

DICTAMEN CONJUNTO RESIDENCIAL ALBORADA REAL 2-PROPIEDAD HORIZONTAL

A los miembros de la Asamblea General de Propietarios
CONJUNTO RESIDENCIAL ALBORADA REAL 2-PROPIEDAD HORIZONTAL
Bogotá

Denegación (abstención) de opinión

He sido nombrada para auditar los estados financieros individuales del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALBORADA REAL 2-PROPIEDAD HORIZONTAL**, que comprenden Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2023, Estado de Resultados, y el Informe de Ejecución Presupuestal, del periodo comprendido entre enero 01 a diciembre 31 de 2023, así como un resumen de las principales políticas contables y otra información explicativa descritas a través de las Revelaciones o Notas a los Estados Financieros. que han sido preparadas.

No expreso una opinión sobre los estados financieros individuales de la copropiedad adjuntos, debido a la significatividad de las cuestiones descritas en la sección “Fundamento de la denegación (abstención) de opinión” de este informe. No he podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría sobre la información contenida en los estados financieros, la cual debe estar preparada de conformidad con los lineamientos de la Ley 1314 de 2009 y su Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, así como las directrices de las Orientaciones Profesionales y Técnicas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para la Propiedad Horizontal, junto con el Manual de Políticas Contables, adoptadas al interior de la copropiedad en sesión de Consejo de Administración, formando con ellos un todo indivisible, necesarios para el análisis y entendimiento de la situación financiera de la copropiedad.

Los estados financieros del año 2022 fueron dictaminados por otro revisor fiscal, quien emitió una opinión sin salvedad, señalando además en dicha opinión que los estados financieros del año 2021 fueron dictaminados por ese mismo revisor fiscal, con salvedad.

Fundamento de Opinión

No he podido confirmar si se requerían ajustes en relación con diferentes partidas como bancos, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, entre otras, ni pude verificar los elementos integrantes de los diferentes estados financieros de la copropiedad que representan el más del 50% de los activos de la copropiedad, pues no conocí el informe de la auditoría forense que se adelantó en cumplimiento de lo ordenado por la asamblea general de copropietarios efectuada en el año 2023 que incluye el periodo de enero a marzo de 2023 en el cual no ejercí como revisora fiscal de la copropiedad. Asimismo, tampoco se han confirmado las cifras de los estados financieros del año fiscal 2022, pues los estados financieros de dicho año fueron aprobados en la mencionada asamblea bajo la condición de que se realizara una auditoría forense, cuyo resultado no conozco.

Por lo mencionado anteriormente puedo concluir que no obtuve una evidencia suficiente y adecuada para emitir una opinión sin salvedades.

Responsabilidad de la administración y de los responsables del gobierno de la copropiedad en relación con los estados financieros.

La administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el anexo No 3 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera.

Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y razonable presentación de los estados financieros para que estén libres de incorrección material, errores de importancia relativa debido a fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer las estimaciones contables que son razonables en las circunstancias que presenta la copropiedad a la fecha de corte.

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

Mi responsabilidad es la realización de la auditoría de los estados financieros individuales del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALBORADA REAL 2-PROPIEDAD HORIZONTAL** de conformidad con el anexo técnico compilatorio y actualizado 4 – 2019, de las Normas de Aseguramiento de la Información del DUR 2420 de 2015, modificado por el Decreto 2270 de 2019 y la Ley 43 de 1990.

Sin embargo, debido a la significatividad de las cuestiones descritas en la sección “Fundamento de la denegación (abstención) de opinión” de mi informe, no he podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión sobre estos estados financieros individuales.

Soy independiente y no tengo ningún grado de consanguinidad, de afinidad ni de amistad con ningún copropietario del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALBORADA REAL 2-PROPIEDAD HORIZONTAL** de conformidad con los requerimientos de ética aplicables y he implementado los lineamientos de las Normas de Aseguramiento de la Información – NAI– (introducidas por la Ley 1314 de 2009 y reglamentadas por el DUR 2420 de 2015 y demás normas que lo modifican o adicionan).

También:

- Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Realicé procedimiento de circularización de saldos de cartera, en la que se evidenció inconformidad sobre cobros por utilización de zona común.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en la NIA-570 y evidencia de auditoría obtenida, concluí que no existe incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Copropiedad para continuar como empresa en funcionamiento.
- Comunicué a los responsables del gobierno de la entidad, en reuniones de Consejo de Administración a las que asistí, basada en mis evidencias, las observaciones, recomendaciones y/o alertas para la toma de decisiones directivas y financieras.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- Mi responsabilidad como revisora fiscal es cerciorarme de que la entidad lleva su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable, y que las operaciones registradas en los libros de contabilidad de la entidad se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Copropietarios y el Consejo de Administración.
- Además, es mi deber declarar si los actos de los administradores de la copropiedad se ajustaron a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Copropietarios y el Consejo de Administración.
- Si la correspondencia, los comprobantes de contabilidad y los libros de actas y registros de acciones se llevan y conservan debidamente, si el informe de gestión de los administradores guarda la debida concordancia con los estados financieros de la copropiedad.
- No obstante, debido a la significatividad de la cuestión descrita en la sección “Fundamento de la denegación (abstención) de opinión”, no he podido obtener evidencia suficiente y adecuada sobre los aspectos antes mencionados.

Opinión sobre control interno y cumplimiento legal y normativo

Además, el Código de Comercio establece en el artículo 209 la obligación de pronunciarme sobre el cumplimiento de normas legales e internas y sobre lo adecuado del control interno.

En el análisis de evaluación al sistema de control interno y posible riesgo de este, me permito expresar las siguientes recomendaciones:

- Continuar realizando estricto seguimiento a la aplicación del Decreto 4950 de 2007, por el cual se regulan las tarifas mínimas para el servicio de vigilancia privada, con supervisión del pago justo del salario de los guardas, en concordancia a la Ley 1920 de julio 12 de 2018 y código sustantivo del trabajo, labor que se realiza estrictamente por la Administración y Consejo de Administración.
- La suscripción de contratos comerciales con cuantías de importancia en el periodo mayo diciembre de 2023 se realizó por lo menos analizando tres (3) propuestas y presentando en consejo de administración cuadros comparativos, a fin de seleccionar la mejor y observar transparencia en el proceso de selección, se menciona que esta revisoría fiscal hizo el acompañamiento pertinente.
- Actualización del libro de propietarios, sustentado con certificado de libertad y tradición de las unidades de propiedad privada que conforman la copropiedad, labor

que se viene recomendando a la administración que cada vez que llegue un nuevo propietario a la copropiedad, solicite el certificado correspondiente.

- La propiedad horizontal como persona jurídica, se convierte en agente de retención en la fuente a título de impuesto de Renta. En cumplimiento de dicha responsabilidad practicó las retenciones, presentó y pagó las declaraciones mensuales de retención en la fuente del periodo, así como la presentación oportuna de la información exógena a la DIAN y a la SHD.
- La copropiedad cumplió con lo dispuesto en el artículo 11 del decreto 1406 de 1999, exigiendo y supervisando el pago de seguridad social a los contratistas y proveedores de servicios, que prestaron el mismo durante la vigencia 2023, con el fin de evitar responsabilidad solidaria ante alguna eventualidad y/o siniestro por parte de estos, sin que a la fecha se evidencie que hayan requerido a la copropiedad por estos temas.
- Con la Resolución 0312 de 2019, se establecieron los Estándares Mínimos del SG-SST y se definieron como un componente del sistema de garantía de calidad del sistema general de riesgos laborales de conformidad con el artículo 2.2.4.7.4 del decreto 1072 de 2015.

Se recomienda a la administración cumplir con lo establecido en la normatividad vigente, así como establecer la matriz de control y realizar el reporte anual ante el Ministerio de trabajo y seguridad social.

- En cuanto al manual de tratamiento de información personal – Habeas Data, es necesario la implementación y actualización permanente para dar cumplimiento a la ley 1585 de 2012 y decretos reglamentarios.

Mi trabajo se efectuó mediante la aplicación de pruebas para evaluar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas por la administración de la copropiedad, así como del funcionamiento del proceso de control interno, el cual es igualmente responsabilidad de la administración. Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal normativo utilicé los siguientes criterios:

- Normas legales que afectan la actividad de la copropiedad; Ley 675 de 2001
- Estatutos de la copropiedad; Reglamento Interno de la Copropiedad
- Otra documentación relevante.
 - Contratos de proveedores de servicios y contratistas debidamente suscritos y garantizados con pólizas de cumplimiento, responsabilidad civil, prestaciones sociales entre otros.
 - Póliza de Seguro Copropiedades No.1188 constituida con SBS Seguros Colombia S.A., con vigencia desde octubre 31 de 2023 hasta octubre 31 de 2024.
 - Así mismo, me permito conceputar sobre el cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la copropiedad como establece la Ley 603 de 2000. Los aplicativos-software Office, Windows y SISCO en el cual se lleva la contabilidad de la copropiedad, tienen debidamente legalizada su

licencia de uso, así mismo se tramitó la certificación de transporte vertical y quedó pendiente la de las puertas vehiculares.

RECOMENDACIONES GENERALES

1. Actualización del manual de políticas contables de acuerdo con la normatividad vigente.
2. Actualización del manual de cobro de cartera para incluir procedimiento ante procesos de insolvencia, activos en poder de la Sociedad de Activos Especiales y la aprobación del pago de honorarios por cobro de cartera en mora, por parte del propietario deudor.
3. Implementación del manual de protección de datos
4. Establecimiento y puesta en marcha del SG-SST y plan de emergencias.

Como revisora fiscal atendí oportunamente los comunicados, consultas o solicitudes de opinión recibidos de parte del Consejo de Administración, Administrador, Contadora, o copropietarios.

Por último, agradezco el voto de confianza que me dio la comunidad para representarlos ante los órganos de administración, al Consejo de administración, a la representante legal de la firma administradora, y a la señora contadora, por la colaboración prestada, para llevar a cabo el plan de trabajo como revisora fiscal de la copropiedad.

Atentamente,

Quedó

CLARA INÉS BERMÚDEZ CHARRY

Revisora Fiscal

T. P. N.º. 16.093-T

Marzo 26 de 2024

Calle 146 No. 11-88 apto 401

Bogotá – Colombia