

PEDRO JOSE FERNANDO PARIS GRACIA
CONTADOR PÚBLICO TITULADO
ESPECIALISTA EN REVISORIA FISCAL Y AUDITORIA INTERNACIONAL

Señores

ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA ROSA BLANCA MORICHAL
Ciudad

A los miembros de la Asamblea General de propietarios del Conjunto Residencial Hacienda Rosa Blanca Morichal.

Opinión

He auditado los estados financieros del Conjunto Residencial Hacienda Rosa Blanca Morichal., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y el estado de resultados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos del Conjunto Residencial Hacienda Rosa Blanca Morichal. han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el anexo N° 3 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, decreto 2170 de 2017 que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los estados financieros terminados en 31 de diciembre de 2019, fueron auditados por esta Revisoria Fiscal sobre los estados financieros del 2019, se emitió una opinión con salvedades.

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990.

Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe.

Soy independiente de la Propiedad horizontal denominada CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA ROSA BLANCA MORICHAL., de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros y he cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Responsabilidades de la administración y del Consejo de administración del Conjunto Residencial Hacienda Rosa Blanca Morichal. en relación con los estados financieros

PEDRO JOSE FERNANDO PARIS GRACIA
CONTADOR PÚBLICO TITULADO
ESPECIALISTA EN REVISORIA FISCAL Y AUDITORIA INTERNACIONAL

La administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el anexo N° 3 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Propiedad Horizontal, de continuar como persona jurídica en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El Consejo de Administración del Conjunto Residencial Hacienda Rosa Blanca Morichal., 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.

La 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

Como parte de una auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, aplique mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- Identifique y valore los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe y aplique 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.

PEDRO JOSE FERNANDO PARIS GRACIA
CONTADOR PÚBLICO TITULADO
ESPECIALISTA EN REVISORIA FISCAL Y AUDITORIA INTERNACIONAL

- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la propiedad horizontal para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada.
- Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la propiedad horizontal deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Comuniqué con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.

HALLAZGOS SOBRE AUDITORIA FINANCIERA:

Esta Revisoria fiscal, de manera mensual, presentó y expuso ante el consejo de administración los informes mensuales sobre los hallazgos y recomendaciones pertinentes sobre cada evento presentado.

Así las cosas, se hizo reiterativamente en los informes mensuales la recomendación que cito textualmente: *“...Nuevamente se recomienda, procesar, como control interno para el manejo del disponible, un reporte diario de los saldos que registra la cuenta bancaria, en materia de recaudos y pagos para control del saldo...”* Se aclara que esta recomendación a pesar de ser reiterativa, no fue tenida en cuenta por parte del administrador

El fondo de esta recomendación, tal como se evidencia era un proceso de control interno para verificar los movimientos de las cuentas correspondientes.

En el mes informe del mes de abril se presentó la relación de las cuentas por pagar, las cuales en su mayoría presentaban mas de dos meses en mora, aun sabiendo que se contaban con los recursos y flujo de caja para dar cumplimiento a estas obligaciones.

Relaciono el cuadro presentado en el informe del mes de abril de 2020:

PASIVOS EXIGIBLES	VALOR	MOROSIDAD
Contador	750,000.00	1 MES
Revisor fiscal	600,000.00	1 MES
SSST	1,600,000.00	4 MESES

PEDRO JOSE FERNANDO PARIS GRACIA
CONTADOR PÚBLICO TITULADO
ESPECIALISTA EN REVISORIA FISCAL Y AUDITORIA INTERNACIONAL

Servicio de vigilancia	33,732,324.00	2 MESES
Servicio de aseo-aseo-todero-salvavidas	17,534,904.00	2 MESES
Servicios Públicos	4,595,460.00	CORRIENTE (PROVISIÓN)
Cuentas por pagar proveedores	68,899.00	CORRIENTE (PROVISIÓN)
Retención en la fuente	321,456.00	CORRIENTE (PROVISIÓN)
TOTAL, PASIVOS EXIGIBLES	59,203,043.00	

El día domingo 24 de mayo de 2020, en las horas de la tarde, se recibe llamada por parte del Administrador, donde informa el cobro de 5 cheques en la ciudad de Bogotá, el día 12 de mayo, por valor de \$53.005.000. se realiza arqueo de los cheques donde se evidencia que fueron sustraídos en su totalidad (colilla y cuerpo). Posteriormente, mediante apoderado, se instaura la correspondiente denuncia. De igual manera se requiere al banco y a la aseguradora para establecer responsabilidades. Se está a la espera del resultado del estudio grafológico, requisito necesario y solicitado por la compañía aseguradora para hacer efectiva la reclamación.

Por otra parte, también ha llamado la atención el alto valor reflejado en la cuenta de consignaciones pendientes por identificar, situación en la cual se ha venido trabajando por parte de la administración, contador y propietarios a la hora de hacer reclamos.

Se resalta que a pesar de del evento referenciado anteriormente, la copropiedad no hizo uso ni del fondo de imprevistos ni la donación realizada por la compañía telefónica movistar, sin embargo y de acuerdo a la disponibilidad de los flujos flujos de efectivo, se realizan los traslados a la cuenta designada para tal fin, quedando pendiente por realizar traslado por \$2.322.000

Informe sobre requerimientos legales y reglamentarios

Además, informo que, durante el año 2020, la propiedad horizontal denominada Conjunto Residencial Hacienda Rosa Blanca Morichal. ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de los administradores se ajustan a los reglamentos y a las decisiones de la Asamblea general de Propietarios y Consejo de Administración; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de propietarios se llevan y se conservan debidamente; el informe de gestión de la Administración guarda la debida concordancia con los estados financieros y la Propiedad horizontal denominada Conjunto Residencial Hacienda Rosa Blanca Morichal., por no contar con empleados de contratación directa bajo la modalidad de nómina, no está obligada a efectuar la liquidación y pago al Sistema de Seguridad Social Integral,. De igual manera se requirió la presentación de los pagos al Sistema de seguridad social integral a la empresa de vigilancia, empresa de aseo y sobre los contratos de prestación de servicios con que cuenta el Conjunto.

PEDRO JOSE FERNANDO PARIS GRACIA
CONTADOR PÚBLICO TITULADO
ESPECIALISTA EN REVISORIA FISCAL Y AUDITORIA INTERNACIONAL

Los administradores dejaron constancia en el informe de gestión de que no entorpecieron la libre circulación de los procesos de sus proveedores de bienes y servicios.

La copropiedad ha venido ejecutando el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo "SG-SST", de acuerdo a lo establecido en la ley 1562 de 2012, Decreto 1072 de 2015, resolución 0312 de 2019. Durante el año objeto de revisión, se cumplió con los protocolos de bioseguridad emitidos por el Ministerio de Salud y Protección Social mediante resolución 0380 del 10 de marzo de 2020

El Conjunto cuenta con la licencia correspondiente al programa contable.

Opinión sobre control interno

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.

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 entidad, 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 y normativo utilicé los siguientes criterios:

- Normas legales que afectan la actividad de la Propiedad horizontal denominada Conjunto Residencial Hacienda Rosa Blanca Morichal.;
- Estatutos y/o Reglamento de la Propiedad horizontal denominada Conjunto Residencial Hacienda Rosa Blanca Morichal.;
- Actas de asamblea y de Consejo de administración
- Otra documentación relevante.

Para la evaluación del control interno, utilicé como criterio el modelo la Norma Internacional de Auditoría 315 (NIA 315). Este modelo no es de uso obligatorio para la Propiedad horizontal denominada Conjunto Residencial Hacienda Rosa Blanca Morichal., pero es un referente aceptado internacionalmente para configurar un proceso adecuado de control interno.

El control interno de una entidad es un proceso efectuado por los encargados del gobierno corporativo, la administración y otro personal, designado para proveer razonable seguridad en relación con la preparación de información financiera confiable, el cumplimiento de las normas legales e internas y el logro de un alto nivel de efectividad y eficiencia en las operaciones.

El control interno de una entidad incluye aquellas políticas y procedimientos que:

- (1) permiten el mantenimiento de los registros que, en un detalle razonable, reflejen en forma fiel y adecuada las transacciones y las disposiciones de los activos de la entidad;

PEDRO JOSE FERNANDO PARIS GRACIA
CONTADOR PÚBLICO TITULADO
ESPECIALISTA EN REVISORIA FISCAL Y AUDITORIA INTERNACIONAL

(2) proveen razonable seguridad de que las transacciones son registradas en lo necesario para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con el marco técnico normativo aplicable al Grupo N° 3, que corresponde a la NIIF para las PYMES, y que los ingresos y desembolsos de la entidad están siendo efectuados solamente de acuerdo con las autorizaciones de la administración y de aquellos encargados del consejo de administración; y

(3) proveen seguridad razonable en relación con la prevención, detección y corrección oportuna de adquisiciones no autorizadas, y el uso o disposición de los activos de la entidad que puedan tener un efecto importante en los estados financieros.

También incluye procedimientos para garantizar el cumplimiento de la normatividad legal que afecte a la Propiedad horizontal denominada Conjunto Residencial Hacienda Rosa Blanca Morichal., así como de las disposiciones de los estatutos y de los órganos de administración, y el logro de los objetivos propuestos por la administración en términos de eficiencia y efectividad organizacional.

Debido a limitaciones inherentes, el control interno puede no prevenir, o detectar y corregir los errores importantes. También, las proyecciones de cualquier evaluación o efectividad de los controles de periodos futuros están sujetas al riesgo de que los controles lleguen a ser inadecuados debido a cambios en las condiciones, o que el grado de cumplimiento de las políticas o procedimientos se pueda deteriorar.

Esta conclusión se ha formado con base en las pruebas practicadas para establecer si la entidad ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, y a las decisiones de la asamblea y Consejo de Administración, y mantiene un sistema de control interno que garantice la efectividad y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables.

Las pruebas efectuadas, especialmente de carácter cualitativo, pero también incluyendo cálculos cuando lo consideré necesario de acuerdo con las circunstancias, fueron desarrolladas por mí durante el transcurso de mi gestión como revisor fiscal y en desarrollo de mi estrategia de revisoría fiscal para el periodo.

Considero que los procedimientos seguidos en mi evaluación son una base suficiente para expresar mi conclusión.

HALLAZGOS SOBRE CUMPLIMIENTO LEGAL Y NORMATIVO

- Respecto a la póliza de seguros de áreas comunes, la propiedad cuenta con el amparo correspondiente, sin embargo considero que la propiedad se encuentra infra asegurada, situación por lo cual se recomienda realizar un avalúo técnico y ajustar el valor de dicha póliza al resultado del anterior procedimiento.

PEDRO JOSE FERNANDO PARIS GRACIA
CONTADOR PÚBLICO TITULADO
ESPECIALISTA EN REVISORIA FISCAL Y AUDITORIA INTERNACIONAL

Opinión sobre el cumplimiento legal y normativo

En mi opinión, con sujeción a lo anterior, la entidad ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones estatutarias, de la asamblea de Propietarios y del Consejo de Administración, en todos los aspectos importantes.

Se evidenció que la copropiedad cumplió con el recaudo de la retención en la fuente sobre bienes y servicios recibidos, aplicando en forma adecuada las bases y tarifas vigentes, presentando de manera oportuna las declaraciones mensuales con pago, así como la información exógena o medios magnéticos exigidos por la Dian.

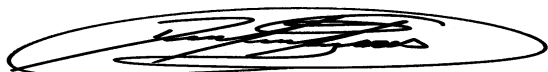
En relación con la situación jurídica, informo que, revisada la base jurídica en la página de procesos nacional unificada, a la fecha de emisión de este documento, no se evidencian procesos de demandas en contra de la copropiedad.

Opinión sobre la efectividad del sistema de control interno

En mi opinión, el control interno es efectivo, en todos los aspectos importantes, con base en Norma Internacional de Auditoría 315 (NIA 315).

OTROS ASPECTOS RELEVANTES Y RECOMENDACIONES:

- Continuar dando cumplimiento a las medidas normativas necesarias de bioseguridad, para continuar protegiendo a los copropietarios y a todo el personal que labora en el conjunto.
- Continuar con el proceso de lo reglado en el SG-SST
- Continuar laboriosamente en sensibilizar a los propietarios de las ventajas que se obtienen al realizar el pago oportunamente de la cuota de administración, incluyendo el descuento por pronto pago, situación que redundará en beneficio de todos ya que se podrían realizar obras de inversión necesarias.
- Continuar la gestión de los cobros jurídicos, realizando el respectivo seguimiento y solicitar al profesional los informes mensuales sobre el estado de cada uno de los procesos.



PEDRO JOSE FERNANDO PARIS GRACIA

Revisor Fiscal

T.P. N° 58950-T

Marzo 5 de 2021

Villavicencio, Meta