

Cartago, marzo 15 de 2019.

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 2017 y de 2018; 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 2018, de conformidad con Normas y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia aplicados de manera uniforme.

Ejecución presupuestal:

- **Ingresos:** Por causación en las cuotas de administración se refleja una variación positiva estimada correspondiente a 35 predios que representan \$ 39.270.000, se aplicaron cuotas de administración a algunos lotes ya construidos de los que se contabiliza las **cuotas de administración** que equivalen a un 7,45%, en ingresos por concepto de **piscina**, una disminución del 23%, se aclara que los copropietarios aplican el beneficio del manejo de pago oportuno, concediendo la administración bonos gratuitos tal como se acordó en la asamblea del 28 de marzo de 2018 según acta 309, la variación por valor de \$ 3.303.324 negativa, la cual corresponde a la condonación de intereses de mora, autorizada por la asamblea.
- **Gastos.** Los siguientes rubros que representan mayores variaciones en su ejecución frente a lo presupuestado son los siguientes: Rubro de Zonas Comunes por un valor de \$ 20.751.026, Área de Piscina con \$ 5.743.838, gastos diversos por \$ 13.390.625 y gastos financieros por \$ 4.360.184, para un total de \$ 44.245.673 **sobre ejecutado**, sobre el valor presupuestado de **abono a la deuda** con la empresa VICONSEG LTDA, correspondiente años 2015, **NO** se efectuó abono alguno, la asamblea, el consejo de administración y la Administración **NO** deben desconocer esta deuda, porque los servicios se prestaron en su momento y el no pago podría presentar demandas que terminarían en cobros jurídicos y embargos, lo que conlleva a incurrir en gastos procesales.
Gastos no presupuestados: ejecución por festividades, deporte y recreación por valor de \$ 3.708.797.

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, estos se encuentran en blanco sin ningún tipo de información, solo existen los folios de la Dian, sin dar 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:

- Referente a la situación jurídica sobre la demanda de la corporación el Trébol, hay que decir que dicha demanda se **ganó**, y las cifras provisionadas por los años 2016 y 2017 por valor de \$ 209.764.000 se reversaron de manera adecuada.
- 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 correspondientes a periodo de enero de 2018 a julio del mismo año, algunas están pendientes por las 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 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.
- 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 multiriesgo de copropiedades vigente.
- Se evidencia cumplimiento en el manejo de contratación del personal fijo y por prestación de servicios.

- Continúa pendiente definir los valores a pagar por concepto de vigilancia con la empresa de seguridad Viconseg, por los periodos anteriores al 2015, durante el periodo auditado no se presentó un pronunciamiento por el proveedor.
- No se evidencian libros de contabilidad oficiales impresos.
- 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 81% de propietarios en la base de datos (software contable) detallado de manera mensual para su debido control y manejo totalmente ajustados, se encuentran pendientes el 19% por falta de información de copropietarios, se requiere adquirir la póliza del programa con licenciamiento propio, actualmente se maneja de forma prepago (en alquiler).
- 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

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

La Administración viene gestionando el cobro de cartera morosa a través de su gestión de cobros directos y también se están desplegando procesos como: acuerdos de pago, cobros ejecutivos con el Jurídico el doctor Fabián Díaz Quintero, abogado, quien es el encargado de dichas acciones.

Durante los procesos se refleja depuración de cartera por concepto de condonación de intereses de mora, contabilización de saldos, devolución por acuerdos con el proceso el trébol, cuotas de expensas comunes sin el tiempo de prescripciones, por una cuantía de \$ 110.515.722, se debe analizar bajo qué criterios se condonaron cuotas de administración por cartera morosa (trébol) la asamblea aprobó condonación de intereses, tema que será presentado por el **ASESOR JURÍDICO** para establecer su aceptación ante la asamblea.

Cartera por Cobrar al 31 de Diciembre de 2018 está conformada de la siguiente forma:

Cartera por expensas comunes	\$ 188.914.933
Cartera por intereses de mora	\$ 71.587.499
Cartera por cobros jurídicos	\$ 1.200.000
Cartera por acuerdos de pago	\$ 3.350.000
TOTAL	\$ 265.052.432
(-)Provisión cartera expensas comunes	\$(25.879.999)
(-)Provisión cartera intereses de mora	\$(27.303.961)
TOTAL cartera contable	\$211.868.472

Se debe continuar con la gestión para la recuperación o depuración sobre el total de la cartera.

- La Reserva de Imprevistos al 31 de Diciembre de 2018, debería contar con un valor de \$14.824.494 en la cuenta bancaria del conjunto residencial, pero contablemente cuenta con un valor de \$ 5.763.391, valor consignado por la Administración actual, el valor de los \$ 9.158.394 correspondió a \$ 5.200.000,00 que retiraron en el mes de febrero de 2018, para cubrir pago cesantías del periodo fiscal 2017 y el excedente viene pendiente de realizar y consignar al fondo, para dar cumplimiento artículo 34 de la Ley 675 de 2001. Se recomienda para blindar el fondo de Imprevistos, depositar el valor de \$ 9.061.103, Actualmente se están consignando todos los recursos por concepto de manejo de piscina y otros a este fondo.
- La Administración del conjunto y la presidencia del consejo presentaron cambio de miembros del señor Leonardo Taparcua Muñoz (presidente elegido periodo 2018 –

2019) por el señor José Fernando Muñoz, vicepresidente y el Administrador el señor John Edward Gallego Patiño, por la señora Claudia Patricia Suarez, una por incumplimiento en art. 24 de la Ley 675 de 2001, a la fecha de nombramiento como presidente el señor, Leonardo Taparcua Muñoz no figuraba como copropietario de la urbanización Villa del Roble, pasados algunos meses el señor Leonardo Taparcua Muñoz, adquirió la propiedad ubicada en la Manzana 24 casa 1 tratando de dar cumplimiento a la norma, pero de manera extemporánea; sobre los meses de abril del año 2018, se notificó por esta auditoría a todos los miembros del consejo de administración del conjunto residencial Villa del Roble las razones de la morosidad en los diferentes pagos a proveedores y acreedores, por valor de \$ 37.257.000 al corte de marzo de 2018, se realizó seguimiento por parte de los demás miembros del consejo, los cuales detectaron presuntos manejos inapropiados al momento de contratar sobre los rubros de (adecuaciones, con la elaboración de los andenes continuos a la malla de los linderos del barrio Cambulos), en el mes de julio del año 2018 el consejo de Administración citó a descargos al presidente y al Administrador del conjunto residencial Villa del Roble, pero los mismos hicieron caso omiso a dicha citación, y optaron por presentar la renuncia a sus respectivos cargos, lo cual lo hicieron de manera voluntaria, por último la señora Damaris Quintero Pérez, tomó la decisión de presentar su renuncia al cargo de fiscal.

SALVEDADES:

- Reitero que los Estatutos de la copropiedad 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.
- Actualización del Manual de Convivencia del Conjunto Residencial, actualmente se encuentra publicado en la Página web del Conjunto Residencial Villa del Roble un borrador elaborado en el año 2015, a la espera de discusión y aprobación de asamblea.
- Se encuentra pendiente, la elaboración de avalúo técnico de la urbanización para dar cumplimiento a la aplicación del nuevo marco normativo sobre el rubro de construcciones y edificaciones.

Nota año 2019: La Administración de la "**Asociación de Copropietarios de Villa del Roble.**", presenta al corte del 14 de marzo de 2019, pagos al día, por conceptos laborales, proveedores, Honorarios y servicios de vigilancia, del periodo fiscal 2019 y consigno el valor del excedente restante del fondo de imprevistos correspondiente al periodo fiscal 2018.



MARISOL VIEDMA ABONCE
Revisora Fiscal
T P No 52004-T