



Señores
CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 – 8 PH
Atn. ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
Ciudad

ASUNTO. OPINIÓN DE REVISORÍA FISCAL CON CORTE A DICIEMBRE 31 DE 2020

En mi calidad de Revisor Fiscal del “Conjunto Mixto el Moral Manzanas 7-8 P.H.” de conformidad con la legislación colombiana en materia de revisoría fiscal y expresamente en las establecidas en el reglamento de propiedad horizontal y la Ley 43/90; después de revisar la información financiera correspondiente al año gravable 2020 del conjunto, me corresponde emitir anualmente un informe ejecutivo sobre la auditoría llevada a cabo en la copropiedad y posterior a ello, la opinión correspondiente. El presente informe tiene como fundamento las diversas actividades en esta vigencia, las mismas se encuentran debidamente soportadas en informes mensuales, los cuales tienen como fuente toda la información estadística que reposa en el archivo documental de la copropiedad.

Los estados financieros de la copropiedad se presentan de acuerdo con las NIF, cuyas políticas contables fueron aprobadas en la vigencia 2016.

Después de realizar la revisión al interior del conjunto, les informo sobre los aspectos de análisis que considero importantes para su información, durante el año se efectuó trabajo de campo en la oficina de la administración con el propósito de realizar la auditoría a los estados financieros y demás información de la Copropiedad del periodo 2020; se presenta a continuación un informe de las principales actividades llevadas a cabo:

ACTOS JURÍDICOS

- ✓ Se efectuó revisión a cada uno de los acuerdos de pago celebrados con los morosos.
- ✓ Se solicitaron informes periódicos a los abogados que llevan los procesos tanto de recaudo de cartera, como a los procesos legales que actualmente cursan en contra de la copropiedad (en el informe por parte de la presidencia y consejo se ahonda en dichas actuaciones).



➤ Procesos

A 31 de diciembre de 2020 la Copropiedad tiene los siguientes acuerdos de pago con deudores morosos:

B1 -502 MIGUEL ESTEBAN DIAZ CLAVIJO: El arrendatario **está** realizando abonos a la deuda porque no quiso realizar acuerdo ni con la administración ni con el abogado de cartera. Solicito descuento por pandemia COVID-19 desde marzo a diciembre 2020

A2 - 302 HUGO FERNANDO LARROTA: Firmo acuerdo de pago el día 21 de septiembre con el abogado de cartera Dr. Armando fajardo, inicio de acuerdo el día 10 octubre de 2020 realizo el pago de cuatro millones (\$4.00.000) más el pago de la cuota de administración del mes de octubre, pago por adelanto en el mes de diciembre 3 cuotas del acuerdo y 6 meses de cuotas de administración. Acuerdo vigente.

B3 -101 MIGUEL DIAZGRANADOS MORALES: Acuerdo de pago incumplido por pandemia.

16 - 504 MARIA OLGA RAMIREZ: Acuerdo de pago incumplido por pandemia. En enero 2021 retoma con el abogado el acuerdo y fijan nuevas condiciones de pago.

18 - 202 ANGIE PAOLA TELLEZ: Acuerdo de pago incumplido, renovación del proceso y con sentencia, envían notificación dónde se declaran en INSOLVENCIA, el día 05 de enero 2021, el administrador le envía una carta sobre el recibido de la notificación de INSOLVENCIA.

7 - 403 CLARA TORRES acuerdo de pago incumplido por pandemia, sigue en proceso.

La Copropiedad tiene a 2020, 15 procesos jurídicos contra deudores morosos a cargo del abogado Luis Armando Fajardo Rodríguez, quien entrega periódicamente por escrito el estado de los procesos, los cuales reposan en la administración.

El día enero 29 de 2021 se obtiene respuesta por parte del banco agrario respecto del depósito judicial efectuado por el señor Farid Rumie Gómez, como pago de la deuda que tenía con la copropiedad.



Contratos:

A 31 de diciembre de 2020 el conjunto tiene vigente los siguientes contratos:

PROVEEDOR	OBJETO	FECHA INICIO	FECHA FINAL
SERVILIMA SAS	ASEO-TODERO-AUXILIAR DE ADMÓN.	1/10/2020	1/10/2021
SINAT LTDA.	VIGILANCIA	15/07/2019	14/07/2021
JESÚS HERNEY CIFUENTES	ADMINISTRADOR		Fecha Asamblea 2021
VILMA I. PERFETTI GARZON	CONTADORA		
JAIRO BARBOSA	REVISOR FISCAL	1/3/2019	Fecha Asamblea

Contrato de citofonía: pendiente por entrega el módulo de facturación ingreso parqueadero de visitantes, por situación de enfermedad por parte del proveedor de acuerdo a información brindada por administración

- SINAT LTDA., valor agregado por de valor \$28.000.000 al conjunto, al respecto la administración ejecuto el contrato en su totalidad, la parte que no se pudo cubrir con este aporte se cubrió con fondos provenientes de recuperación de cartera morosos de la copropiedad
- El 23 de enero de 2020, se elaboró **OTRO SI** ampliando el plazo para cumplir el contrato objeto de donación, por noventa (90) días, contados a partir del 1 de febrero de 2020, y reconocido ante la Notaría 33 de Bogotá.

ACTOS DE ADMINISTRACIÓN

Las operaciones registradas en los libros y los actos de la administración se ajustan al reglamento de la copropiedad, decisiones de la Asamblea y Consejo de Administración.

Las Actas de Asamblea y de Consejo, se conservan y están archivadas adecuadamente.

Los libros de contabilidad y correspondencia se conservan y están archivados adecuadamente.



Las medidas de conservación y custodia de los bienes muebles e inmuebles se encuentran salvaguardadas y se cuenta con los mantenimientos preventivos de los equipos.

El informe de gestión de la administración y el Consejo de administración es concordante con los estados financieros del año 2020, y en él se resumen las actividades más significativas que se realizaron en el transcurso del año.

Así mismo en lo dispuesto en el Artículo 11 del Decreto 1406 del 1999, el conjunto ha realizado el seguimiento por medio de los órganos de fiscalización para que las empresas contratadas en los servicios de vigilancia, aseo, mantenimientos, y otros servicios, efectúen correcta y oportunamente los pagos a los aportes al Sistema de Seguridad Social de los empleados que prestan los servicios al conjunto, y que estuvieron a su cargo durante este periodo.

La copropiedad tiene pendiente de pago por concepto de prediales y valorizaciones del Lote No. 5 que corresponde al interior 9 y 10 que están sin construir y en posesión de más de 37 años; por los años 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020; la administración está en proceso de buscar un acuerdo de pago y evitar el embargo por parte de la Secretaría Distrital de Hacienda

Respecto al fondo de imprevistos, la administración no ha monetizado dicho fondo, ya que la cuenta para efectuarlo se encuentra embargada por el proceso Wiroye Consultores Asociados en Liquidación.

Para la elaboración del proyecto de presupuesto vigencia 2021, el consejo, junto con la administración y la contadora, se reunieron en varias ocasiones, para calcular cada uno de los rubros de acuerdo con la ejecución presupuestal del año 2020, a mi criterio, el presupuesto a presentar en la Asamblea cumple con la realidad financiera de la copropiedad.

Se hace la salvedad que dicho presupuesto es operativo; para cubrir las obras de alto impacto que necesita la copropiedad se haría necesario el cobro de una cuota extraordinaria.

Actas: A la fecha del presente informe se evidencia en el libro de actas de Consejo de Administración CA0109, hasta el acta 660 de diciembre 19 de 2020, impreso hasta el folio 983.

El libro de actas de asamblea impreso hasta el folio LAG02, pagina 28 correspondiente acta de Asamblea celebrada el 30 de septiembre de 2020, modalidad escrita.



ÁREA CONTABLE

La contabilidad del conjunto se está llevando de acuerdo con los lineamientos de las normas de contabilidad vigentes en el país; los saldos presentados en los Estados Financieros muestran la realidad económica de la copropiedad; durante el 2020 se realizaron visitas posteriores a la entrega de estados financieros por el área contable donde se comprobó cada uno de los rubros presentados en el balance y se comprobó la legalidad de los soportes los cuales cumplen con los requerimientos de ley.

Manejo del efectivo y equivalente:

Durante el año 2020 se realizaron arqueos periódicos a la caja menor y caja general que tiene en custodia el administrador, estos dineros están salvaguardados en la caja fuerte, en ninguno de estos arqueos se encontró evidencia alguna que hiciera suponer mal manejo de los dineros consignados en estas cuentas.

Caja General: Los saldos se encuentran debidamente conciliados. Valores al cierre diciembre 31 de 2020: \$8.263.180.

Bancos: Los saldos en bancos se encuentran debidamente conciliados y no presentan partidas conciliatorias.

CUENTA	SALDO BANCOS	SALDO CONTABLE
AV VILLAS AHORROS 35087998	\$18.813.847	\$18.813.847
AV VILLAS AHORROS 35087980	\$ 8.846,16	\$8.846,16
AV VILLAS CORRIENTE 35087964	\$33.308.541	\$33.308.541
CAJA SOCIAL AHORROS	\$ 345.417	\$345.417

Cuentas Por Cobrar:

A corte 31 de diciembre 2020, las cuentas por cobrar por cuotas de administración suman \$213.007.114 (sin incluir el respectivo deterioro de cartera).

Si se toma como base el valor de cuota más alta a 31 de diciembre de **2020** que es de **\$224.700**, el saldo a esta fecha por cuotas de administración corresponde a **948** cuotas de administración en mora.



Comparativo de 2019 a 2020 sobre saldos de cuotas de administración e intereses de mora.

DETALLE	SALDO DICIEMBRE 2019	SALDO DICIEMBRE 2020	INCREMENTO
DEUDORES	\$ 323.043.498	\$ 356.017.626	\$ 32.974.128
PROVISIÓN	\$ 155.784.940	\$ 165.946.786	\$ 10.161.846

Ejecución Presupuestal

El rubro de ingresos presenta una sobre ejecución de \$ 12.871.611, que corresponde principalmente a los intereses por mora en cuotas de administración causados en el periodo, ingresos por recuperación de cartera.

Los gastos que mayor sobreejecución presentan en el periodo son: mantenimientos, gastos financieros, deterioro de cartera.

Por la vigencia de 2020, ante la emergencia sanitaria la copropiedad incurrió en gastos para poder cumplir con la norma de bioseguridad, gastos que suman \$11.542.288, valor que no estaba presupuestado.

El detalle de la ejecución presupuestal se encuentra en el informe contable.

Libros Oficiales: se encuentran impresos hasta noviembre 30 de 2020.

Obligaciones Tributarias: Durante el año 2020 se liquidaron, presentaron y pagaron de manere oportuna las obligaciones tributarias de la Copropiedad. (IVA, retención en la fuente y renta).



INFORMES

ACTOS DEL CONSEJO Y COMITÉ DE CONVIVENCIA

El consejo de administración fue un consejo comprometido, las personas que lo integraron en esta vigencia, a pesar de la emergencia sanitaria se vio el compromiso de los señores consejeros salvo en algunas oportunidades por temas de protección de salud no pudieron asistir a las reuniones convocadas por la administración.

Se efectuaron reuniones con periodicidad una vez al mes para analizar temas contables, recaudo de cartera, gestión del administrador, entre otros temas.

El trabajo realizado por el Consejo de Administración y Comité de Convivencia, en mi concepto fue de gran dedicación y constancia lo que refleja resultados positivos para la copropiedad.

Recomendaciones

Estructura Física de la Copropiedad:

Es necesario efectuar un estudio técnico (diagnóstico – patológico) de un profesional con experiencia, informe que será presentado por el ingeniero JOSE NIÑO, miembro del Consejo de Administración de conformidad con el informe entregado por parte del Instituto Distrital de Riesgos y Cambio Climático IDEGER en el desarrollo de la Asamblea 27 de febrero de 2021.

Por otra parte, sigue pendiente la Urgencia Manifiesta en la parte Hidráulica de conformidad con el informe presentado por el ingeniero GUSTAVO MALAGON ESPINEL, representante de la empresa J G M Ingeniería y Servicios SAS.



Habeas Data:

Se aprobaron en marzo 28 de 2020, Manual Interno de Políticas y Procedimientos Protección de Datos Personales con sus respectivos anexos dando cumplimiento a la Ley 1581 de 2012.

Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo:

Aunque ya se cuenta con las políticas y el manual, y se ha estado adelantando en este proceso, es necesario implementarlo en su totalidad.

Desacato a Fallo Resolución Judicial:

Como es de conocimiento de la comunidad existen sanciones enervadas por un copropietario las que a la fecha han sido atendidas y están al despacho. desacato a fallo resolución judicial interpuesto en la vigencia 2015.

Nuevo código de colores para separación de residuo

Tener en cuenta que a partir de 01 de enero de 2021 entra en vigor, en todo el territorio nacional, el nuevo código de colores para la separación de residuos, tanto residentes como administradores de la propiedad horizontal, deben garantizar que se cumpla - artículo 4 de la resolución 2184 de 2019, El numeral 2 del artículo 94 de la Ley 1801 de 2016, conocida como Código Nacional de Policía y Convivencia, establece que, a quien no separe en la fuente los residuos sólidos, ni deposite selectivamente en un lugar destinado para tal efecto, se le impondrá una multa general tipo 3, que equivale a dieciséis (16) salarios mínimos diarios legales vigentes (SMDLV).

Consejeros y Comité de Convivencia

Como recomendación las personas que se postulen para el consejo de administración, o para el comité de convivencia, deben ser conscientes de la responsabilidad que esto significa, es indispensable la asistencia a las reuniones para la toma de decisiones, y así poder reflejar una buena gestión.

Por último, agradezco a la honorable Asamblea, Consejo de administración y Comité de convivencia, la confianza depositada durante mi gestión como revisor fiscal del conjunto, donde he realizado mis funciones, velando por que los recursos y bienes del conjunto se conserven y se manejen adecuadamente y que los actos de administración se ajusten a los mandatos de la Asamblea, del Consejo de Administración y a las Normas actuales.



OPINIÓN DEL REVISOR FISCAL

En mi calidad de Revisor Fiscal, he examinado el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019 y 2020; y el estado integral de resultados de la persona jurídica denominada “Conjunto Mixto el Moral Manzanas 7-8 P. H.”, por el período de enero 1 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 necesarias para el análisis y entendimiento de las cifras.

Los Estados Financieros son responsabilidad de la administración, quien los prepara conforme al Decreto 2706 de 2012, Artículo 51 numerales 4 – 5 de la Ley 675 de agosto 03 de 2001; 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 esta copropiedad, en sesión de Consejo.

Fundamento de la opinión y responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Una de mis funciones como Revisor Fiscal consiste en examinar los Estados Financieros y expresar una opinión sobre ellos, con base en mi auditoría.

Realicé mi trabajo acorde a las Normas de Auditoría y de Aseguramiento de la Información de General Aceptación, las cuales requieren que esta 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 o revelaciones en 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 auditoría proporciona una base razonable para expresar mi opinión. Es pertinente señalar que las normas y principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, expedidos mediante Decreto 2649 de 1993, que se venían aplicando a los Estados Financieros de la copropiedad, tuvieron vigencia hasta diciembre de 2014, puesto que a partir de enero de 2015 fue obligatorio migrar hacia las NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera, o IFRS y en el caso particular del conjunto, perteneciente al Grupo 3 o Microempresas, aplicó a dicho cierre el proceso de migración hacia las NIF – Normas de Información Financiera, de tipo local, basadas en las NIIF.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, tomados fielmente de los libros oficiales de contabilidad, presentan razonablemente la situación financiera del “Conjunto Mixto el Moral Manzanas 7-8 PH.” a 31 de diciembre de 2020, de conformidad con Normas y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia, aplicados de manera uniforme con los del año anterior, salvo por los ajustes propios de la migración a NIF, los cuales fueron dictaminados también por el suscrito, sin emitir salvedades. Además, la administración ha llevado la contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros y los actos del administrador del conjunto se ajustan al Reglamento de Propiedad Horizontal, la ley y a las decisiones de la Asamblea General Ordinaria de 2018; la correspondencia, los comprobantes de cuentas y los libros de actas, en su caso, se llevan y se conservan debidamente.

Opinión sobre control interno y otros requerimientos legales

El conjunto ha observado las medidas adecuadas de control interno y de conservación y custodia de sus bienes y de los de terceros que pueden estar en su poder, atendiendo de forma oportuna las recomendaciones que sobre el particular ha emitido el suscrito revisor fiscal.

Referente a la concordancia entre el informe de gestión de la administración y los Estados Financieros dictaminados, de conformidad con lo establecido en la Ley 222 de 1995, esta se cumple adecuadamente.

De acuerdo con lo ordenado en la Ley 603 de 2000 sobre derechos de autor, se informa que la copropiedad cuenta con licencia para el manejo del software contable Daytona Intercloud.



No existen contratos laborales suscritos directamente con la copropiedad, por tanto, carece de obligaciones relacionadas con liquidación y pago de aportes al Sistema de Seguridad Social, salarios, prestaciones sociales, y aportes a caja de compensación; pero si se cumplió con la obligación de exigir a los contratistas, la exigencia de pago de estos requisitos.

La copropiedad ha cumplido con el recaudo de la retención en la fuente, IVA, renta 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 Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales y a la Secretaría de Hacienda Distrital de Bogotá.

Referente a la situación jurídica, así como se informó en años anteriores sobre la demanda de la entidad Wiroye Consultores Asociados Ltda. no hay progreso: el juzgado falló a favor de esta y condenó al Conjunto a pagar agencias en derecho por \$1.469.175.415, a fecha diciembre 31 de 2020 esta obligación presenta saldo por valor de \$2.707.601.400; este proceso continúa en apelación.

En el curso del año y en forma permanente, he informado a la Administración y al Consejo sobre los principales comentarios y sugerencias derivados de cada una de las actuaciones revisadas.

Los hechos relevantes que se pudieren conocer, advertir, o evidenciar con posterioridad a la fecha de emisión de este dictamen, serán informados a los señores copropietarios el día 27 de febrero de 2021, fecha en la que se llevara a cabo la Asamblea General Ordinaria.

Cordial saludo,

(Original Firmado)

Jairo Barbosa
Revisor Fiscal
TP 80.512 – T.

Emitido febrero 21 de 2021.