

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE TIBANICA

INFORME DEL AUDITORIA

Bogotá, ABRIL 30 de 2021

Señores
CONSEJO DE ADMINISTRACION Y ADMINISTRADOR

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, 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 de la auditoria externa correspondiente al periodo del 01 de enero de 2021 al 31 de MARZO de 2021

Respetados señores:

1. En mi calidad de contador público y Auditor, he examinado:
 - Se realizó verificación de El Balance general, estado de resultados, la ejecución presupuestal del conjunto residencial Alameda de Tibanica con corte a 31 de MARZO de 2021.
2. Dichos estados financieros fueron debidamente verificados por el representante Legal.
3. Una de mis funciones es de expresar una opinión sobre dichos estados financieros con corte a 31 de MARZO de 2021, 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:
 - 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 auditoria.

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

⁴ por el cual se modifica el plan único de cuentas para comerciantes
Por el cual se, modifica el artículo 77 del decreto 2649 de diciembre 29 de 1993 y se dictan otras disposiciones

⁵ Por el cual se modifica el decreto 2650 del 29 de diciembre de 1993

⁶ Por el cual se modifica el plan único de cuentas de comerciantes

⁷ 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

⁸ Por medio de la cual se explique el régimen de propiedad horizontal

- 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 lo corrido de 2021 a dado 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 hasta el mes de MARZO de 2021

4.2 En cuanto a las normas legales sobre libros y actas se evidencio que el conjunto cuenta con sistema Sisco Actualizado, y las Actas de Consejo de Administración debidamente documentadas

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, se ha evidenciado el adecuado manejo de las liquidaciones de personal, y al mes de junio cuenta con los pasivos estimados, en cuanto a cesantías, intereses sobre cesantías primas y Vacaciones.

4.4 Al cierre de septiembre el conjunto cuenta con deudas a terceros por vencimientos diferentes a los normales de operación. Se evidencia un total de cuentas por pagar de \$2.516.970 que corresponde a Valores por pagar a Edward Burgos, Rigoberto González, Credivalores (póliza) y se encuentra cuenta por pagar por \$20.970 el cual se debe realizar verificación

A continuación, se relaciona los valores de Cartera y su participación dentro del total de la cartera.

CONCEPTO	VALOR A MARZO 2021	VALOR A DIDIEMBRE 2020	PARTICIPACION A MARZO
CUOTA DE ADMINISTRACION	212,713,400	210,280,100	92.46%
MULTAS INASISTENCIA ASAMBLEA	4,909,000	5,663,000	2.13%
MULTAS CONVIVENCIAS MASCOTAS	393,000	826,000	0.17%
CUOTA EXTRAORDINARIA CCTV 2018	1,314,000	1,620,000	0.57%
RETROACTIVO ADMINISTRACION	426,000	558,000	0.19%
CUOTA EXTRAORDINARIA CANALES	-	-	0.00%
CUOTA EXTRAORDINARIA PORTERIAS	785,000	1,114,000	0.34%
CUOTA EXTRAORDINARIA CAJAS DE GAS	438,000	662,000	0.19%
CUOTA EXTRAORDINARIA PROYECTO CANCHAS	6,770,400	9,900,600	2.94%
USO ZONA COMUN	2,310,900		1.00%
TOTAL	230,059,700	230,623,700	

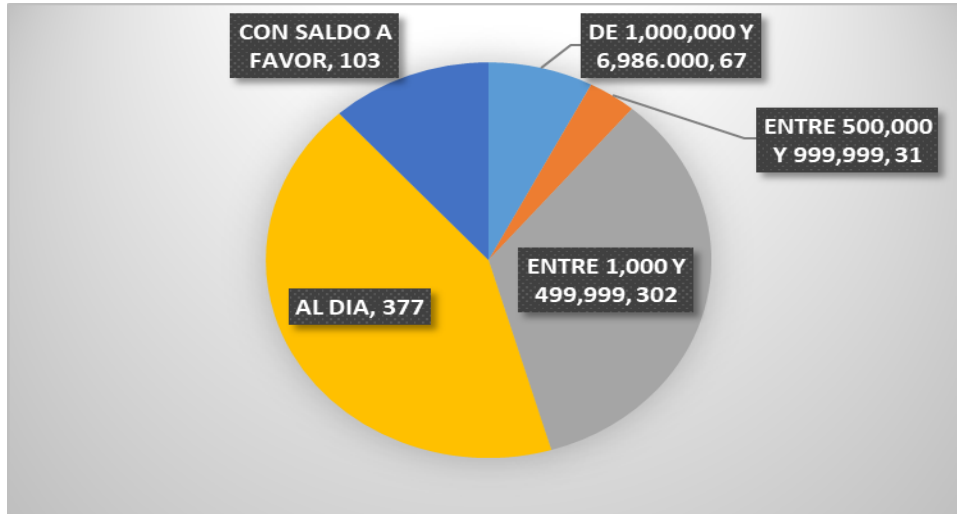


En la cartera se evidencian Inmuebles con saldo a favor pero que a la vez tienen cuantas por cobrar, es el caso de los siguientes inmuebles

2616
2303

A continuacion se muestra la distribucion de la cartera de acuerdo a los valores de dicha cartera

UNIDADES	VALORES ENTRE	TOTAL
67	DE 1,000,000 Y 6,986.000	173,185,000
31	ENTRE 500,000 Y 999,999	22,297,600
302	ENTRE 1,000 Y 499,999	34,538,100
377	AL DIA	
103	CON SALDO A FAVOR	- 10,412,100
880	TOTAL CARTERA	219,608,600



La recuperacion de cartera del mes de octubre se muestra a continuacion

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA P.H. 04/20/21
RECUPERACION DE CARTERA TOTAL POR EDADES 05:49:55
*Fecha de Corte: Marzo/31/2021 * Doc: A/IV* Página 1

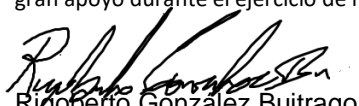
Código	Nombre	Descuentos	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	Total
13050501	ADMINISTRACION	6,830,000	27,006,000	8,765,000	1,858,000	6,959,900	44,588,900
13050503	USO ZONA DURA COMUN		2,790,000	1,450,000	190,000		4,430,000
13050504	EXTRAORDINARIA PORTERIA					128,000	128,000
13050505	EXTRAORDINARIA CANCHA					40,000	40,000
13050506	CAJAS DE GAS					190,000	190,000
13050507	RETROACTIVO CUOTAS DE					54,000	54,000
13050508	SANCION INASISTENCIA					247,000	247,000
13050509	MULTA CONVIVENCIA					146,000	146,000
13050510	EXTRAORDINARIA CCTV					133,000	133,000
13050511	EXTRAORDINARIA CANALETAS					977,700	977,700
Totales Informe		6,830,000	29,796,000	10,215,000	2,048,000	8,875,600	50,934,600

En valores de ejecución presupuestal los valores que los cierres de marzo se habían ejecutado se encontraban acordes a las necesidades básicas de la copropiedad.

Las cuotas de administración se venían cobrando con valores de presupuesto anterior. Los valores de Uso zona común corresponde a los valores cargados a inmuebles que tienen uso de Moto o carro y la cartera corresponde al cierre de marzo a inmuebles que no se encuentran al día.

Los inmuebles 1007 y 3205 cuenta con registro de parqueadero, y al mes de marzo no habían realizado ningún tipo de pago, las deudas de estos inmuebles supera el millón de pesos

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.


 Rigoberto González Buitrago
 Contador Público
 TP 153904-T
 Tel 3112882826