

## INFORME FINAL DE AUDITORIA

<b>Copropiedad:</b>	URBANIZACIÓN ALCAZAR DE LOS PRADOS PH	<b>N° Auditoría:</b>	1
<b>NIT</b>	NIT 811.009.197		
<b>Proceso:</b>	Contable y financiero a nivel documental	<b>Fecha:</b>	Abril 27 de 2023
<b>Auditor líder:</b>	Contador Público Andrés Felipe Gómez Alvarez TP 143173-T		
<b>Grupo Auditor:</b>	Contadora Pública Claudia Patricia Marín Rodríguez TP 143175-T		
	Contadora Pública Erika Maria Orozco Bedoya TP 191336-T		

<b>Normatividad</b>	Ley 675 de 2001 Orientación Técnica 15 es emitida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) de Colombia
---------------------	---

<b>Objetivo Principal</b>	El objetivo principal de esta auditoría de la copropiedad Alcanzar de los Prados es verificar el cumplimiento de las normas legales y contables aplicables a las copropiedades horizontales en Colombia, así como también identificar posibles errores, fraudes o irregularidades en la gestión financiera y administrativa de la copropiedad, con el fin de emitir una opinión sobre la razonabilidad de la información financiera presentada y proporcionar recomendaciones para mejorar los controles internos y la gestión de la copropiedad, lo anterior, partiendo de la revisión documental de la información financiera de la copropiedad.
---------------------------	--

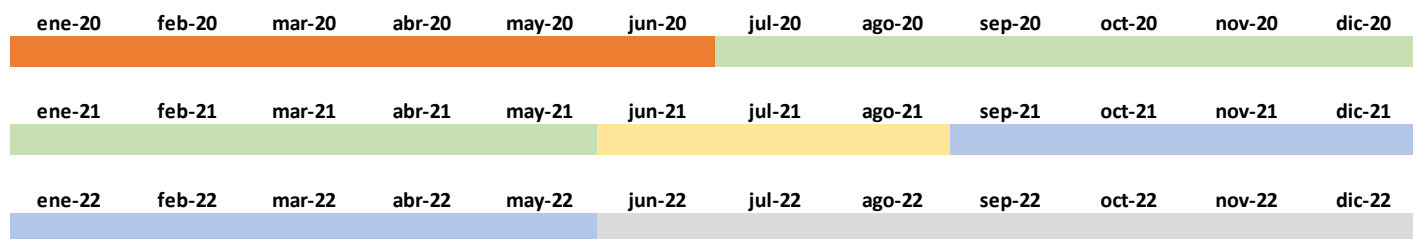
<b>Alcance</b>	El alcance de esta auditoría comprende a la revisión de todos los documentos contables correspondientes a los años 2020, 2021 y 2022.
----------------	---

<b>Introducción</b>	El presente informe corresponde a la auditoría realizada a la información física de la copropiedad Alcanzar de los Prados, correspondientes a los años 2020, 2021 y 2022. En este , se detallan los hallazgos encontrados en la inspección física de los documentos, soportes y anotaciones que contenían, se presentan algunas recomendaciones para la toma de decisiones y la implementación de políticas que mejoren el manejo contable y financiero de la copropiedad, como también, el control interno que debe existir dentro de la urbanización.
---------------------	---

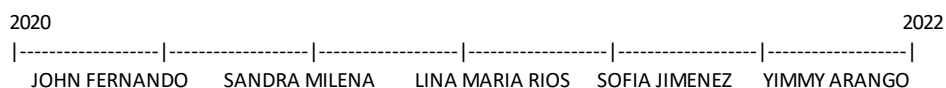
<b>Copropiedad:</b>	URBANIZACIÓN ALCAZAR DE LOS PRADOS PH	<b>N° Auditoría:</b>	1
---------------------	---------------------------------------	----------------------	---

<b>NIT</b>	NIT 811.009.197		
<b>Proceso:</b>	Contable y financiero a nivel documental	<b>Fecha:</b>	Abril 27 de 2023
<b>Auditor líder:</b>	Contador Público Andrés Felipe Gómez Alvarez TP 143173-T		
<b>Grupo Auditor:</b>	Contadora Pública Claudia Patricia Marín Rodríguez TP 143175-T Contadora Pública Erika Maria Orozco Bedoya TP 191336-T		

<b>Normatividad</b>	Ley 675 de 2001 Orientación Técnica 15 es emitida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) de Colombia
---------------------	---



JOHN FERNANDO PENAGOS BONILLA	CP ANDREA FERNANDA BOLIVAR	6 meses
SANDRA MILENA ALCALA	CP DANIEL CARDOSO HENAO	11 meses
LINA MARIA RIOS TORRES	NO SE EVIDENCIA CONTADOR	3 meses
SOFIA JIMENEZ RANGEL	CP LINA MARCELA CORRA A	9 meses
YIMMY ARANGO GOMEZ	CP ELSA MARIA MUÑOZ	7 meses



La información contable y financiera física del periodo comprendido entre enero de 2020 a diciembre de 2022 estuvo bajo la responsabilidad de cinco administraciones de la siguiente manera:

### **Enero 2020 a Junio 2020**

#### **John Fernando Penagos Bonilla – CP Andrea Fernanda Bolívar**

Presentan información impresa directamente del sistema contable del contador, adjuntan soportes y existen algunos auxiliares de contabilidad, no se anexa ejecución presupuestal, no se anexa conciliación bancaria, ni conciliación de cartera, no existe archivo de control de pago.

Los comprobantes de pago eran preimpresos con consecutivo y logo de la copropiedad, pero no anexaban soportes de pago generados por el banco y algunos soportes no son los idóneos para sustentar costos y gastos de la copropiedad.

### **Julio 2020 a Mayo 2021**

#### **Sandra Milena Alcala – CP Daniel Cardoso Henao**

Presentan información financiera específica para la copropiedad, se anexa presupuesto de la copropiedad mes a mes, pero no soportan los movimientos con los auxiliares de contabilidad, no se anexa conciliación bancaria, ni conciliación de cartera, no existe archivos control de pago.

Los comprobantes de pago tienen soportes de transacciones del banco, pero en algunos casos no se anexan las facturas, cuentas de cobros o soportes que garanticen que el pago realizado haya surgido de una obligación de a copropiedad.

### **Junio 2021 a Agosto 2021**

#### **Lina Maria Rios Torres – No existe información del contador de la copropiedad en esa época**

No existen conciliación bancaria, ni conciliación de cartera, no hay control de pagos y los comprobantes de egresos, son manuales, carecen de soportes y en algunos casos no son los documentos idóneos para soportar costos y gastos de la copropiedad.

### **Septiembre 2021 a Mayo 2022**

#### **Sofia Jimenez Rangel - CP Lina Maria Corra**

No presentan estados financieros parciales durante el año, tampoco ejecución presupuestal, anexan información del software donde se llevaba la contabilidad, pero carecen de auxiliares de contabilidad, los cuales son el control y la historia a nivel de transacciones de la copropiedad, herramienta fundamental para el control y soporte de los resultados y cuentas de la copropiedad. Existen archivos de control de pagos, pero no anexan conciliaciones bancarias, ni de cartera.

### **Junio 2022 a Diciembre 2022**

#### **Yimmy Arango Gómez – CP Elsa Maria Muñoz**

Se anexaron los estados financieros mes a mes, incluyendo la ejecución presupuestal, pero no existen libros auxiliares, no existe conciliación bancaria, ni de cartera, no hay control de pagos, en algunos egresos no existen soportes a los pagos realizados y tampoco se anexaron imagen de transacción de los bancos.

## **1. DOCUMENTACIÓN FINANCIERA Y CONTABLE CORTE AÑO 2022**

Hallazgos encontrados

Durante la inspección física de los documentos correspondientes al año 2022, se encontraron los siguientes hallazgos:

- Pendientes de pago a la DIAN: Se identificó que a partir del mes de diciembre de 2021 se generó un saldo pendiente por pagar a la Dian por valor de \$678.277.71, y que continuaba en los meses de enero, marzo, abril, mayo, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2022 No se evidenció el pago de estas obligaciones.
- Diferencia en saldos bancarios: Se encontró que en los meses de abril y mayo de 2022 existen diferencias en los saldos bancarios. En abril, el saldo según el extracto bancario fue de \$6.253.264.23, mientras que según el balance de prueba general fue de \$1.140.191.23, generando una diferencia de \$5.113.073. En mayo, el saldo según el extracto bancario fue de \$5.655.408.09, mientras que según el balance de prueba general fue de \$7.460.879.09, generando una diferencia de \$1.805.471. No se evidencia soporte del ajuste que se realizó en bancos para que al cierre de diciembre 2022 los saldos tanto contable como de extracto bancario sean iguales.
- Extractos bancarios faltantes: No se encontraron los extractos bancarios correspondientes a los meses de septiembre y diciembre de 2022. Las conciliaciones bancarias son punto de control en todas las entidades, ya que muestran los recursos líquidos con los que cuenta la copropiedad. No se evidencia saldo del fondo de imprevistos que al cierre del año presenta un saldo de \$2.145.471.
- Pagos a personas naturales: Se identificaron muchos pagos a personas naturales que no cumplen con los requisitos de ley, y que no tienen los soportes de la seguridad social. Además, que se evidencian que son documentos que se pueden alterar o alterar en valores, cantidades, fechas y actividades. No tiene firma de aprobación del gasto.
- Políticas para el manejo de la caja menor: Se evidenció la falta de implementación de políticas para el manejo de la caja menor, en las cuales se incluyan un formato de reintegro. Se recomienda realizar arqueos periódicos, adicional, los reembolsos a la caja menor no tienen soporte en la contabilidad por que no existe registro de una caja menor de la copropiedad.
- Comprobantes de egreso sin soportes: Se encontraron comprobantes de egreso sin soportes o facturas de costos recurrentes como lo es el pago de la administración, cuentas por pagar de periodos anteriores. El riesgo más evidente es el pago de obligaciones inexistentes o ya canceladas en otros periodos.
- Pago de facturas sin retención en la fuente: Se encontraron facturas sin retención en la fuente, obligación tributaria que tiene la copropiedad frente a la DIAN.
- Los egresos de pago a proveedores y acreedores no tienen soporte de transferencia bancaria, soporte que arroja el banco y que sustenta abono a la cuenta del tercero.

- Dentro los estados financieros al corte del mes de septiembre, fue realizado un ajuste que afecta directamente los resultados de la copropiedad por un valor de \$264.886.233, donde se aplicaba un descuento a los siguientes inmuebles:

Id Inmueble	Valor
102	98,784
105	162,702
106	7,375
108	7,925
116	479,211
119	65,331
132	3,730
134	7,375
141	40,865
142	195,365
152	7,375
155	7,375
157	7,375
160	7,925
171	400,000
175	132,305
178	7,925
193	262,785,920
107	461,370
<b>Total</b>	<b>264,886,233</b>

Este ajuste impacto significativamente los resultados del periodo, ocasionando que la copropiedad tuviera un déficit en sus estados financieros de **-\$262.050.812.**

De igual manera se evidencia una disminución en la cartera, ocasionado en mayor parte por el mismo ajuste:

<b>Saldo Inicial Septiembre</b>		<b>412,775,184.00</b>
Cargo Factura mes	22,017,344.00	
NC Dscto	- 264,886,233.00	
Pagos del mes	- 12,992,587.00	
<b>Saldo Final Septiembre</b>		<b>156,913,708.00</b>

La falta de los soportes, actas o autorización genera que este hallazgo sea el de mayor impacto financiero negativo en la copropiedad.

- El objetivo del Fondo de Imprevistos en las copropiedades, según lo establecido en la Ley 675 de 2001 en su artículo 41, es contar con un ahorro en caso de que se presenten situaciones imprevistas o emergencias que requieran de recursos para su solución. Este fondo es obligatorio en todas las copropiedades y se constituye con aportes de los propietarios de los bienes privados o de los copropietarios, dependiendo de lo establecido en el reglamento interno de la copropiedad. Contablemente, esta registrado

una reserva para dicho fondo de \$11.671.572, valor que no se encuentra o que su respaldo no es claro en el efectivo y equivalentes.

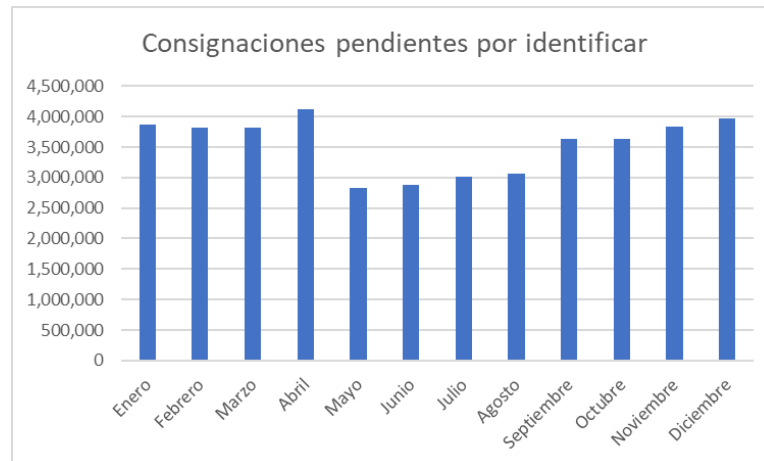
- La ausencia de soportes de la aplicación de pagos aumenta el riesgo de errores en el asentamiento de pagos de los copropietarios.
- Los egresos de pago a proveedores y acreedores no tienen soporte de transferencia bancaria, soporte que arroja el banco y que sustenta abono a la cuenta del tercero.
- No existen los soportes físicos de las cuentas por pagar que presentan saldo pendiente por pagar al cierre del año 2022, valor que asciende a \$122.619.485.

## **2. DOCUMENTACIÓN FINANCIERA Y CONTABLE CORTE AÑO 2021**

Hallazgos encontrados

Durante la inspección física de los documentos correspondientes al año 2021, se encontraron los siguientes hallazgos:

- Solo en el mes de mayo se evidencia conciliación bancaria. Esto indica que no se realizaron conciliaciones bancarias durante la mayor parte del año, lo que puede afectar la precisión y confiabilidad de la información financiera.
- En los meses de junio a noviembre no se evidencia información financiera, lo que implica una falta de control y seguimiento adecuado de los registros contables y financieros durante este periodo.
- No se evidencia extractos de la cuenta donde se provisiona la reserva legal por valor de \$2.145.471. Esta es una obligación legal y contable, por lo que la falta de información al respecto genera incertidumbre sobre el cumplimiento de esta norma.
- Se observan diferencias entre las retenciones en la fuente por pagar a la DIAN y los pagos realizados en varios meses. En algunos casos, el monto pagado es significativamente menor al monto por pagar, lo que puede generar sanciones y multas por parte de la autoridad tributaria.
- En diciembre se evidencian diferencias entre el saldo del banco según el extracto y según el Balance de prueba general y el Balance de prueba por tercero. Estas diferencias pueden ser indicativas de errores en el registro contable y financiero de las transacciones bancarias.
- Pago de facturas sin retención en la fuente: Se encontraron facturas sin retención en la fuente, obligación tributaria que tiene la copropiedad frente a la DIAN.
- Durante el año 2021, permanecieron en el balance valor en las consignaciones por identificar y en el momento en que estos saldos son identificados no existe soporte de ello.



### 3. DOCUMENTACIÓN FINANCIERA Y CONTABLE CORTE AÑO 2020

- La información financiera mes a mes presenta estados financieros impresos desde el sistema contable del contador de la copropiedad en esa fecha, pero no existe ejecución presupuestal mes a mes, lo que indica un descontrol en los recursos de la copropiedad.
- No se anexaron conciliaciones bancarias, aunque los extractos fueron adjuntados mes a mes, la conciliación bancaria garantiza la adecuada aplicación de pagos de cuotas de administración y la cancelación de las obligaciones de la copropiedad.
- Las cuentas de cobro canceladas a personas naturales no adjuntan soporte de seguridad social y en algunos casos, carecen de firmas del proveedor y firma de recepción del servicio por parte de la copropiedad.
- No se anexaba detalle de las cuentas por pagar a cada cierre, pero se evidencia que para enero 2020 se solicitaron alguna paz y salvos a proveedores con el fin de cerrar deudas pendientes que ya había sido canceladas.

### 4. RECOMENDACIONES URBANIZACION ALCAZAR DE LOS PRADOS PH

- ✓ Establecer políticas claras y estables de administración y gestión de la copropiedad para reducir la frecuencia de cambios de administración. Esto ayudará a minimizar la interrupción de los procesos y la posible pérdida de información importante.
- ✓ Establecer una política clara para el manejo de la información contable y financiera, que incluya la documentación y soporte necesario para sustentar los costos y gastos de la copropiedad.

- ✓ Implementar un sistema de control interno que incluya la conciliación bancaria y de cartera, así como el archivo de control de pagos.
- ✓ Designar un contador público que tenga la responsabilidad exclusiva de la contabilidad de la copropiedad de manera independiente a la administración, asegurando que se entreguen los estados financieros parciales y finales correspondientes a cada periodo.
- ✓ Las reuniones mensuales de consejo, administración y contabilidad deben de contener el informe de estado de la situación financiera (Balance general), estado de resultados y ejecución presupuestal. También se debe asegurar que se anexasen las conciliaciones bancarias y de cartera, y que la administración deje el registro de pagos de cada copropietario. Adicional, estas reuniones deben de quedar bajo acta de consejo, donde queden incluidas todas las decisiones y análisis que se realizaron en la sesión.
- ✓ Establecer un sistema de seguimiento y control que permita a la copropiedad verificar que se están cumpliendo las políticas y procedimientos establecidos para el manejo contable y financiero.
- ✓ Implementar una política de transparencia y rendición de cuentas que permita a los copropietarios estar al tanto de la gestión financiera y administrativa de la copropiedad.
- ✓ Fortalecer la comunicación entre el Consejo de Administración y la administración, para asegurarse de que las expectativas y entregables sean claros y entendidos por ambas partes.
- ✓ Circularización de proveedores y acreedores con el objetivo de tener certeza de los pasivos de la copropiedad.
- ✓ Realizar jordanas de conciliación de cartera con los copropietarios para identificar posibles inconsistencias en sus estados de cuenta.
- ✓ Dar continuidad a la figura de tesorero, ejercida por un miembro del consejo, con el objetivo principal de generar control y auditoría de los movimientos bancarios de la copropiedad.



## **5. CONCLUSIONES**

La copropiedad presenta graves deficiencias en su manejo contable y financiero, las cuales deben ser corregidas de manera urgente. Se requiere implementar una política clara para el manejo de la información contable y financiera, incluyendo la documentación y soportes necesarios para sustentar todas las transacciones que realiza la copropiedad.

Los hallazgos depositados en el presente informe se encuentran sustentados en los anexos de cada año y la información física de cada mes auditado por los años 2020, 2021 y 2022.

Cualquier información adicional con gusto será suministrada.

Andrés Felipe Gómez Álvarez

Contador Público