

Bogotá 24 de abril de 2022

Señores
Asamblea General Ordinaria
CONJUNTO RESIDENCIAL DALI PH
Ciudad

DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2021

OPINIÓN

He auditado los estados financieros del CONJUNTO RESIDENCIAL DALI PH, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, el estado de resultados integral correspondiente 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 DALI PH han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el anexo No. 2 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas de Información Financiera, para el Grupo 3, al cual pertenece el CONJUNTO RESIDENCIAL DALI P.H.

Los estados financieros terminados el 31 de diciembre de 2020 y en mi opinión presentada en la asamblea general celebrada el 21 de marzo del año 2021, emití una opinión favorable.

FUNDAMENTOS DE MI 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 del CONJUNTO de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido mediante mis visitas y controles a los procedimientos proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros son responsabilidad de la administración, que para el año 2021 fue la señora Eliana Sandoval Pachón y el señor Contador Didier Arturo Velásquez Gonzales identificado con T.P. 118400 - T, quienes presentan los informes conforme con el anexo No 2 del Decreto 2706

de 2012, y sus modificatorios, que incorporan las Normas de Información Financiera del grupo No. 3, 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.

El Consejo de Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL DALI P.H. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera y ejecución del gasto aprobado por la Asamblea General.

OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO LEGAL Y NORMATIVO

Como Revisor Fiscal del CONJUNTO y en cumplimiento de las funciones consagradas en artículo 7 de la Ley 43 de 1990; expongo el resultado de la auditoría integral arrojando los siguientes resultados:

Auditoría de cumplimiento Se inspeccionaron los documentos que estuvieron a mi alcance y relacionados desde el aspecto legal, normativo y contable.

Auditoría documental de cumplimiento.			
Objeto control	SI	NO	Observación.
Factura electrónica	X		De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6161 del estatuto tributario.
Factura equivalente	X		Los soportes cumplen por lo establecido en el artículo 617 del estatuto tributario.
RUT	X		Se valido actividad económica y su registro ante la dirección de impuestos, a su vez responsabilidades fiscales y tributaria para determinar retenciones.
Aportes de seguridad social	X		Presentadas antes de hacer los mantenimientos, reparación y/o servicios respectivos del CONJUNTO.
Comprobantes contables	X		Se evidencia que están enumerados consecutivamente, indicando fecha, origen, descripción, y cuantía de las operaciones.
Soportes de pago	X		Se dio cumplimiento a la ley de bancarización y un mejor control en el manejo de los recursos.
Correspondencia y sistema de archivo	X		Se evidencia llevado correctamente bajo criterio de la Ley 594 de 2000, Ley general de archivo físico que reposa en la administración y en el correo de contabilidad y administración del conjunto.
Conciliaciones bancarias	X		El conjunto cuenta con tres cuentas bancarias activas una en el banco DAVIVIENDA y dos en el banco AVVILLAS. Cuenta ahorros DAVIVIENDA No. 462900007552 para el recaudo y pago proveedores, Cuenta corriente banco AVVILLAS No. 035-08860-8 para recaudo y pago proveedores. Cuenta CERTI VILLAS No. 035-79870-6 donde está el fondo de imprevistos. Están conciliadas con extracto y libros auxiliares.
Libros registros de propietarios	X		Se realizo desde la administración la actualización permanente de los registros, resguardo y protección de estos; donde solo se tenga acceso por parte de ellos.
Libros oficiales Dian	X		Están impresos con aprobación de estados financieros intermedios aprobados por consejo de administración hasta el año 2021, pendiente imprimir para cierre del año 2021 que se hace luego de la asamblea.

			Se deben registrar más hojas ante la DIAN.
Libro de actas de asamblea	X		Esta archivada en la oficina de administración como lo enmarca la ley 675 P.H. impresa y archivada la celebrada el 21 de marzo de 2021.
Acatas de consejo	X		Aprobadas, firmadas y archivadas hasta el diciembre del año 2021, Febrero 12 Marzo 10, 16, 27 Junio 3, 21 Agosto 17, 24 Octubre 11, 28 Diciembre 6, 15

Auditoría de cumplimiento: Aspectos tributarios			
Objeto control	SI	NO	Observación.
Obligaciones tributarias	x		El conjunto está aplicando retención en la fuente correspondientes a las compras o servicios efectuadas durante el año, presentándose y cancelándose a la DIAN de manera mensual.
Presentación de información exógena	x		Se evidencia los formatos de presentación informes 2020 a la Dian en junio de 2021 y ante la SHD.
Legalidad del Software	x		El conjunto cuenta con el Software contable SISCO debidamente licenciado, SOFTWARE ZKTECO manejo de botones de acceso y ZKSECURITY control acceso vehicular
Pólizas de áreas comunes	x		Corredor AVANTI SEGUROS, Póliza No 55 21 5135 adquirida con AXA COLPATRIA Seguros SA, con vigencia hasta el 9 de marzo del 2022, valor asegurado para el año 2022 \$53,109,456,238 Al cierre de este informe fue renovada la póliza con vencimiento el 9 de marzo del 2023.
Situación jurídica	X		La administración informa que el Conjunto no cuenta con demanda en contra de este, se le informa a esta revisoría que hay proceso contra la administración. La representante legal informa que hay demandas por parte de ella en contra de propietarios diferente a procesos de cobranza. Se tiene el proceso de recuperación cheques hurtados y auditoría procesos del periodo 2014 al 2018.
Implementación del sistema SG-SST	X		Se actualizo, el sistema según la necesidad del conjunto con la empresa AKEA Gestión Empresarial SAS
Política de base de datos	x		Se evidencia que esta el manual de esta política y los lineamientos de protección de los datos y manejo de la base de datos de propietarios y residentes.

Estado de situación financiera

Para dar cumplimiento a las normas de auditoria evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el administrador.

AUDITORIA FINANCIERA
Dentro de mis visitas y reuniones con la administración, verifique la correcta aplicación de los rubros dentro del presupuesto aprobado y se delibero con el grupo de trabajo de la Administración ELIANA MILENA SANDOVAL PACHÓN los imprevistos generados y sus respectivas correcciones.

TOTAL ACTIVO				
Equivalente al efectivo	Restringidos	Valor	Detalle	
	fondo de imprevistos	\$ 35,290,582.90	contabilizado a 31 de dic y monetizado, se recuperó dinero por concepto de parqueaderos	
	fondo recuperación reserva legal	\$ 41,583,396.03	a 31 de dic y monetizado, del valor por concepto de utilización del fondo de imprevistos en el año 2020 y recuperado por el recaudo de parqueadero visitantes según acta de asamblea. Se informa aun queda pendiente dineros por recuperar de esa utilización por lo cual recomiendo a la honorable asamblea seguir con el ahorro de estos dineros.	
	Total	\$ 76,873,978.83		
	ANALISIS		Al cierre del año 2021	
	caja menor	\$ 0	Al cierre del año se deja en ceros tiene un valor aprobado para el año 2021 de \$1,000,000 por mes	
	caja general	\$ 7,442,000	Recaudo para fondo de imprevistos	
	saldo cuenta ahorros y corriente (recaudo)	\$ 16,062,039.89	Valor al cierre de diciembre de 2021 según extracto bancario	
	Total disponible en efectivo	\$23,504,039.89		
	(-) Cuentas por pagar	-\$195,456,713	Se discriminan en informe administrativo y contable	
	(-) Dinero para fondo de reserva (recaudo parqueaderos)	-\$ 7,442,000		
	(-) Anticipos (Cuotas de admón.)	-\$ 28,321,234		
	(-) Anticipos (parqueaderos)	\$ 3,101,855		
DEFICIT EFECTIVO	-\$ 210,817,762.11	Presentamos un déficit financiero causado por la cartera morosa que aún no se ha recuperado y la utilización de recursos del presupuesto.		
ANALISIS DE DEUDORES DE PROPIETARIOS				
Deuda Propietarios	valor			
Cuotas de administración	\$ 138,809,732.90			
Intereses	\$ 51,406,848			
Gastos de cobranzas	\$9,259,940			
Parqueaderos	\$ 27,409,183			
Otros conceptos (discriminados en informes)	\$ 18,729,820			
TOTAL	\$ 245,678,523.90			

Deuda de propietarios	DETALLE	VALOR	No Inmuebles
	Consignaciones por identificar	\$ 626,430	
	Deterioro de cartera	\$ 7,822,609	

TOTAL, PASIVO

A continuación, se relaciona el valor de las cuentas por pagar al cierre de 31 diciembre 2021

Cuentas por pagar	VALOR	Observación
Honorarios	\$ 7,564,400	Honorarios abogado Héctor Giovanni Cely, quien lleva proceso de demandas y auditoría
Servicios públicos	\$ 1,275,003	Causados valores que se cancelan en enero 2022
Servicio seguridad y aseo	\$ 181,638,086	Los pagos están programados para mes vencido en esto rubros debido a su representatividad en el flujo de efectivo. La deuda con la empresa de seguridad es de una factura.
Otras cuentas por pagar	\$ 4,708,696	
Retención en la fuente	\$ 271,000	
TOTAL	\$ 195,456,713	

TOTAL, DEL PATRIMONIO

La reserva del conjunto está constituida por la reserva del fondo de imprevistos, detallado a continuación:

Reservas patrimonio	Valor	Disponibilidad
Reserva fonda de imprevistos	\$ 76,873,978.93	Solo el fondo de imprevistos
TOTAL RESERVAS PATRIMONIO	\$ 121,680,326.82	
	Excedentes acumulados	Valor
	Excedente 2021	\$ 4,584,714.38
	Excedente años anteriores	\$ 117,095,612.44

Total ingresos	\$ 1,729,516,980.44
Total gastos	\$ 1,724,923,266.06
Excedente del ejercicio	\$ 4,584,714.38

A continuación, se detalla rubros sobre ejecutados

Ejecución presupuestal	Gastos sobre ejecutados			
	Descripción	Presupuestado 2021	Ejecutado 2021	Nota
	Honorarios proceso demandas y auditoría	\$,7000,000	\$53,661,000	La administración hace el argumento del gasto

Asistente parqueaderos y administrativa	\$ 25,800,000	\$ 26,565,000	
Servicios	\$1,076,711,426	\$ 1,086,637,198	El impacto se dio en el servicio de energía
Mantenimientos	\$ 159,613,136	\$ 283,680,678	Impactado por los mantenimientos correctivos que la administración expresa en su informe
Gastos extraordinarios	\$ 0	\$ 50,214,254	La administración hace el argumento de este gasto

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 el modelo que esta revisoría aplicó en los procedimientos efectuados, tales como:

- A. Control al cobro de las expensas autorizadas sólo por la asamblea general de copropietarios;
- B. Control a la facturación y cuentas de cobro generada por los proveedores;
- C. Control a los contratos y seguimiento a sus periodos de cobertura;
- D. Control al movimiento bancario, ejecutado por la administración;
- E. Control a las cuentas por pagar;

AUDITORIA CONTROL INTERNO			
Objeto control	SI	NO	Observación.
Políticas contables	x		Se aplicó la política contable y las normas NIF grupo 3 que aplican al CONJUNTO
Estados financieros	x		Se aplicó el control interno a los procesos contables aplicados a los movimientos realizados en el periodo 2021
Archivos contables	x		Se evidencia que la administración tiene bajo custodia los soportes que respaldan la contabilidad y estos cumplen con los requerimientos de ley
Control a la cartera	x		Se evidencia que la administración realizó cobro de cartera y por medio de los abogados llevan procesos. Al cierre del informe se tiene a la cabeza de estos al señor abogado Giovanni Cely
Presupuesto	x		Aprobado en asamblea general del 21 de marzo de 2021, y del cual el consejo de administración y esta revisoría fiscal realizamos seguimiento en su correcta ejecución. La administración es responsable de la ejecución de este y en su informe detalla su ejecución
Fondos restringidos	x		Se tienen dineros restringidos y verificables tanto en la contabilidad como en los bancos, que fue el recaudo de parqueadero de visitantes destinado a devolver dineros ejecutados en el año 2020 del fondo de imprevistos (remitirse al informe contable y administrativo para detalles)
Fondo de imprevistos	x		Se evidencia la causación contable según la lo establecido por la ley 675 de 2001 y se ha cumplido con la monetización de estos dineros en la cuenta bancaria respectiva, además se hizo el traslado de dineros por recaudo de parqueaderos visitantes.

Responsabilidad servicios públicos	x		Al día, se deja la provisión del mes de diciembre que se cancela en enero
Responsabilidad con los proveedores		x	Pendiente nuevamente el pago de la empresa de seguridad.
Contratos	x		Se evidencia el análisis de cada contrato verificando los proponentes según el caso y están archivados, en custodia de la administración y actualizado. Al cierre de este informe el consejo de administración por votación ratificó a la señora Eliana como administradora del conjunto por vencimiento del contrato en el mes de marzo del 2022.
Reuniones de consejo	x		Se realizaron reuniones de consejo periódicamente y algunas reuniones extraordinarias para temas específicos. Se deja claridad por este
Sistema seguridad perimetral y CCTV	x		Aplicados los mantenimientos respectivos
Mantenimientos	x		Se evidenció mantenimientos preventivos y correctivos según la necesidad del CONJUNTO
Fumigación y control de roedores	x		Realizado por la empresa que realiza el mantenimiento de zonas verdes.
Lavado de tanques	x		Se evidencia su realización
Recarga de extintores	x		Se realizó.
Varios			<ol style="list-style-type: none"> 1. La administración inicio el proceso jurídico por el hurto de cheques en el año 2018, proceso jurídico y auditoria para los años 2014 al 2018, el cual presenta una contratación representativa \$36,911,000, los cuales la administración aclara a la honorable asamblea 2. Las consignaciones por identificar disminuyeron para el año 2021, el contador aclara los ajustes al respecto. 3. Tema deuda empresa de seguridad, se evidencia un mes y medio de mora, el cual la administración al cierre del informe ha disminuido. 4. Proceso de presentación obra de fachadas e impermeabilización, se hizo el proceso de forma clara por parte del consejo de administración y la administración, pero el resultado en la asamblea fue decepcionante por parte de los proponentes y la preparación del consultor, ya que s programa con tiempo la asamblea. 5. La falta de interés de la comunidad y las rencillas de algunos hacen que cualquier proceso sea desvirtuado y no se pueda avanzar para el bien de ustedes mismos como asambleístas, por lo cual es mi decisión no postularme como revisor fiscal del conjunto para el periodo 2022 – 2023. <p>Agradezco a la comunidad que se tomo la molestia de leer los informes, acudir a la administración y verificar los procesos con los actores involucrados (administrador, contador y revisor fiscal). Para finalizar quiero expresa que no recibí amenazas, mal tratos físicos o verbales de forma directa por miembros de la comunidad ni la administración, ni el consejo de administración. En la administración está todo los soportes y archivos disponibles para que sean revisados.</p>



HERNANDO IVÁN CORREA SUAREZ
Revisor Fiscal
T.P. 93341 – T