

Barranquilla 12 de marzo de 2020

Señores Copropietarios

**URBANIZACION PRIVADA LOMAS DE CAUJARAL UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA**

**Asunto: DICTAMEN DE REVISORIA FISCAL**

**Informe sobre los estados financieros individuales**

He auditado los estados financieros adjuntos de la **URBANIZACION PRIVADA LOMAS DE CAUJARAL UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019, el estado del resultado integral, notas a los estados Financieros y el estado de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

**Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros**

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con el Decreto 3022 de 2013, compilado en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, que incorpora las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, y el documento de la orientación técnica No. 15 de copropiedades de uso residencial y Mixto; así como del control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error,

La responsabilidad de la Administración incluye:

- Diseñar, implementar y mantener un Sistema de Control Interno que garantice que la preparación y presentación de los estados financieros se encuentren libres de errores de importancia relativa, ya sea por fraude o por error;
- Seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y
- Realizar estimaciones contables razonables, de acuerdo con la realidad económica de la Entidad.

**Responsabilidad del Revisor Fiscal en relación con los estados financieros**

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basado en mi auditoría. He llevado a cabo la auditoría de conformidad con la Parte 2, Título 1° del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, que incorpora las Normas Internacionales de Auditoría – NIA. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la Compañía de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Copropiedad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la gerencia, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Además, informo que durante el año 2019, la Compañía 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 estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y Junta Directiva; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones se llevan y se conservan debidamente; el informe de gestión de la Administración guarda la debida concordancia con los estados financieros individuales, y la Copropiedad cumple con la ley 23 de 1982 de derechos de autor,

#### **Opinión sobre control interno y cumplimiento legal y normativo**

Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante 2019:

- a) La contabilidad de la Copropiedad ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable, cumpliendo con todas las obligaciones legales
- b) Las operaciones registradas en los libros y los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas.
- c) La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones se llevan y se conservan debidamente.
- d) Existe concordancia entre los estados financieros que se acompañan y el informe de gestión preparado por los administradores, el cual incluye la constancia por parte de la administración sobre la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores.

e) El personal de la copropiedad es suministrado por una empresa temporal, por lo cual no liquida ni cancela directamente las autoliquidaciones de aportes al sistema de seguridad social integral

f) Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, en desarrollo de las responsabilidades del Revisor Fiscal contenidas en los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación de si los actos de los administradores de la Copropiedad se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea y si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la copropiedad o de terceros que estén en su poder.

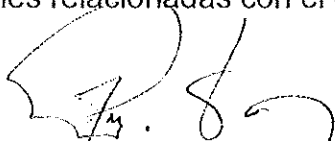
### Opinión

En mi opinión, los estados financieros individuales presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la **URBANIZACION PRIVADA LOMAS DE CAUJARAL UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA**, a 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia.

### Otros Asuntos

Los estados financieros bajo Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia de la Compañía, terminados al 31 de diciembre de 2018, que se presentan para fines de comparación, no fueron auditados por mí, y presentan una opinión sin salvedad.

Manifiesto además que, no tengo conocimiento de eventos o situaciones posteriores a la fecha de corte de los Estados Financieros de Fin de Ejercicio del 2019, que puedan modificarlos o que, en el inmediato futuro, afecten la marcha normal de las operaciones relacionadas con el cumplimiento del objeto de la copropiedad.



**JUAN EDUARDO PORTO GUZMAN**  
Revisor Fiscal  
C. P. Tarjeta Profesional 20331-T

## RESUMEN DE LAS PRINCIPALES RECOMENDACIONES REALIZADAS A LA ADMINISTRACION DE LA COPROPIEDAD

- Realizar la reclasificación de la cuenta de intangibles – derechos en bienes en arrendamiento financiero por valor de \$ 49.500.000.00 y su correspondiente depreciación, a la cuenta de activos propiedad maquinaria y equipos Tractor Massey Ferguson.
- Reclasificar la cuenta de orden y orden por el contrario por valor de \$ 115.886.081.00 en donde se encontraban los intereses sobre deuda vencidas por parametrización del software.
- Castigar los cargos diferidos por valor de \$ 349.379.290.25 correspondiente a la remodelación de Vías y Demanda de la C.R.A. las cuales no la copropiedad no va a obtener ningún beneficio futuro.
- ajustar valor de la cuenta de activos no corrientes bienes comunes de las Vías de comunicación por valor de \$ 143.186.683.00 contra la cuenta de superávit por valorización, teniendo en cuenta que la copropiedad no tiene título de propiedad de estas vías ni es un activo controlado por la entidad ni espera recibir beneficios futuros y corresponden a las áreas comunes.
- Solicitar al banco de cheques especiales, comprar una impresora de punto para la emisión de los cheques y dejar de elaborarlos manualmente para dar seguridad al manejo de efectivo.
- Solicitar a los contratistas de obras la emisión de las correspondientes facturas para la legalización de los anticipos entregados y registrar el correspondiente gasto.
- Registrar el valor de las cuotas extraordinarias decretadas por la asamblea de la copropiedad.

La administración acepto las recomendaciones de acuerdo con el memorando no. 1 de la revisoría fiscal y realizo todos los ajustes.



**JUAN EDUARDO PORTO GUZMAN**  
Revisor Fiscal  
C. P. Tarjeta Profesional 20331-T