameda de Tibanica, llevo su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable y se ajustan a las disposiciones que regulan la actividad, a los estatutos y a las decisiones de la asamblea encontrando documentación física con los respectivos soportes.


Nota: la información contable no fue presentada oportunamente, por lo que se debieron realizar varios requerimientos para la obtención de la información

8. En cuanto a las licencias de software utilizados en los equipos de administración se encuentra que están de acuerdo a la norma, Pero que se recomiendo el Cambio de Software Contable, el cual sea más dinámico y práctico para el desarrollo de la actividad Contable, y que este se Ajuste a la normatividad NIF
9. En relación con el sistema de control interno, se evidencio control documentado sobre el mismo, y bases diferentes a las establecidas por la ley para el cumplimiento de los deberes como administración, de igual manera de acuerdo a la Migración a NIF se presentó propuesta de políticas contable, de las cuales se encuentra pendiente por aprobación por Consejo de administración y o Administración
10. Se evidencia El informe administrativo de gestión, correspondiente al periodo terminado en 31 de diciembre del 2016 el cual fue preparado por la administración del conjunto para dar cumplimiento a disposiciones legales esta no forma parte integral de los estados financieros auditados por mí.
11. La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros oficiales de actas y registro de copropietarios, en términos generales, se llevan y se conservan de manera adecuada.
12. Se realizó la verificación documental de la copropiedad, en la que NO se evidencio falta de información o falta de soportes contables.

Por lo anterior se procede a generar recomendaciones:

- Dar cumplimiento a los calendarios internos establecidos a fin de que se pierda la oportunidad requerida de la información financiera, la cual permite tomar decisiones administrativas con mayor certeza.
- Realizar seguimiento a los informes intermedios de Auditoria Presentados
- Evaluar el sistema de información contable a fin de determinar si cumple las expectativas para generar información relevante que aporte a la implementación de las NIIF.
- Teniendo en cuenta el No. De empleados que conforma la planta de personal administrativo (Personal de Control), se recomienda establecer convenios para prácticas empresariales, las cuales permitan entrenar nuevo recurso humano, que pueda asumir responsabilidades en el eventual retiro o desvinculación de alguno de los funcionarios actuales, pues representa un riesgo operativo, el hecho que no exista Back up en caso de ausencias.

NOTA: Durante el ejercicio se han presentado diversas recomendaciones de tipo contable, financiera y tributaria, las cuales han sido acogidas por la ADMINISTRACION y el Dpto. de Contabilidad, quienes han sido muy perceptivos y de gran apoyo durante el ejercicio de mis funciones. Por lo que se espera para el periodo 2017 una mayor eficiencia en el uso de los recursos de la copropiedad.


Rigoberto González Buitrago
Contador Público
TP 153904-T
Tel 3112882826
