

Cartago, febrero 29 de 2020

Señores

ASOCIACION DE COPROPOPIETARIOS DE VILLA DEL ROBLE

Ciudad

A la Asamblea General:

ASUNTO: DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y GESTIÓN ADMINISTRATIVA.

En calidad de Revisora Fiscal, he examinado el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018 y de 2019; y el Estado Integral de Resultados o de Ingresos y Egresos, de la persona jurídica denominada “**Asociación de Copropietarios de Villa del Roble.**”, por el período del 1 de enero a diciembre 31 de los mismos años, junto con sus correspondientes notas o revelaciones a los **Estados Financieros**, que hacen parte integral de los mismos y son necesarios para el análisis y entendimiento de las cifras. Los Estados Financieros son responsabilidad de la administración del condominio conforme al Decreto Único Reglamentario 2706 de 2012, actualizado por el Decreto 2496 de 2015; una de mis funciones como Revisora Fiscal consiste en examinar los Estados Financieros y expresar una opinión sobre ellos con base en mi auditoria.

Realicé mi trabajo acorde a las normas de auditoria y de aseguramiento de la Información general; la administración del conjunto ha conservado las medidas adecuadas de control interno y de conservación y custodia de sus bienes y de los terceros que pueden estar en su poder, atendiendo de forma oportuna todas las recomendaciones, las cuales requieren que ésta se planifique y se lleve a cabo de tal manera que se obtenga una seguridad razonable sobre la situación financiera del ente económico. Una auditoria incluye el examen sobre una base selectiva de la evidencia que respalda las cifras y las notas informativas o revelaciones a los estados financieros. También incluye la evaluación de las normas o principios de contabilidad utilizados y de las principales estimaciones efectuadas por la administración; así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros. Considero que mi auditoria proporciona una base razonable para expresar mi opinión:

Los Estados Financieros arriba mencionados, tomados fielmente de los libros de contabilidad, presentan razonablemente la situación financiera de la “**Asociación de Copropietarios de Villa del Roble**” al 31 de diciembre de 2019, de conformidad con Normas y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia aplicados de manera uniforme.

Ejecución presupuestal:

- **Ingresos: Cuotas de administración** se refleja su partidas contables y presupuestales sin variaciones significativas, detalladas así :

Partida Contable

Total casas y lotes	507				
2 predios salón social	2				
Total Causación x cuotas	505	96,000.00	48,480,000.00	145,440,000.00	3 meses
	505	99,000.00	49,995,000.00	449,955,000.00	9 meses
				595,395,000.00	
1% fondo imprevistos	505	1,000.00	505,000.00	(6,060,000.00)	
				589,335,000.00	

Partida Presupuestal	496	96,000.00	47,616,000.00	142,848,000.00	3 meses
	496	100,000.00	49,600,000.00	446,400,000.00	9 meses
				589,248,000.00	

- **Gastos.** La administración aprobó traslado de partidas presupuestales, entre los rubros de salarios, mantenimiento y diversos para los rubros de zonas comunes y piscina, que arrojaron las mayores variaciones en su ejecución frente a lo presupuestado **Zonas Comunes y otras asesorías**, se recomienda verificar las partidas, para el presupuesto 2.020. Sobre el valor presupuestado de **abono a la deuda** con la empresa VICONSEG LTDA, correspondiente a los años 2015, la administración adelanto pagos por los \$ **20.000.000** presupuestados, más un pago adicional de \$ **26.211.592** correspondiente a intereses y los gastos legales, para un total cancelado a la empresa viconseg Ltda., de \$ **46.211.592**, es de aclarar que sobre el saldo adeudado, se encontraba pendiente un valor de \$ 18. Millones de pesos de un servicio prestado y no causado contablemente en año 2015, valor verificado y reportado por esta auditoría, se destaca la excelente conciliación que se realizó, porque la empresa demandó a villa del roble con una presunción de \$ 261.000.000 más intereses según Auto No. 1406 proceso ejecutivo Radicado No. 2018-00094-00 del segundo civil del circuito de Cartago, logrando la administración y la revisoría demostrar todo el historial de los pagos realizad se llegó a una sana conciliación de acuerdo de pago, a la fecha actual, el saldo adeudado es \$ 10.831.669, con la empresa Viconseg.

.Información contable:

- Se dio cumplimiento al Decreto Único Reglamentario 2706 de 2012, actualizado por el Decreto 2496 de 2015 Normas Internacionales de Información Financiera, para nuestro caso Grupo 3 o Microempresas, NIF – Normas de Información Financiera.
- En mi opinión, la administración ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable.
- Los comprobantes contables se llevan y se conservan adecuadamente.
- Respecto a libros oficiales de contabilidad por los años 2018 y 2019 se encuentran impresos dando cumplimiento al Artículo 51 de la ley 675 de 2001.
- Se realizaron los arqueos correspondientes a los recaudos por los ingresos en efectivo de manera mensual (piscina-carnet-salón social y papelería) sin que se haya evidenciado ningún faltante.

Gestión Administrativa:

- Se concilio el Auto No. 1406 proceso ejecutivo Radicado No. 2018-00094-00 del segundo civil del circuito de Cartago con la empresa viconseg Ltda.
- Igualmente se ha cumplido el recaudo de la retención en la fuente sobre los bienes y servicios recibidos, aplicando en forma adecuada las bases y tarifas vigentes y presentando de manera oportuna las declaraciones tributarias con pago, así como los reportes de información tributaria exógena en medios magnéticos a la DIAN – Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.
- Los libros de actas se encuentran impresos a periodo del mes de septiembre de 2018 y hasta la fecha con sus respectivas firmas por los miembros del consejo y la administración.
- En relación con lo ordenado en la Ley 603 de 2000 sobre derechos de autor, manifiesto que la administración ha cumplido con su obligación de utilizar software licenciado legalmente, se adquirió la licencia propia modulo contable y cartera.
- Se dio cumplimiento al Decreto 1443 de 2014 y sus nuevas reglamentaciones, por el cual se dictan disposiciones del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el trabajo, y se adelantan las respectivas actualizaciones normativas.

- De otra parte, se verificó que el conjunto no tiene obligaciones laborales, en cumplimiento del Decreto 1406 de 1999 en sus artículos 11 y 12, se informa que el Conjunto Residencial cuenta con contratos de forma directa con empleados, cuyos aportes a la seguridad social y demás pagos laborales han sido cumplidos en su totalidad.
- El conjunto cuenta con la póliza vigente de zonas comunes.
- Se evidencia cumplimiento en el manejo de contratación del personal fijo y por prestación de servicios.
- Reitero actualizar ante el municipio de Cartago, el error en la certificación de representación legal, el cual aparece como ciudadela y se debe corregir por Urbanización, con el fin de evitar inconvenientes legales al momento de un trámite.

CARTERA

- Actualmente se cuenta con el registro actualizado del 97.79% de propietarios en la base de datos (software contable) año 2018 y 2019, se encuentran pendientes por definir el detallado de las siguientes casas, que tienen una gran representación del total de cartera de \$ 122.408.293 menos provisiones por \$ 31.345.579 por \$ **91.062.714**, que equivale a 75.36% del total de la cartera es necesario depurar estas casas relacionadas.

MZ	CS	Cartera - Contabilidad	Int Mora
15	13	\$ 4.749.599	\$ 303.420
24	11	\$ 4.923.000	\$ 5.455.391
24	13	\$ 5.464.001	\$ 3.798.285
24	15	\$ 6.864.000	\$ 3.581.432
24	17	\$ 6.934.000	\$ 4.058.688
24	5	\$ 4.988.000	\$ 5.022.598
4	23	\$ 7.704.000	\$ 5.523.720
5	12	\$ 7.880.000	\$ 1.121.239
5	4	\$ 8.608.000	\$ 7.404.771
5	5	\$ 8.608.000	\$ 7.404.771
9	8	\$ 6.020.000	\$ 5.991.378
		\$ 72.742.600	\$ 49.665.693

- Se estableció la política y los lineamientos para el cobro de cartera del conjunto, se recomienda difundir a los copropietarios para su conocimiento y manejo pertinente.

ESTADÍSTICA RECAUDO MENSUAL DE CARTERA BANCOS 2017 2018 2019

Total Recaudos de Cartera en el mes de Enero	42.174.000	49.608.000	54.432.000
Total Recaudos de Cartera en el mes de Febrero	39.263.000	44.322.000	46.801.000
Total Recaudos de Cartera en el mes de Marzo	46.320.000	40.691.000	64.690.000
Total Recaudos de Cartera en el mes de Abril	39.588.000	49.288.000	59.784.000
Total Recaudos de Cartera en el mes de Mayo	37.802.000	57.033.000	47.822.000
Total Recaudos de Cartera en el mes de Junio	45.599.000	45.650.000	49.950.000
Total Recaudos de Cartera en el mes de Julio	53.453.000	55.329.000	53.536.000
Total Recaudos de Cartera en el mes de Agosto	44.007.000	50.381.000	51.484.000
Total Recaudos de Cartera en el mes de Septiembre	37.676.000	44.062.000	48.668.000
Total Recaudos de Cartera en el mes de Octubre	43.888.000	54.175.000	51.569.000
Total Recaudos de Cartera en el mes de Noviembre	38.338.000	57.814.000	56.972.000
Total Recaudos de Cartera en el mes de Diciembre	44.759.000	53.978.000	56.972.000
TOTAL	\$512.867.000	\$602.331.000	\$ 642.628.000

Se realizaron los cobros por la vía Administrativa, de manera mensual y programada, se continúa adelantando todos los procesos de cobro de cartera morosa a través de la gestión, del doctor Fabián Díaz Quintero, abogado jurídico, así:

CASAS	CARTERA
39	COBRO COACTIVOS INF A MONTOS DE \$ 300,000
15	CONTRATOS DE TRANSACCION
37	PROCESOS EJECUTIVOS
91	TOTAL, PROCESOS

Durante los procesos se refleja depuración de cartera por concepto de condonación de intereses de mora, cobros a partir fechas de escrituración, como aprobó la asamblea de marzo de 2018, a partir del segundo semestre de 2019, se suspende la condonación de

intereses de mora, el valor estimado de descuentos, por el periodo fiscal 2019 corresponde a un valor de \$ 14.498.924 correspondientes a gastos de ejercicios anteriores.

Cartera por Cobrar al 31 de diciembre de 2019 está conformada de la siguiente forma:

Cartera por expensas comunes	\$ 133.228.335
Cartera por intereses de mora	\$ 56.534.382
Cartera por cobros jurídicos	\$ 2.250.000
Cartera por acuerdos de pago	\$ 1.750.652
TOTAL	\$ 193.763.369
(-)Provisión cartera expensas comunes	\$(17.802.000)
(-)Provisión cartera intereses de mora	\$(13.543.579)
TOTAL cartera contable	\$162.417.789

- Se dio cumplimiento a la Reserva de Imprevistos al 31 de Diciembre de 2019, el cual corresponde a un valor de \$ **19.369.494**, la cuenta para este fondo es del Banco Avvillas N° 185947996 saldo al 31 diciembre de 2019 \$ **21.154.542**.

SALVEDADES:

- Reitero que los Estatutos de la copropiedad y el Manual de Convivencia del Conjunto Residencial no se encuentran acorde a lo establecido en la ley 675 de 2001, continúan vigentes los estatutos con los cuales fue conformada la propiedad según Escritura Pública No. 1806 de octubre 26 de 1996, **señores asambleístas**, la administración está adelantando, el proceso de reforma, a través de delegados, se han adelantaron todos los trabajo y los gastos que conllevan a los resultados esperados, se espera la participación a la convocatoria a la reunión extraordinaria de Asamblea el día 14 de Marzo de 2.020.

Nota año 2020: La Administración de la **“Asociación de Copropietarios de Villa del Roble.”**, presenta al corte del 29 de febrero de 2020, pagos al día, por todo concepto