

**DICTAMEN DE REVISORÍA FISCAL SOBRE
LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2019 y 2018
ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL
MORAIKA P.H.**

Respetados Copropietarios del **Conjunto Residencial MORAIKA P.H.:**

Opinión

He auditado los Estados de Situación Financiera del **Conjunto Residencial MORAIKA P.H.**, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y los correspondientes Estados de Resultados, así como la Ejecución Presupuestal, por los cortes de periodo terminados en esas fechas; así como las revelaciones hechas a través de las notas a los estados financieros.

En mi opinión, los Estados Financieros adjuntos, han sido preparados como lo establece las Normas de Información Financiera – NIF, así como orientaciones emitidas para tal fin, por parte del Consejo Técnico de la Contaduría Pública - CTCP.

Los Estados Financieros del año 2018, que se presentan con fines comparativos, fueron auditados igualmente por parte del suscrito Revisor Fiscal, divulgando una opinión favorable en mi Dictamen, ante la Asamblea General de Copropietarios, en el mes de marzo de 2019.

Fundamento de mi opinión

Realicé mi trabajo de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia consagrada en el artículo 07 de la Ley 43 de 1990, 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 auditoría incluye el examen, sobre una base selectiva, de la evidencia que respalda las cifras y las notas informativas en los estados financieros.

En mi labor, no tuve limitación alguna, para la realización de mi labor encomendada por la Asamblea General de Copropietarios.

Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el Decreto 2420 de 2015 y sus eventuales modificatorios, que incorporan las Normas de Información Financiera para el Grupo No. 3., indicando la valoración de la capacidad de la Copropiedad de seguir en funcionamiento.

El consejo de administración de la Copropiedad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990 siempre detecte una incorrección material cuando existe.

Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros ya citados al inicio de este Dictamen.

Como parte de una auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. En todo caso, he considerado necesario divulgar los siguientes aspectos, para el conocimiento pleno de los copropietarios, a saber:

1.- A nivel presupuestal, se presenta un excedente contable neto de **\$35'2** millones pesos. En notas a los Estados Financieros, se procura dar cuenta de las principales variaciones y/o composición de los Ingresos y Gastos que conllevaron a este resultado presentado.

Durante el año 2019, se realizaron reuniones periódicas al interior del consejo de administración, con el fin de verificar, entre otros aspectos, el desarrollo de los mantenimientos y demás conceptos previstos en el Presupuesto, al igual que la atención adecuada de aquellas inversiones y/o gastos no planificados, evaluándose su prioridad y las fuentes de recursos monetarios para tal fin, siempre buscando la eficiencia de las operaciones.

Resultado de este trabajo riguroso llevado a cabo por la administración y consejo de administración, apoyado por las áreas soportes de contabilidad y revisoría fiscal, fue el de determinar en forma responsable, el no incremento de la Cuota Ordinaria para el año 2020, y si propender por el recaudo de cartera de vigencias anteriores para futuras intervenciones requeridas por la Copropiedad.

2.- La Copropiedad presenta en el rubro de **Deudores – Unidades Habitacionales**, por todo concepto, sin la afectación de consignaciones por identificar, un incremento muy considerable de la misma, al pasar de **\$96'6** a **\$120'** millones de pesos, para los años terminados en 2018 y 2019, respectivamente.

La Cartera del rango de edad, mayor a 90 días, asciende a un valor total de **\$80'2** millones de pesos, equivalente al **sesenta y siete por ciento (67%)** del total de la Cartera, a cierre de 2019.



Es importante que, en forma permanente la Administración vele por los siguientes aspectos:

- La integridad de la información de cartera entre los módulos contables y de cartera,
- La oportuna y evidenciable comunicación con los residentes, en atención a sus eventuales reclamaciones, y
- La oportunidad en el reconocimiento del pago de expensas comunes y demás conceptos, a través de la generación de recibos de caja, debidamente soportados.

En estos tres (3) aspectos se ha evidenciado gestión de la actual administración, mediante la interacción rutinaria o a través de jornadas socializadas a la Comunidad que integra la Copropiedad con el fin de atender eventuales reclamaciones en su cartera y la atención de propuestas para subsanar su eventual mora.

Por otra parte, es importante mantener evaluación a la gestión de profesional(es) en derecho que, agotado la gestión de la Administración, le han sido asignados casos de Unidades Habitacionales en mora, evaluando ser destinados a otro(s) profesional(es) los casos que presenten nula evolución justificada.

3.- A través de recaudos de cartera de vigencias anteriores, evaluar la incorporación monetaria progresiva, del **Fondo de Imprevistos**, el cual ascendía a cierre de diciembre 2019, al valor de **\$93'9** millones de pesos y cubierto plenamente de liquidez en el valor de **\$96'5** millones de pesos, a través de instrumento financiero CERTIVILLAS No. 047-89253-9, establecido para tal fin.

4.- El suscrito Revisor Fiscal, ha realizado periódicamente revisión a los Estados Financieros respectivos junto a sus soportes contables; así como eventualmente, la demás documentación que respalda la gestión administrativa (contratos, actas de Consejo, cotizaciones, garantías, entre otros aspectos)

Como consecuencia a tales revisiones, se realizaron informes formales por escrito, en forma objetiva, neutral e independiente, contribuyendo en la aplicación de recomendaciones en tales informes emitidos, en el fortalecimiento del ambiente de Control Interno existente.

En todo caso, a nivel de Contratos, es pertinente contar con asesoría legal que acompañe previamente su revisión, que complementa la pertinencia en su necesidad y relación costo – beneficio del objeto del Contrato evaluado por los órganos administrativos respectivos.

5.- Existen para la vigencia 2019, aceptables protocolos de cierre contable, liderados por parte de la Administración, que han conllevado a registrar oportunamente en la contabilidad, obligaciones claramente respaldadas con documentación pertinente, a cargo de la Copropiedad.

6.- Es de suma importancia, asegurar en todo momento la adecuada sincronización, que debe poseer las actividades de la administración y consejo de administración, en aspectos que son de vital importancia para la comunidad representada, como son:

- La planificación y ejecución oportuna de eventos planificados y/o contingentes, que respondan a las necesidades divulgadas, por la Comunidad representada.
- La elaboración del Proyecto de Presupuesto consistente, que contemple el dinamismo histórico propio de cada gasto en particular, y que conlleve a mantener en niveles adecuados de conservación, los bienes y zonas comunes.
- Los compromisos establecidos de remediación con la Constructora, a propósito de intervención de zonas comunes acordadas con esta última.

7.- Es fundamental mantener rigurosos protocolos en el manejo de información, en cumplimiento de la Ley 1581 de 2012, en lo que atañe a políticas que conlleven a restringir el manejo de protección de datos personales de quienes integran la Copropiedad y de sus vinculados.

En tal sentido en el Informe de Gestión de la administración se dará detalle de la novedad presentada con la anterior Compañía de Vigilancia con respecto al manejo dado a información considerada sensible de base de datos, las acciones legales llevadas a cabo y el plan de remediación que permitan el restringido manejo y custodia de información de los propietarios, residentes y demás vinculados.

8.- Considero necesario que la Copropiedad realice esfuerzos importantes, que conlleven a llevar en cuentas de orden, detallada y actualizada relación de los elementos comunes de considerable

materialidad, que posee la Copropiedad, indistintamente de su origen (Constructora, expensas comunes ordinarias y/o extraordinarias, subvenciones), por clase de activo.

Complemento a lo anterior, considero fundamental:

- Continuar estricto cumplimiento del cronograma de mantenimientos, que conlleve a cubrir las expectativas de funcionamiento y/o conservación óptima, a equipos y/o bienes comunes.
- Constituir paulatinamente Fondo de reposición de activos, relacionada con aquellos elementos que la Copropiedad ha adquirido directamente con sus recursos o dados por la Constructora o subvenciones recibidas de terceros (ejemplo: valores ocasionalmente dados por Compañía de Vigilancia).

La fuente de recursos de tal Fondo a contemplar por la Copropiedad, es el recaudo de Cartera de vigencias anteriores.

9.- Por último, manifiesto que, de acuerdo con lo indagado a la Administración, no he sido informado acerca de demandas u otras acciones legales en contra de la Copropiedad, a corte de diciembre 2019.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informo que, durante el año 2019 el **Conjunto Residencial MORAIIKA P.H.**, ha llevado en forma aceptable su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de la administración se ajustan aceptablemente a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios y al Consejo de Administración.

La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas son susceptibles de mejorarse en su manejo adecuado.

El Informe de Gestión de la Administración, que hace parte de los documentos puestos en conocimiento a la honorable Asamblea General de Copropietarios, procura detallar las actividades que repercutieron en el comportamiento de conceptos de ingresos y gastos, reflejados en la ejecución presupuestal del año 2019, y su eventual impacto, en el proyecto de presupuesto 2020.

Referente a la concordancia entre tal Informe de Gestión de la Administración y los Estados Financieros dictaminados, considero que guardan concordancia, de conformidad con lo establecido en la Ley 222 de 1995.

Opinión sobre el cumplimiento legal y normativo

En mi opinión, la Copropiedad ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones estatutarias, de la Asamblea General de Copropietarios y del Consejo de Administración, en los aspectos importantes.

En todo caso, he considerado necesario divulgar los siguientes aspectos, para el conocimiento pleno de los copropietarios, a saber:

1.- Se verificó la exigibilidad que realiza la Administración a terceros que realizan servicios a la Copropiedad, con respecto al suministro de soportes de aportes en Seguridad Social y ARL, cumpliéndose en forma aceptable.

2.- La Copropiedad cumple en forma aceptable la observancia del Sistema de Gestión en Seguridad y Salud en el Trabajo SG – SST., en sus diversas fases de implementación.

El suscrito Revisor Fiscal, apoya decididamente, que el Presupuesto 2020 mantenga recursos considerables para las diferentes fases de su implementación y seguimiento, a la par de mantener un Plan de Emergencias y del Sistema de Red Contra Incendios, actualizado y verificado, periódicamente.

Opinión sobre la efectividad del sistema de control interno

En mi opinión, el sistema de control interno es aceptable, y proporciona una seguridad razonable de la confiabilidad de la información financiera, del cumplimiento de leyes y demás normatividad vigente, así como de la eficiencia de las operaciones llevadas a cabo por la Copropiedad.

Sin otro particular, agradeciendo a cada uno de ustedes la atención prestada.,



LUIS ALEJANDRO FÚQUENE RODRÍGUEZ
Revisor Fiscal
T.P. No. 88722 - T
Bogotá, D.C. septiembre de 2020