

DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

Bogotá, D.C. Marzo 25 de 2020

Señores

Asamblea General Ordinaria

CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN PH.

Ciudad

Opinión

He auditado los estados financieros de la persona jurídica denominada Conjunto Parque Residencial El Jardín P.H; que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2019 y el Estado de Resultados Integral, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como sus correspondientes Notas o Revelaciones a los Estados Financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos del Conjunto Parque Residencial El Jardín P.H, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el decreto 2706 de 2012 que incorporan las Normas internacionales de Información Financiera del grupo III, 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 y que presentan razonablemente la situación financiera del conjunto a este corte.

Los estados financieros terminados en 31 de diciembre de 2018, fueron auditados por mí y el 7 de abril de 2019, emití una opinión favorable.

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 Entidad, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros y he cumplido las demás responsabilidades de acuerdo 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 de los responsables del gobierno del Conjunto 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 2706 de 2012 que incorporan las Normas internacionales de Información Financiera del grupo III.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la persona jurídica de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento.

La Administración del conjunto 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. 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 debida 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.
- Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración; 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.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Además, informo que, durante el año 2019, el Conjunto Parque Residencial El Jardín P.H, 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 al Reglamento de Propiedad Horizontal, a la Ley y a las decisiones de la Asamblea General; informando sin embargo las siguientes situaciones presentadas:

- ✓ Con respecto a los libros contables oficiales, desde el año 2018 se ha informado que estaban desaparecidos y que debía colocarse un denuncia, para volver a solicitar su registro, pero a este corte continúa pendiente por realizar este proceso y actualizarlos desde el inicio del conjunto, por consiguiente, solo están en formato digital.
- ✓ Hubo ocasiones en las que se evidencio la falta de asistencia de algunos integrantes del Consejo a las reuniones programadas, afectando el tema del quorum requerido para la toma de decisiones y avance en los proyectos aprobados en la asamblea, situación que empezó a frenar y atrasar la toma de decisiones para el desarrollo de los proyectos aprobados en asamblea donde el único afectado es al conjunto, situación que hice conocer al Consejo en reuniones formales.
- ✓ La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas se llevan y se conservan debidamente, excepto porque aunque a la fecha de este informe ya fue radicado ante la cámara de comercio el libro de actas de asamblea, está pendiente la tarea de transcripción de todas las actas al libro oficial; así mismo respecto al tema de las actas del consejo de Administración, no se logró durante el año que estos documentos permanecieran al día y a la fecha todavía hay algunas actas pendientes en el consecutivo y otras que se encuentran con firmas por formalizar, hecho que dificulta el seguimiento de las decisiones tomadas.
- ✓ El informe de gestión de la Administración guarda la debida concordancia con los estados financieros en cuanto a las cifras mencionadas.
- ✓ se verificó que el conjunto no tiene obligación de la liquidación y pago de aportes al sistema de seguridad social integral en salud y pensiones, ni con el pago de salarios, prestaciones sociales y aportes parafiscales, en razón a que no se han suscrito contratos laborales.

- ✓ El conjunto ha cumplido con 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.
- ✓ Respecto a los reportes de información tributaria exógena en medios magnéticos a la DIAN y a la Secretaría de Hacienda Distrital de Bogotá, se cumplió con el envío de la información de manera oportuna de acuerdo con el calendario establecido.

Opinión sobre control interno y cumplimiento legal y normativo

Mi trabajo se efectuó mediante la aplicación de pruebas para evaluar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas por la administración del conjunto, 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 la siguiente información: Normas legales aplicables al conjunto; Reglamento de propiedad horizontal; Actas de asamblea y de Consejo de administración y Políticas contables

El control interno de una entidad es un proceso efectuado por los encargados de 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; (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 gobierno del conjunto; y (3) proveer 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.

Esta conclusión se ha formado con base en las auditorías realizadas para establecer si el conjunto ha dado cumplimiento a las disposiciones legales, al reglamento de propiedad horizontal y a las decisiones de la asamblea y confirmar si 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.

Opinión sobre el cumplimiento legal y normativo

En mi opinión, el conjunto ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal del conjunto, excepto por las siguientes obligaciones que están en proceso:

- ✓ La existencia de un libro de propietarios y residentes actualizado como lo pide el artículo 51 de la ley 675, por cuanto falta en promedio el 40% de propietarios por diligenciar el censo enviado por la administración.
- ✓ Respecto al cumplimiento por parte del conjunto de la Ley habeas data o de protección de datos según el marco Jurídico de la ley 1581 de 2012 y el decreto 1377 de 2013, fue entregada la política como un valor agregado de la póliza de áreas comunes, pero a diciembre 31, estaba pendiente la revisión de la misma y el proceso de

implementación con la autorización del manejo de datos por parte de los residentes y propietarios que no han firmado el formato de censo, al igual que están pendientes los proveedores y contratistas.

- ✓ Referente al cumplimiento del decreto 1072 de 2015 y a la resolución 0312 de febrero de 2019, sobre el proceso de la implementación del SG-SST (sistema de gestión en seguridad y salud en el trabajo), se cuenta con una política elaborada en el año 2018; durante el año 2019 no se evidenciaron avances en este proceso y de acuerdo a la nueva resolución 0312 de febrero de 2019 la política debe ser actualizada a la nueva normatividad; falta además el proceso de implementación y el conjunto no se encuentra a este corte en la fase de desarrollo donde debería estar según la norma, situación que podría generarle sanciones en caso de una auditoría.
- ✓ En relación con lo ordenado en la Ley 603 de 2000 sobre derechos de autor, la administración ha cumplido con la obligación de utilizar software licenciado legalmente.
- ✓ El conjunto dio cumplimiento al artículo 35 de la ley 675 de 2001, en cuanto al fondo de imprevistos; sobre tener disponible el total de la reserva en una cuenta bancaria.
- ✓ Los tanques de almacenamiento de agua deberían ser sometidos a lavado y desinfección mínima 2 veces al año según Resolución 2190 DE 1991, norma se está dando cumplimiento en el conjunto.
- ✓ El conjunto cumple con la obligación de tener un seguro vigente para proteger las zonas comunes de acuerdo al artículo 15 parágrafo 1ro de la ley 675
- ✓ Respecto al tema de contratación se hicieron observaciones en los informes que se presentaron mensualmente sobre falta de pólizas o vencimiento de las mismas, temas que fueron subsanados.
- ✓ En cuanto a los desembolsos de la cuenta del conjunto es importante manifestar que se registraron las tres (3) firmas de control, la del Representante legal y dos Consejeros, dos de ellas obligatorias en el momento de cualquier pago.
- ✓ Referente al tema de los ingresos por parqueadero de visitantes se hicieron revisiones mensuales a través de arqueos y recomendaciones de control en el proceso, para proteger y garantizar estos recursos hecho mencionado en todos los informes a lo largo del año. Respecto al tema de estos ingresos, considero importante mencionar la exposición que se tiene como conjunto de que se le aplique el artículo 462-2 del ET. Al explotar una zona común generando renta, que se cataloga como una actividad gravada sobre el cual se debe facturar y pagar el IVA. Por lo anterior, mientras el conjunto decida continuar con esta actividad es importante que en el presupuesto se mantenga un rubro de mantenimiento para reinversión de estos recursos.
- ✓ Finalmente, en relación con la situación jurídica del Conjunto, informo que no conozco de ninguna demanda o tutela en contra de la copropiedad que se encuentre vigente al cierre del año 2019.

Opinión sobre la efectividad del sistema de control interno

En mi opinión, el control interno es efectivo, en la mayoría de los aspectos evaluados e importantes para el desarrollo del conjunto con base en las auditorías desarrolladas; aunque hay controles pendientes como el caso de la falta de un inventario valorizado de los bienes del conjunto para garantizar su control; tareas definidas para lograr el proceso de mantenimiento de la actualización de las diferentes bases de datos; de igual forma se evidenciaron oportunidades de mejora en el archivo de los documentos y falta de control en la correspondencia recibida, hecho que fue solucionado a través de la implementación de un libro de radicación de correspondencia y que continúa en proceso de mejora.

En el curso del año y en forma permanente, informé a la administración y al consejo sobre los principales comentarios y sugerencias derivados de mi revisión, emitiendo sin falta el informe de control mensual y seguimiento sobre los meses anteriores, junto con las observaciones a los estados financieros y a la situación administrativa, a fin de ser comentados y analizados en las reuniones de consejo.

Párrafos de Énfasis

- Como se puede observar en la revelación o nota #4 de las cuentas por cobrar a copropietarios finalizó el año 2018 en \$146.872.171, mientras que el 2019 terminó en \$174.849.636 con un incremento de \$27.977.465; sin embargo, los inmuebles con las cuentas por cobrar más representativas se encuentran en procesos con abogado a este corte.
- Respecto a la ejecución del presupuesto se hizo una buena administración de los recursos respecto a los rubros que fueron presupuestados y aprobados por la asamblea general.
- El año cerro con un saldo en la cuenta corriente que es donde se manejan los ingresos y gastos del conjunto por la suma de \$49.453.532; mientras que a este mismo corte se tiene un pasivo corriente total por la suma de \$42.675.431
- Teniendo en cuenta que a esta fecha los estados financieros del año 2019 no han sido aprobados por la asamblea general considero pertinente dejar constancia en este dictamen sobre el impacto negativo que la emergencia decretada por el COVID-19 puede llegar a tener sobre la situación financiera del Conjunto en los próximos periodos:
 - Se puede presentar en un futuro un mayor deterioro de las cuentas por cobrar generado por la recesión de la economía que afecta directamente la estabilidad laboral y económica de los copropietarios.
 - Dificultad de la copropiedad para cumplir con sus obligaciones contractuales como producto de la disminución de recaudos en las cuotas de Administración.
 - Disminución en otros ingresos que percibía el conjunto y apalancaba tanto el presupuesto como el pago de las obligaciones como es el caso de alquiler de zonas comunes, parqueadero de visitantes entre otros conceptos de ingresos no operacionales.
 - Las medidas tomadas por el Gobierno Nacional según decreto 579 de abril 15 de 2020 también impactaron económicamente al conjunto en cuanto, pues de acuerdo a este decreto desde abril 15 hasta junio 30 no se cobraron intereses y se debía dar el descuento por pronto pago hasta el 30 de cada mes.
 - De igual forma los decretos y resoluciones en tema de protocolos de bioseguridad que obliga a los conjuntos a tener elementos de desinfección rubro que no se tenía contemplado.

Cordialmente,

(Original Firmado)

MARTHA LUCIA ARDILA

Revisor Fiscal

T.P. N° 63980-T

Julio 31 de 2020

Calle 63 sur # 64-90