

DICTAMEN DE LA REVISORÍA FISCAL

Señores

**ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA PH**
Ciudad

Respetuosamente les presento como Revisora Fiscal del Conjunto, el informe dictaminado por el período 2019 comparado con el 2018, como sigue:

1. ALCANCE

Cumpliendo con lo señalado en el Artículo 38 de la Ley 222/95 y los Artículos 207, 208 y 209 del Código de Comercio, he examinado el Estado en la Situación Financiera del CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA PH al 31 de diciembre de 2019 comparado con el año 2018 y en consecuencia los correspondientes Estado de Resultado Integral. Cabe precisar, que dichos Estados Financieros siempre se preparan bajo la responsabilidad de la Administración, como lo expresa el Art. 51 de la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad horizontal de la Copropiedad.

El alcance se refiere a los procedimientos de auditoría considerados necesarios en las circunstancias para lograr el objetivo de la auditoría integral que he procurado emplear. Para aplicar los procedimientos técnicos que me permiten desarrollar mi trabajo, la ley me procura lo siguiente:

Mis análisis los realicé de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, previstas en el Artículo 7° de la Ley 43 de 1990, los cuales incluyen el uso de procedimientos aconsejados por la técnica de interventoría de cuentas. Estas normas requieren, que se planifique y se lleve a cabo el examen de los Estados en la Situación Financiera, de tal manera que se obtenga una seguridad razonable en cuanto a si dichos estados están exentos de errores importantes en su contenido. Las técnicas de interventoría de cuentas incluyen:

- a) El examen sobre una base selectiva, de la evidencia que respalda las cifras y las revelaciones informativas en los estados financieros;
- b) La evaluación de las normas y principios contables utilizados y de las principales estimaciones contables efectuadas por la administración; y
- c) La evaluación de la presentación global de los estados financieros.

2. RESPONSABILIDAD DEL REVISOR FISCAL EN RELACION CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros adjunto basados en mi auditoría. He llevado a cabo la auditoría de conformidad con la parte 2, Título 1 del Decreto único Reglamentario 2420 de 2015, incorporadas las Normas Internacionales de Auditoría- NIA. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de la calidad de la información contable registrada y de los estados financieros existentes.

3. REVELACIONES

Mi revisión no puso de manifiesto ninguna deficiencia de importancia en los puntos que así se expresa, pero habrá otros que muestran debilidades en los controles internos, a los cuales les hago la excepción:

3.1. La Contabilidad del CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA PH, se lleva de acuerdo con normas legales y la técnica contable. Esta se encuentra al día con todos sus soportes y en general tiene un manejo claro y organizado. Todas las operaciones realizadas en este campo, estuvieron bajo la responsabilidad de la Sra. Luz Stella Mejía González - Contador público titulado.

3.2. Responsabilidad Tributaria. La administración de la copropiedad practicó, presentó y canceló oportunamente las declaraciones de retención en la fuente a título de renta. Continuando con el

INFORME DE LA REVISORIA

Aspecto tributario, se presentó de manera oportuna los reportes de información exógena o medios magnéticos exigidos por la DIAN y por la Secretaría de Hacienda Distrital.

3.3. Contratos. Los contratos de: Vigilancia – Seguridad Magistral S.A.S, Aseo- Multiservi Servicios y Asesorías S.A.S., Mantenimiento Ascensores – Lift de Colombia, Programa contable- Sisco- Admisys Ltda. Certificación Ascensores Engygas Services S.A.S. Estos contratos se manejan con empresas legalmente constituidas las cuales cumplieron mensualmente con el pago de todos salarios y aportes al sistema de seguridad social integral de los trabajadores al servicio del Conjunto.

Para los servicios de Jurídico (cobro de Cartera), Administración, Contabilidad y Revisoría Fiscal se manejan contratos por prestación de servicios. Para página Web con el Sr. William Bayona, Servicio de Salvavidas Favian Delgado Quiroga, mantenimiento de impermeabilización Arquímedes Agudelo. Sistema de gestión y seguridad en el trabajo Gladys Gómez Suarez, mantenimiento de puertas acceso torres y sótanos con el Sr. José Yunez de puertas, Mantenimiento de Piscina Wilson Aguilar, Mantenimiento agua piscina Shirley Martínez, Lavado de Cajas Wilfredo García Castilla, quienes cancelan mensualmente sus aportes a seguridad social.

3.4. Póliza de Áreas Comunes. A 31 de Diciembre de 2019, la Copropiedad tiene vigente el contrato de seguro de áreas comunes el cual incluye la protección contra incendio y terremoto, responsabilidad para administradores, responsabilidad civil extracontractual, tal y como lo establece el Art. 15 de la Ley 675 de 2001 y el reglamento del CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA PH La póliza de áreas Comunes se tiene con la compañía de Seguros CHUBB DE COLOMBIA.

3.5. Disponibilidad de los Recursos. Los dineros que se muestran en Caja y Bancos, están para su inmediata utilización sin ninguna restricción y todas las cifras consignadas se verificaron en caja mediante arqueos y en Bancos mediante extractos y conciliaciones bancarias, **excepto**, la partida que corresponde a las consignaciones que se están quedando por identificar y esto sucede cuando se hacen las cancelaciones en los puntos de pago y se digita equivocadamente el código del inmueble, o cuando se hacen las transferencias virtuales y no las entregan en forma oportuna a la administración, incluso cuando el mismo cajero también se equivoca con los códigos del inmueble.

3.6. Fondo de Imprevistos. Dando cumplimiento al Art. 35 de Ley 675/2001 y al reglamento del Conjunto, la copropiedad tiene constituido un fondo de imprevistos el cual fue incrementado mensualmente por parte de la Administración y a su vez fue utilizado \$ 42.413.623 por autorización de la Asamblea del 2.018. A 31 de diciembre de 2019, este fondo se encuentra al día en su valor contable de \$ 5.707.214 depositado en Fiducia Davivienda No 7500119831 depositado \$ 7.971.848.

3.7. Cuentas por Cobrar y Cartera. La Cartera morosa es el común denominador en la propiedad horizontal. Sin embargo, la administración del período 2019 se ha venido trabajando en esa tarea de recuperación, dejando mensualmente en el casillero la cuenta de cobro a cada inmueble y enviando comunicados y circulares previo al cobro jurídico. El trabajo realizado refleja una recuperación general de la cartera morosa del 12% comparada con el año 2018, como se puede evidenciar en los estados financieros.

3.8. Evaluación presupuestal. El presupuesto es una de las mejores herramientas que tiene la administración y los organismos de control, llámese Asamblea General, Consejo de Admón., y/o Revisoría Fiscal, para ejercer permanentemente control operacional y de gestión sobre los recursos de la copropiedad. La ejecución del año 2019 dio un resultado positivo de \$ 11.835.061; revela que los ingresos y gastos ejecutados en el presupuesto tienen relación de causalidad con el objeto social de la Copropiedad. Adicional les correspondió cubrir gastos inesperados como fueron daños de tuberías, cajas de aguas negras, cerca eléctrica, piscina, planta eléctrica, parque infantil, Algunos se dieron porque en años anteriores no realizaron los mantenimientos en forma oportuna.

3.9 Licencias de Uso. El programa de contabilidad utilizado (SISCO) tiene la licencia correspondiente y cumple por tanto con las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor como lo ordena la Ley 603 de 2000.

3.10. Consejo de Administración. Por lo menos una vez al mes el Consejo se reunió por convocatoria de la Administración o del mismo Consejo. En estas cesiones se presentaron y analizaron los informes administrativos, financieros y de revisoría fiscal los cuales sirvieron como base para la toma de decisiones por parte de dicho órgano de control. A su vez asistí las veces que fueron necesarias a las reuniones de Consejo de Administración y la Administración e hice las observaciones y recomendaciones que en la gestión de auditoría consideré necesarias.

3.11. Administración. Durante el período 2019 el CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA PH, Tiene como Administrador y Representante Legal al Sr. Ángelo Brijaldo Jiménez ha desarrollado su actividad bajo las directrices y en forma mancomunada con el actual Consejo de Administración.

3.12. Normas de información financiera (NIF). A 31 de diciembre de 2019, CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA PH, ha cumplido con lo expresado en la Ley 1314 de 2009 y los decretos reglamentarios, que versan sobre la implementación de la contabilidad bajo el nuevo marco normativo.

3.13. Jurídico. En relación con la situación jurídica, informo que no tengo conocimiento alguno de ningún proceso en contra de la Copropiedad.

4. OPINIÓN

Entre mis funciones como Revisora Fiscal establecidas en el Código de Comercio y en la misma Ley 675 de 2001, reflejada además en el reglamento del Conjunto, está la de expresar una opinión sobre el examen practicado a los Estados Financieros, valiéndome de todos los medios que estuvieron a mi alcance para obtener evidencia válida y suficiente para sustentar mi trabajo, razón por la que acudo Cuando así me toca, a la información de años anteriores, actas de asambleas, de consejo, comprobantes internos y externos, correspondencia en general, grabaciones y otras comunicaciones, que las hago parte de los cotejos y análisis comparativos que debo hacer para emitir con razonabilidad.

Una opinión. Que desde que estoy como revisora fiscal debido a mi validación minuciosa de los documentos generados y al análisis de los estados financieros se tiene en la actualidad unos informes fiables, consistentes dando tranquilidad a la Copropiedad.

En mi opinión, los Estados Financieros antes mencionados fueron tomados fielmente de los libros oficiales y presentan razonablemente, desde el punto de vista de las cifras, la situación financiera comparativa del CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CASTILLA PH, al 31 de Diciembre de 2019, estando de conformidad con las normas de contabilidad generalmente aceptadas.

Manifiesto además, que las operaciones y los actos de la Administración, en general, se ajustaron a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración; que se han observado medidas adecuadas de control interno y de conservación y custodia de los bienes del Conjunto; que los comprobantes de las cuentas se llevan y conservan debidamente y puedo expresar que guarda concordancia con los estados financieros.

Se recomienda dar cumplimiento a los siguientes requisitos de Ley:

En los cuales se viene trabajando pero no se han culminado en su totalidad.

1. Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo. SG-SST. Como lo estipula el Decreto 1072 de 2.015 y Decreto 52 de 2.017 reglamentarios, donde se incluye a la Propiedad Horizontal. Ya que la copropiedad es un ente Jurídico.

2. Certificación transporte vertical No se ha dado cumplimiento al decreto 663 del 2011 y al acuerdo distrital 470 del 14 de marzo de 2.011. Revisión anual del funcionamiento de los ascensores y/o transporte vertical.

Cordialmente,



MARTHA CLAUDIA GALLEGO C.
REVISORA FISCAL
T.P. 68273-