



**TSV Contadores Públicos S.A.S**

gerente@tsvcontadores.com

(+57) 300 712 8788

(+57) 301 446 0893

Centro calle 33 #9 -64

Oficina 303

Cartagena / Colombia

Barranquilla 20 de diciembre de 2024

**Señores**

**CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE**

**Miembros del Consejo de administración**

**Ciudad**

**Asunto:** Informe Auditoría Externa Año 2020-2021-2022-2023.

**Respetado Señores:**

Adjunto envío los resultados producto de la auditoría practicada a los estados financieros de la copropiedad, correspondiente al periodo de referencia, acompañado de las observaciones y recomendaciones.

Las pruebas se enfocaron en aspectos de control, tales como:

- 1.** Dictamen.
- 2.** Cumplimiento de obligaciones tributarias
- 3.** Auditoria Financiera
  - 3.1 Estados Financieros
  - 3.2 Conciliaciones Bancarias
  - 3.3 Cuentas Por Cobrar
  - 3.4 Pasivos
- 4.** Análisis Presupuestal
- 5.** Inspección Documental (Recibos de Caja)
- 6.** Inspección Documental (Comprobantes de Egresos)

**THOMAS E SANTOYA VARGAS**

**CONTADOR PUBLICO.**

**T.P. 90067-T**

## Objetivos de una Auditoría Financiera

De acuerdo con la NIA 200 - Objetivos Generales del Auditor Independiente, los principales objetivos de una auditoría financiera son:

**Obtener seguridad razonable:** El auditor busca obtener seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

**Emitir una opinión:** Basándose en la evidencia obtenida, el auditor debe emitir una opinión sobre si los estados financieros están preparados de acuerdo con el marco normativo aplicable.

**Comunicar los hallazgos:** Informar a los usuarios interesados, como accionistas, propietarios o partes interesadas, sobre cualquier hallazgo significativo o limitación que pueda afectar la fiabilidad de los estados financieros.

## Tipos de Opinión del Auditor

El auditor puede emitir uno de los siguientes tipos de opinión con relación a los estados financieros, dependiendo de las circunstancias y los hallazgos identificados durante el proceso de auditoría:

### **Opinión no modificada (favorable):**

Se emite cuando el auditor concluye que los estados financieros presentan razonablemente la información financiera en todos los aspectos materiales, de acuerdo con el marco normativo aplicable.

### **Opinión con salvedades:**

Se emite cuando el auditor detecta errores o limitaciones que son materiales, pero no generalizados, y concluye que, salvo por esas salvedades, los estados financieros están razonablemente presentados.

### **Opinión desfavorable (o adversa):**

Se emite cuando el auditor concluye que los errores o desviaciones son materiales y generalizados, y que los estados financieros no presentan razonablemente la información financiera.

**Abstención de opinión:**

Se emite cuando el auditor no puede obtener evidencia suficiente y adecuada para fundamentar su opinión, debido a limitaciones en el alcance de la auditoría o a incertidumbres significativas, y concluye que el posible impacto de estas limitaciones es material y generalizado.

**Importancia de la Opinión del Auditor**

La opinión del auditor tiene un impacto crítico en la credibilidad de los estados financieros. Los usuarios de la información financiera, como inversionistas, acreedores y órganos de gobierno dependen de la opinión del auditor para tomar decisiones informadas y evaluar la gestión financiera de la entidad. Por esta razón, es fundamental que la opinión emitida sea clara, imparcial y basada en evidencia suficiente y adecuada.

En el contexto de los estados financieros del Conjunto Residencial Ciudad Caribe MZ15, la emisión de una opinión dependerá de las limitaciones, incumplimientos y evidencias obtenidas durante el proceso de auditoría, lo cual se fundamentará en las Normas Internacionales de Auditoría aplicables.

## **INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los propietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL CARIBE VERDE**

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros Denegación (abstención) de opinión**

He sido nombrados para auditar los estados financieros de la copropiedad **CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2020, 2021, 2022, 2023 el estado del resultado, correspondientes al ejercicio terminado en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

No expreso una opinión sobre los estados financieros de la copropiedad **CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE**. Debido a la significatividad de las cuestiones descritas en la sección Fundamento de la denegación (abstención) de opinión de mi informe, no he podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría sobre estos estados financieros.

#### **Fundamento de la denegación (abstención) de opinión**

Durante nuestra auditoría, no pudimos obtener evidencia suficiente y adecuada que respalde los estados financieros debido a las siguientes limitaciones significativas en el alcance:

Falta de evidencia sobre los comprobantes de egresos e ingresos y sus respectivos soportes

Se realizó un muestreo estadístico de comprobantes de egresos e ingresos y sus respectivos soportes correspondientes a los periodos 2020, 2021, 2022 y 2023. Sin embargo, no se obtuvo evidencia suficiente, ya que los soportes solicitados no reposaban en los archivos de la administración.

**Efecto en los estados financieros:** Esta situación limita nuestra capacidad para verificar la existencia, exactitud, integridad y presentación adecuada de los ingresos y egresos registrados durante dichos periodos, lo que puede afectar directamente la razonabilidad de los resultados del ejercicio y la situación financiera presentada.

Falta de conciliaciones bancarias

Requerimos los informes de conciliación bancaria correspondientes a los periodos 2020, 2021, 2022 y 2023; sin embargo, no fueron suministrados, ya que no reposaban en el archivo de la copropiedad.

**Efecto en los estados financieros:** La ausencia de conciliaciones bancarias impide verificar la existencia y exactitud de los saldos bancarios presentados en los estados financieros, lo que genera incertidumbre significativa sobre la liquidez de la copropiedad y posibles errores o irregularidades en el manejo de los fondos.

#### Aplicación incorrecta del marco normativo contable sección 3 anexo 2 decreto 2420 de 2015

**Efecto en los estados financieros:** Este error en la aplicación del marco normativo contable puede generar desviaciones significativas en la presentación, reconocimiento, medición y revelación de los elementos de los estados financieros.

#### Incongruencias en cifras reflejadas en Estados Financieros

Se observan diferencias relevantes entre las cifras reportadas en los Estados Financieros y las reflejadas en los anexos de balance y registros auxiliares. Estas inconsistencias afectan elementos fundamentales como activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y resultados del ejercicio, comprometiendo la exactitud de la información presentada.

#### **Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros**

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Copropiedad 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 excepto si la dirección tiene intención de liquidar la copropiedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

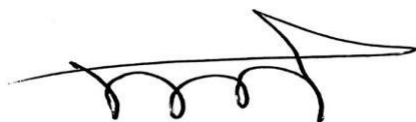
El consejo de administración es el responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Copropiedad.

#### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Mi responsabilidad es la realización de la auditoría de los estados financieros de la Copropiedad de conformidad con las Normas de Auditoría generalmente aceptadas en Colombia artículo 7 de la Ley 43 de 1.990 y la emisión de un informe de auditoría. Sin embargo, debido a la significatividad de las cuestiones descritas en la sección Fundamento de la denegación (abstención) de opinión de mi informe, no hemos podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría sobre estos estados financieros separados.

Soy independiente de la copropiedad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del artículo 7 de la Ley 43 de 1.990

Sin otro particular



THOMAS E SANTOYA VARGAS

Contador Publico

T.P 90067-T

Correo electrónico: tsvcontadorespublicossas2@gmail.com

Barranquilla, 20 de diciembre de 2024

## **2. AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO**

La auditoría de cumplimiento consiste en la comprobación o examen de las operaciones financieras, administrativas, económicas y de otra índole con el objetivo de establecer que se han realizado conforme a las normas legales, estatutarias y de procedimientos que le son aplicables. Con base a lo anterior me remito a exponer nuestra auditoría.

### ***2.1 Obligaciones Tributarias***

#### **Objetivo:**

Verificar que las declaraciones durante el periodo auditado se encuentren presentadas adecuadamente y pagadas en las fechas estipuladas por el gobierno nacional.

#### **Trabajos Realizados**

Durante nuestra auditoría, se revisaron los impuestos de orden nacional, de acuerdo con los decretos establecidos por la DIAN, los cuales establecen los plazos para declarar y pagar durante el año 2020-2021-2022-2023.

#### **2.1.1 Declaración De Retención En La Fuente**

Se realizó la revisión de las declaraciones de Retención en la fuente de los años 2020-2021-2022-2023, evidenciando lo siguiente

CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE									
NIT.901025950-9									
PERIODO		FECHA PRESENTA CION	FECHA VCTO	VALOR DECLARAD O	PRESENTA CION OPORTUN A	PRESENTA CION EXTEMPOR ANEA	PAGO	DIFERENCI A	OBSERVACIONES
2020-12	3504620459883	13/01/2021		206.000			206.000	0	
2021-01	3505602746016	22/02/2021	22/02/2021	261.000	X		261.000	0	
2021-02	3505605773551	23/02/2021	23/02/2021	261.000	X		276.000	-15.000	Pago por fuera de fecha con intereses moratorios
2021-03	3505612093223	24/05/2021		529.000		X	535.000	-6.000	El periodo 03 fue presentado extemporaneamente, pago de sancion \$363.000
2021-04	3505612093635	24/05/2021	24/05/2021	447.000	X		465.000	-18.000	Pago por fuera de fecha con intereses moratorios
2021-05	3505614920649	22/06/2021	23/06/2021	306.000	X		312.000	-6.000	Pago por fuera de fecha con intereses moratorios
2021-06	3505618147252	22/07/2021	22/07/2021	306.000	X		306.000	0	
2021-07	3505621296077	24/08/2021	24/08/2021	306.000	X		321.000	-15.000	Pago por fuera de fecha con intereses moratorios
2021-08	3505624552951	21/09/2021	21/09/2021	306.000	X		316.000	-10.000	Pago por fuera de fecha con intereses moratorios
2021-09	3505627758381	21/10/2021	21/10/2021	306.000	X		310.000	-4.000	Pago por fuera de fecha con intereses moratorios
2021-10	3505630800164	20/11/2021	23/11/2021	306.000	X		0	306.000	Incumplimiento pago obligacion
2021-11	3505634100430	21/12/2021	23/12/2021	306.000	X		0	306.000	Incumplimiento pago obligacion
2021-12	3505638231211	25/01/2022	25/01/2022	306.000	X		0	306.000	Incumplimiento pago obligacion
2022-01	3505641312046	21/02/2022	21/02/2022	306.000	X		0	306.000	Incumplimiento pago obligacion
2022-02	3505644548636	22/03/2022	22/03/2022	306.000	X		334.000	-28.000	Pago por fuera de fecha con intereses moratorios
2022-03	3505647853699	22/04/2022	22/04/2022	306.000	X		326.000	-20.000	Pago por fuera de fecha con intereses moratorios
2022-04	3505651359464	23/05/2022	23/05/2022	292.000	X		334.000	-42.000	Pago por fuera de fecha con intereses moratorios
2022-05	3505654478569	18/06/2022	21/06/2022	283.000	X		315.000	-32.000	Pago por fuera de fecha con intereses moratorios
2022-06							0	0	No presento declaraciones tributarias
2022-07	3505659222273	10/08/2022	23/08/2022	584.000	X		616.000	-32.000	Pago por fuera de fecha con intereses moratorios
2022-08	3505664753600	20/09/2022	20/09/2022	302.000	X		310.000	-8.000	Pago por fuera de fecha con intereses moratorios
2022-09	3505668228213	21/10/2022	21/10/2022	302.000	X		328.000	-26.000	Pago por fuera de fecha con intereses moratorios
2022-10	3505671720092	23/11/2022	23/11/2022	302.000	X		322.000	-20.000	Pago por fuera de fecha con intereses moratorios
2022-11	3505673894342	15/12/2022	23/12/2022	302.000	X		316.000	-14.000	Pago por fuera de fecha con intereses moratorios
2022-12	3505678019129	18/01/2023	24/01/2023	306.000	X		314.000	-8.000	Pago por fuera de fecha con intereses moratorios
2023-01	3505682315273	18/02/2023	20/02/2023	347.000	X		0	347.000	Incumplimiento pago obligacion
2023-02	3505685781611	21/03/2023	21/03/2023	359.000	X		380.000	-21.000	Pago por fuera de fecha con intereses moratorios
2023-03	3505689232143	21/04/2023	21/04/2023	359.000	X		373.000	-14.000	Pago por fuera de fecha con intereses moratorios
2023-04							0	0	No presento declaraciones tributarias
2023-05	3505696399272	22/06/2023	22/06/2023	718.000	X		721.000	-3.000	Pago por fuera de fecha con intereses moratorios
2023-06	3505699889981	21/07/2023	21/07/2023	359.000	X		359.000	0	
2023-07	3505703290075	23/08/2023	23/08/2023	359.000	X		359.000	0	
2023-08	3505706895048	20/09/2023	20/09/2023	338.000	X		338.000	0	
2023-09	3505710334363	24/10/2023	24/10/2023	338.000	X		348.000	-10.000	Pago por fuera de fecha con intereses moratorios
2023-10	3505713819413	22/11/2023	22/11/2023	358.000	X		358.000	0	
2023-11	3505716837628	19/12/2023	22/12/2023	358.000	X		358.000	0	
2023-12	3505721333178	23/01/2024	23/01/2024	371.000	X		371.000	0	
	TOTALES			12.007.000			10.788.000	1.219.000	



PAGO RETENCION EN LA FUENTE AÑO 2020

26-10-2024 / 06:47:31

FARRAYAN PONCE ERICA PATRICIA -- CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE MZ 15

Alarmas

Tareas

Asuntos

Cerrar

Formato de pago

(490) Recibo oficial de pago Impuestos Nacionales

Concepto

TODOS

Año

2020

Período

Estado:

Pagado

Pendiente

Medio de Pago:

Electrónico

Bancos

Buscar

Número de Documento	Concepto	Año	Período	Fecha Limite Pago	Total a pagar
<input type="radio"/> 4910439614242	RETENCION ATITULO DE RENTA	2020	12	20210113	206.000

Anterior

1

1

Siguiente

Archivo Pdf

PAGO RETENCION EN LA FUENTE AÑO 2021

Concepto

TODOS

Año

2021

Período

Estado:

Pagado

Pendiente

Medio de Pago:

Electrónico

Bancos

Buscar

Número de Documento	Concepto	Año	Período	Fecha Limite Pago	Total a pagar
<input type="radio"/> 4910518445779	RETENCION ATITULO DE RENTA	2021	7	20211109	321.000
<input type="radio"/> 4910518448379	RETENCION ATITULO DE RENTA	2021	8	20211109	316.000
<input type="radio"/> 4910518453000	RETENCION ATITULO DE RENTA	2021	9	20211109	310.000
<input type="radio"/> 4910484904786	RETENCION ATITULO DE RENTA	2021	5	20210724	312.000
<input type="radio"/> 4910484905340	RETENCION ATITULO DE RENTA	2021	4	20210724	465.000
<input type="radio"/> 4910484906451	RETENCION ATITULO DE RENTA	2021	6	20210724	306.000
<input type="radio"/> 4910478161987	RETENCION ATITULO DE RENTA	2021	2	20210621	276.000
<input type="radio"/> 4910478162606	RETENCION ATITULO DE RENTA	2021	3	20210621	535.000
<input type="radio"/> 4910451555677	RETENCION ATITULO DE RENTA	2021	1	20210223	261.000

Anterior

1

1

Siguiente

Archivo Pdf

PAGO RETENCION EN LA FUENTE AÑO 2022

Buscar

Número de Documento	Concepto	Año	Período	Fecha Limite Pago	Total a pagar
<input type="radio"/> 4910655607214	RETENCION ATITULO DE RENTA	2022	9	20230310	328.000
<input type="radio"/> 4910655608751	RETENCION ATITULO DE RENTA	2022	10	20230310	322.000
<input type="radio"/> 4910655609909	RETENCION ATITULO DE RENTA	2022	11	20230310	316.000
<input type="radio"/> 4910655612114	RETENCION ATITULO DE RENTA	2022	12	20230310	314.000
<input type="radio"/> 4910618708690	RETENCION ATITULO DE RENTA	2022	4	20221019	334.000
<input type="radio"/> 4910618713583	RETENCION ATITULO DE RENTA	2022	5	20221019	315.000
<input type="radio"/> 4910618721083	RETENCION ATITULO DE RENTA	2022	7	20221019	616.000
<input type="radio"/> 4910618723223	RETENCION ATITULO DE RENTA	2022	8	20221019	310.000
<input type="radio"/> 4910580469433	RETENCION ATITULO DE RENTA	2022	2	20220712	334.000
<input type="radio"/> 4910580470878	RETENCION ATITULO DE RENTA	2022	3	20220712	326.000

Anterior

1

1

Siguiente

Archivo Pdf

## PAGO RETENCION EN LA FUENTE AÑO 2023

AÑO	2023
Periodo	
Estado:	<input checked="" type="radio"/> Pagado <input type="radio"/> Pendiente
Medio de Pago:	<input checked="" type="radio"/> Electrónico <input type="radio"/> Bancos
<input type="button" value="Buscar"/>	

	Número de Documento	Concepto	Año	Periodo	Fecha Limite Pago	Total a pagar
<input type="radio"/>	4910770769423	RETENCION ATITULO DE RENTA	2023	12	20240123	371.000
<input type="radio"/>	4910759253991	RETENCION ATITULO DE RENTA	2023	11	20231219	358.000
<input type="radio"/>	4910753173218	RETENCION ATITULO DE RENTA	2023	10	20231122	358.000
<input type="radio"/>	4910753175056	RETENCION ATITULO DE RENTA	2023	9	20231122	348.000
<input type="radio"/>	4910729304578	RETENCION ATITULO DE RENTA	2023	8	20230921	338.000
<input type="radio"/>	4910711755036	RETENCION ATITULO DE RENTA	2023	7	20230824	359.000
<input type="radio"/>	4910700926642	RETENCION ATITULO DE RENTA	2023	6	20230721	359.000
<input type="radio"/>	4910692966541	RETENCION ATITULO DE RENTA	2023	2	20230629	380.000
<input type="radio"/>	4910692968888	RETENCION ATITULO DE RENTA	2023	5	20230629	721.000
<input type="radio"/>	4910692969127	RETENCION ATITULO DE RENTA	2023	3	20230629	373.000

1 2

### Hallazgo de Auditoría

#### Descripción del Hallazgo:

Durante los períodos auditados, se evidenciaron múltiples incumplimientos en la presentación y pago de las declaraciones de retención en la fuente mensuales. La normatividad vigente establece que las declaraciones deben ser presentadas mensualmente, con su respectivo pago, y dentro de los plazos estipulados por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN). Sin embargo, se observó que la copropiedad presentó varias inconsistencias en el cumplimiento de estas obligaciones:

#### Declaraciones No Presentadas:

Los periodos **Junio 2022** y **Abril 2023** no registran presentación de la declaración tributaria ni su correspondiente pago, lo que implica un incumplimiento total de la obligación formal.

#### Declaraciones Presentadas Fuera de Plazo con Pago Extemporáneo y Generación de Intereses Moratorios:

En los siguientes periodos, se realizó la presentación de la declaración, pero el pago fue extemporáneo, generando intereses moratorios:

Marzo 2021: Diferencia de COP -6,000

Abril 2021: Diferencia de COP -18,000

Mayo 2021: Diferencia de COP -6,000

Julio 2021: Diferencia de COP -15,000

Agosto 2021: Diferencia de COP -10,000

Septiembre 2021: Diferencia de COP -4,000

Febrero 2022: Diferencia de COP -28,000

Marzo 2022: Diferencia de COP -20,000

Abril 2022: Diferencia de COP -42,000

Mayo 2022: Diferencia de COP -32,000  
Julio 2022: Diferencia de COP -32,000  
Septiembre 2022: Diferencia de COP -26,000  
Octubre 2022: Diferencia de COP -20,000  
Noviembre 2022: Diferencia de COP -14,000  
Diciembre 2022: Diferencia de COP -8,000  
Febrero 2023: Diferencia de COP -21,000  
Marzo 2023: Diferencia de COP -14,000  
Junio 2023: Diferencia de COP -3,000  
Septiembre 2023: Diferencia de COP -10,000

**Incumplimiento de Pago de la Obligación:**

En los periodos de **Octubre 2021, Noviembre 2021, Diciembre 2021, Enero 2022, y Enero 2023**, la copropiedad no realizó el pago correspondiente a la obligación tributaria, aunque la declaración fue presentada.

**Efecto del Hallazgo:**

El incumplimiento recurrente en la presentación y pago oportuno de las declaraciones de retención en la fuente tiene consecuencias directas sobre la situación financiera de la copropiedad, generando intereses moratorios y posibles sanciones por parte de la DIAN.

**Causa del Hallazgo:**

La situación parece derivar de una falta de control interno en los procesos de presentación y pago de las obligaciones tributarias, lo cual puede estar relacionado con deficiencias en la planificación financiera y en la supervisión de las fechas límites establecidas por la normatividad vigente.

**Recomendación de Auditoría**

**Mejorar los Controles Internos:** Implementar controles internos y procedimientos de revisión que garanticen el cumplimiento de las obligaciones tributarias dentro de los plazos establecidos. Esto incluye la creación de un cronograma mensual de vencimientos de obligaciones tributarias, con recordatorios.

**Fortalecer la Planificación Financiera:** Asegurar la disponibilidad de fondos para cubrir las obligaciones tributarias, evitando así la acumulación de intereses moratorios y posibles sanciones.

**Revisión Periódica del Cumplimiento Tributario:** Realizar revisiones periódicas de las obligaciones tributarias para asegurar que se cumplen de manera oportuna y completa, minimizando el riesgo de intereses y sanciones adicionales.

## Conclusión:

La copropiedad **Conjunto Residencial Ciudad Caribe** ha incurrido en varios incumplimientos en sus obligaciones de presentación y pago de las declaraciones de retención en la fuente. Se recomienda que la administración implemente los controles necesarios y fortalezca sus procesos financieros para asegurar el cumplimiento oportuno de estas obligaciones, reduciendo así el riesgo de sanciones y la acumulación de intereses moratorios.

### 2.1.1.1 Presentación Información exógena

#### Formato 1001- Pagos Abonos en cuenta y Retenciones

- Bandeja de Salida
- Certificado de Antecedentes Aduan
- Comentarios y Quejas
- Comunicados
- Consulta Asuntos
- Consulta Reportes Conciliación Fis
- Consultar Firmas de Documento
- Consultar documento Diligenciado
- Diligenciar / Presentar
- Factura Electrónica
- Formalizar Declaración Ingreso Sal
- Garantías
- Generación de Clave Técnica
- Información Extranjera
- Numeración de Facturación
- Obligación Financiera Contribuyente
- Presentación de Información por Er
- Procedimiento de Devolución/Comp
- Recibos de pago
- Recursos en materia tributaria
- Registro No Obligados RUT
- Registro Único Tributario
- Registro Único de Beneficiarios Fin
- Registros, Autorizaciones y Certific
- Reserva de Números de Document
- Resoluciones Anticipadas y de Clas

Año Gravable								
Nombre Formato	Pagos y Retenciones Practi							Buscar
Código Formato	1001							
Versión	10							
Fecha Inicial Solicitud					Fecha			
Fecha Final Esperada					Fecha			
Buscar				Limpiar				

	No. Solicitud	Código Formato	Versión del formato	Año Gravable	Fecha solicitud	Cantidad de Archivos	Estado	
<input type="radio"/>	100066503899308	1001	10	2023	22-05-2024	1	Solicitud con Error: Cantidad de registros en el(los) archivo(s) no coincide con la digitada en la solicitud de envjo	Pd
<input type="radio"/>	100066448592431	1001	10	2022	30-05-2023	1	Solicitud recibida	Pd
<input type="radio"/>	100066392533271	1001	10	2021	23-05-2022	1	Solicitud recibida	Pd
<input type="radio"/>	100066343432565	1001	10	2020	02-06-2021	1	Solicitud recibida	Pd

Anterior

1

1

Siguiente

Continuar

#### Formato 1007- Ingresos

#### Listado de solicitudes

Año Gravable								
Nombre Formato	Información de Ingresos R							Buscar
Código Formato	1007							
Versión	9							
Fecha Inicial Solicitud					Fecha			
Fecha Final Esperada					Fecha			
Buscar				Limpiar				

	No. Solicitud	Código Formato	Versión del formato	Año Gravable	Fecha solicitud	Cantidad de Archivos	Estado	
<input type="radio"/>	100066448611690	1007	9	2022	30-05-2023	1	Solicitud recibida	Pd
<input type="radio"/>	100066392534026	1007	9	2021	23-05-2022	1	Solicitud recibida	Pd
<input type="radio"/>	100066345426199	1007	9	2020	02-06-2021	1	Solicitud recibida	Pd

Anterior

1

1

Siguiente

Continuar

Formato 1008- Cuentas por Cobrar

Listado de solicitudes

Año Gravable

Nombre Formato

Código Formato

Versión

Fecha Inicial Solicitud

Fecha Final Esperada

Buscar

MASSaldosDeCuentasPorCo

1008

7

Limpiar

Buscar

	No. Solicitud	Código Formato	Versión del formato	Año Gravable	Fecha solicitud	Cantidad de Archivos	Estado	
<input type="radio"/>	100066448625231	1008	7	2022	30-05-2023	1	Solicitud recibida	Pf
<input type="radio"/>	100066392534968	1008	7	2021	23-05-2022	1	Solicitud recibida	Pf
<input type="radio"/>	100066345450921	1008	7	2020	02-06-2021	1	Solicitud recibida	Pf

Formato 1008- Cuentas por Pagar

Año Gravable

Nombre Formato

Código Formato

Versión

Fecha Inicial Solicitud

Fecha Final Esperada

Buscar

MASSaldosDeCuentasPorCo

1008

7

Limpiar

Buscar

	No. Solicitud	Código Formato	Versión del formato	Año Gravable	Fecha solicitud	Cantidad de Archivos	Estado	
<input type="radio"/>	100066448625231	1008	7	2022	30-05-2023	1	Solicitud recibida	Pf
<input type="radio"/>	100066392534968	1008	7	2021	23-05-2022	1	Solicitud recibida	Pf
<input type="radio"/>	100066345450921	1008	7	2020	02-06-2021	1	Solicitud recibida	Pf

<< Anterior

1

1 >> Siguiente

Continuar

Formato 2276- Ingresos y retenciones

DIAN

26-10-2024 / 07:23:19 FARRAYAN PONCE ERICA PATRICIA -- CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE MZ 15

Alarmas

Tareas

Asuntos

Cerrar

Mis Actividades  
TABLERO DE CONTROL

DIAN-MUISCA

- Administración de Cartera
- Autogestión
- Bandeja de Salida
- Certificado de Antecedentes Aduan
- Comentarios y Quejas
- Comunicados
- Consulta Asuntos
- Consulta Reportes Conciliación Fis
- Consultar Firmas de Documento
- Consultar documento Diligenciado
- Diligenciar / Presentar
- Factura Electrónica
- Formalizar Declaración Ingreso Sal
- Garantías
- Generación de Clave Técnica
- Información Extranjera
- Numeración de Facturación
- Obligación Financiera Contribuyente
- Presentación de Información por Er

Listado de solicitudes

Año Gravable

Nombre Formato

Código Formato

Versión

Fecha Inicial Solicitud

Fecha Final Esperada

Buscar

Información de Ingresos y

2276

4

Limpiar

Buscar

	No. Solicitud	Código Formato	Versión del formato	Año Gravable	Fecha solicitud	Cantidad de Archivos	Estado	
<input type="radio"/>	100066503918320	2276	4	2023	22-05-2024	1	Solicitud recibida	Pf
<input type="radio"/>	100066448667510	2276	4	2022	30-05-2023	1	Solicitud recibida	Pf

La presentación de la información exógena es una obligación formal impuesta por la DIAN a los contribuyentes para la adecuada supervisión de sus transacciones económicas. Esta información, reportada mediante formatos específicos, permite a la autoridad tributaria verificar la correcta determinación de impuestos y monitorear el cumplimiento tributario de las entidades.

El incumplimiento de esta obligación puede dar lugar a sanciones significativas, las cuales están establecidas en el artículo 651 del Estatuto Tributario y pueden aplicarse en los siguientes casos:

1. **No suministrar la información solicitada:** Multa del 1% sobre el valor de las transacciones omitidas.
2. **Suministrar información con errores:** Multa del 0.7% sobre el valor de la información errónea.
3. **Presentación extemporánea:** Multa del 0.5% sobre el valor de la información reportada de manera tardía.

Además, en casos donde la información no tenga cuantía o no se pueda establecer una base, la sanción es de 0.5 UVT por cada dato omitido o incorrecto, sin exceder un total de 7,500 UVT.

### **Hallazgos de Auditoría**

Durante la revisión del cumplimiento de la copropiedad **Conjunto Residencial Ciudad Caribe** en la presentación de la información exógena correspondiente al año gravable 2023, se identificaron los siguientes hallazgos:

#### **Falta de Presentación del Formato 1007 - Ingresos**

- **Descripción:** La copropiedad no presentó el formato 1007, correspondiente al reporte de ingresos del año gravable 2023.
- **Impacto:** Al no suministrar la información sobre ingresos, la entidad incurre en un hecho sancionable conforme al artículo 651 del Estatuto Tributario, con una sanción aplicable del 1% sobre el monto de los ingresos no reportados.
- **Recomendación:** Implementar controles internos y revisar los procedimientos de reporte de información exógena para asegurar el cumplimiento en la presentación de todos los formatos obligatorios en los plazos establecidos.

#### **Error en la Presentación del Formato 1001 – Pagos y abonos y Retenciones**

- **Descripción:** El formato 1001, correspondiente al reporte de retenciones en la fuente, fue enviado con errores en su contenido, motivo por el cual se considera como "no recibido" dentro de las fechas límite establecidas por la DIAN.
- **Impacto:** Este error implica una sanción del 0.7% sobre el monto de las retenciones reportadas incorrectamente, según el Estatuto Tributario. La falta de precisión en los datos limita la efectividad del control tributario y aumenta el riesgo de sanciones adicionales.
- **Recomendación:** Revisar y validar la información antes de su presentación para asegurar la exactitud y coherencia de los datos.

## Falta de Presentación del Formato 1008 - Cuentas por Cobrar

- **Descripción:** El formato 1008, relacionado con las cuentas por cobrar, no fue presentado por la copropiedad para el año gravable 2023.
- **Impacto:** La no presentación de este formato es sancionable con una multa del 1% sobre el valor de las cuentas por cobrar no reportadas, según lo estipulado por la normativa vigente.
- **Recomendación:** Establecer un sistema de alertas o cronograma interno que asegure la presentación de todos los formatos de información exógena en tiempo y forma.

## Resumen de Sanciones Aplicables

La siguiente tabla resume las sanciones estimadas de acuerdo con los hallazgos identificados:

Hecho Sancionable	Formato	Base Afectada	Porcentaje de Sanción	Monto de la Sanción
No suministrar información solicitada	Formato 1007	Ingresos	1%	A determinar
Suministrar información con errores	Formato 1001	Retenciones	0.7%	A determinar
No suministrar información solicitada	Formato 1008	Cuentas por cobrar	1%	A determinar

Nota: El monto de la sanción dependerá del valor exacto de los ingresos, retenciones y cuentas por cobrar no reportados o reportados con error.

## Conclusión

La copropiedad **Conjunto Residencial Ciudad Caribe** ha incurrido en incumplimientos significativos en la presentación de su información exógena del año gravable 2023, lo cual genera un riesgo de sanciones que podrían impactar de manera negativa en su situación financiera. Se recomienda a la administración implementar un plan de mejora para el adecuado cumplimiento de sus obligaciones tributarias y evitar futuros incumplimientos que puedan resultar en sanciones adicionales.

### **3.1 AUDITORÍA FINANCIERA**

Para expresar una opinión si los estados financieros objetos del examen, están preparados en todos los asuntos importantes de acuerdo con las normas de contabilidad y de revelaciones que le son aplicables. Este objetivo tiene el propósito de suministrar una certeza razonable de que los estados financieros, finales o intermedios, tomados de forma integral están libres de manifestaciones erróneas importantes.

Certeza razonable es un término que se refiere a la acumulación de la evidencia de la auditoría necesaria para que el auditor concluya que no hay manifestaciones erróneas substanciales en los estados financieros tomados en forma integral.

#### **3.1.1 ESTADOS FINANCIEROS**

El objetivo de esta revisión fue verificar el adecuado cumplimiento de las políticas y procesos adoptados por la copropiedad, en cada una de las cifras que respaldan los Estados Financieros, frente a la normatividad vigente y las adoptadas al interior de esta, en el período auditado.

#### **Procedimientos para seguir**

- ✓ Extracción de conclusiones basadas en las evidencias de auditoría reunidas.
- ✓ Evaluar la razonabilidad de las estimaciones hechas por la administración al preparar los estados financieros.

El auditor es responsable de formar y expresar una opinión sobre los estados financieros y la responsabilidad de preparar y presentar los estados financieros es de la administración de la entidad.

#### **Definición de Estados Financieros Certificados**

Según la normativa colombiana y en concordancia con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), los estados financieros certificados son aquellos que han sido firmados por el representante legal de la entidad y el contador público que los ha preparado, lo cual garantiza que la información ha sido verificada y se ajusta a los libros contables. Esta certificación implica una responsabilidad compartida entre ambos firmantes, quienes afirman que los estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de la entidad.

El auditor solo puede emitir una opinión sobre los estados financieros cuando estos han sido certificados, ya que esta certificación representa una manifestación de que los datos contables han sido revisados y cumplen con la normativa contable aplicable.



## **Fundamento de opinión de Auditoría**

En el análisis de los estados financieros de los periodos comprendidos entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2023, se observan varios incumplimientos y limitaciones de acceso a la información, los cuales se fundamentan a continuación en referencia a las NIA pertinentes:

### **a. Limitación en el Alcance de la Auditoría (NIA 705 - Opinión Modificada)**

- La administración suministro los estados financieros correspondientes a los periodos 2020-2021-2022-2023 para la auditoría, sin manual de políticas contables y ajustadas al marco normativo contable en Colombia. Se realizaron múltiples solicitudes. La NIA 705 indica que, ante una limitación de esta naturaleza, el auditor debe evaluar la necesidad de expresar una **opinión modificada** o, en su defecto, considerar la imposibilidad de emitir una opinión debido a la falta de evidencia.

### **b. Falta de Revelaciones Completas y Políticas Contables (NIA 700 - Formación de la Opinión y Emisión del Informe)**

Con base en la Sección 3 de las NIIF para PYMES y los detalles proporcionados sobre los estados financieros del Conjunto Residencial Ciudad Caribe MZ15 año 2023, se identifican los siguientes incumplimientos o aspectos que requieren ajustes para alinearse plenamente con los requerimientos normativos:

#### **✓ Juego completo de estados financieros (Sección 3.17)**

**Situación detectada:** Solo se menciona la presentación del Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integral, ambos comparativos. No se menciona explícitamente la preparación de:

Estado de cambios en el patrimonio (si aplica, aunque en entidades como esta podría no ser común).

Estado de flujos de efectivo.

Notas que incluyan información detallada de políticas contables y explicaciones sobre las partidas (aunque se presentan políticas, faltan aclaraciones clave).

**Recomendación:** Efectivamente se han omitido estos estados y proceder a incluirlos o justificar adecuadamente su no aplicación en las notas.

✓ **Identificación clara de los estados financieros (Sección 3.23)**

**Situación detectada:** Aunque se menciona que los estados están preparados en pesos colombianos, no se describe claramente:

El período cubierto en cada estado financiero.  
Si se utiliza algún redondeo.

**Recomendación:** Incluir encabezados claros en cada estado financiero indicando el nombre del conjunto, el período cubierto y la moneda funcional y de presentación.

✓ **Información comparativa (Sección 3.14)**

**Situación detectada:** Se afirma que los estados son comparativos, pero no se detalla si los valores comparativos son consistentes con la información del año anterior y si se realizaron ajustes relevantes en la presentación.

**Recomendación:** Asegurar que las notas expliquen cualquier ajuste retrospectivo (si los hay) que afecte los valores comparativos.

✓ **Presentación razonable y cumplimiento de las NIIF para PYMES (Sección 3.3)**

**Situación detectada:** Aunque se menciona que se siguen las NIIF para PYMES, se observan posibles inconsistencias:

La medición inicial y posterior de activos y pasivos no están suficientemente respaldada por explicaciones detalladas en las notas.

✓ **Políticas contables y estimaciones significativas (Sección 3.18)**

**Situación detectada:** Aunque se detallan algunas políticas, faltan:  
Detalles sobre cómo se reconocen ingresos específicos relacionados con expensas comunes.

Explicaciones más completas sobre los activos y pasivos diferidos o contingentes.

**Recomendación:** Ampliar las notas sobre ingresos, métodos de reconocimiento, e impactos futuros de estimaciones contables.

✓ **Declaración de cumplimiento (Sección 3.3 y 3.5)**

**Situación detectada:** No se encuentra una declaración explícita de que los estados financieros cumplen con las NIIF para PYMES.

**Recomendación:** Incluir una declaración explícita al inicio de las notas aclarando que se cumplen todos los requerimientos de las NIIF para PYMES.

**c. Incongruencias en cifras reflejadas en Estados Financieros**

Se observan diferencias relevantes entre las cifras reportadas en los Estados Financieros y las reflejadas en los anexos de balance y registros auxiliares. Estas inconsistencias afectan elementos fundamentales como activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y resultados del ejercicio, comprometiendo la exactitud de la información presentada.

- **Activos y pasivos:** Los valores reportados en los Estados Financieros no corresponden a los saldos registrados en los anexos contables.
- **Patrimonio:** Existen variaciones significativas en los saldos patrimoniales entre los Estados Financieros comparativos de los diferentes periodos analizados.
- **Resultados:** Las cifras de ingresos y gastos reportadas no son consistentes con los registros auxiliares, generando diferencias acumuladas que impactan los resultados anuales.

Es importante anotar que los libros oficiales de contabilidad no fueron objeto de revisión debido que no reposaban en la oficina de administración de la copropiedad.

**3. Conclusión**

Con base en las limitaciones severas en el alcance de la auditoría, los incumplimientos normativos detectados y las incongruencias en las cifras reflejadas en los Estados Financieros, no es posible obtener evidencia suficiente y adecuada para emitir una opinión sobre la razonabilidad de dichos estados financieros.

Por lo tanto, y en cumplimiento de lo dispuesto en la NIA 705, me abstengo de emitir una opinión sobre los Estados Financieros del Conjunto Residencial Ciudad Caribe MZ15 correspondientes a los periodos 2020, 2021, 2022 y 2023. Esta decisión se fundamenta en las limitaciones y deficiencias descritas anteriormente, las cuales afectan de manera material y generalizada la información presentada.

## LIMITACION AL ALCANCE DE AUDITORIA

A continuación, hago referencia a las limitaciones en el alcance de la Auditoria para algunos rubros solicitados

### EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

#### CONCILIACIONES BANCARIAS

##### Objetivo

Verificar la razonabilidad del saldo al corte 31 de diciembre de 2020-2021-2022-2023, a través de la revisión de las conciliaciones bancarias.

#### **Limitación: Falta de Entrega de Conciliaciones Bancarias de los Periodos 2020-2021-2022-2023**

**Descripción de la situación:** En el marco de la auditoría a la copropiedad, se realizó una solicitud formal a través de correo electrónico el día **30 de julio a las 3:30 p.m.** para obtener las conciliaciones bancarias correspondientes a los periodos **2020, 2021, 2022 y 2023**. Se recibió respuesta negativa con relación a la existencia de estos informes (Ver anexo), debido que estos informes no reposaban en la oficina de la copropiedad.

**Relevancia de las Conciliaciones Bancarias:** Las conciliaciones bancarias son un componente importante en la auditoría financiera, ya que permiten verificar que los saldos registrados en los libros contables coincidan con los saldos reportados por las instituciones financieras. La importancia de este procedimiento radica en los siguientes aspectos:

1. **Detección de Errores y Fraudes:** Las conciliaciones bancarias ayudan a identificar errores en el registro contable o posibles operaciones no autorizadas, asegurando así la exactitud de los saldos de efectivo.
2. **Validez de los Saldos de Efectivo:** La revisión de las conciliaciones permite al auditor confirmar que los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo reflejados en los estados financieros representan la situación financiera real de la entidad, de acuerdo con los registros bancarios.
3. **Cumplimiento del Marco Normativo:** La preparación y disponibilidad de conciliaciones bancarias de manera regular es una práctica contable recomendada que responde a los principios de verificación y transparencia en la información financiera, conforme al marco normativo aplicable.

4. **Apoyo para la Emisión de Opinión:** La falta de conciliaciones bancarias dificulta que el auditor emita una opinión sobre la razonabilidad de los saldos de efectivo en los estados financieros. Sin esta evidencia, se limita la capacidad de corroborar la exactitud y legitimidad de los recursos de la copropiedad.

**Conclusión:** La no entrega de las conciliaciones bancarias solicitadas para los periodos indicados constituye una **limitación en el alcance** de la auditoría. Sin acceso a esta documentación, no es posible para el auditor validar los saldos de efectivo registrados en los estados financieros ni garantizar la integridad y exactitud de la información financiera.

**Recomendación:** Se recomienda a la administración de la copropiedad que proporcione las conciliaciones bancarias de manera oportuna, a fin de facilitar el trabajo de auditoría. Además, se sugiere establecer un procedimiento formal para la elaboración y archivo de conciliaciones bancarias, de manera que estén disponibles para futuras revisiones o auditorías.

### **INFORMACION ESTADOS FINANCIEROS CERTIFICADOS 2020-2021-2022-2023**

**Informe de la limitación:** Falta de Libros Oficiales de Contabilidad y Clasificación Incorrecta de Cuentas de Pasivos

#### **Descripción de la Situación:**

Durante la auditoría, la administración no proporcionó los libros oficiales de contabilidad impresos, lo que es un requisito esencial para llevar a cabo una auditoría de los estados financieros. Esta falta impide la verificación de las transacciones registradas, afectando la integridad y la confiabilidad de la información financiera presentada.

Además, se identificaron cuentas de pasivos que presentan clasificaciones incorrectas, es decir, que no se alinean con la naturaleza esperada según la técnica contable de acuerdo a los anexos de balances revisados:

- **Activos:** Deben tener naturaleza de **débito**.
- **Pasivos:** Deben tener naturaleza de **crédito**.
- **Patrimonio:** Debe tener naturaleza de **crédito**.
- **Ingresos:** Deben tener naturaleza de **crédito**.
- **Gastos:** Deben tener naturaleza de **débito**.

En este caso, se observaron cuentas de pasivos que se registraron de manera incorrecta, reflejando naturaleza de **débito** en lugar de **crédito**. Esto refleja un incumplimiento en la clasificación en las cuentas contables que puede llevar a una representación inexacta de la situación financiera de la entidad.

## Acciones Realizadas:

Ante la falta de los libros oficiales, el auditor llevó a cabo pruebas analíticas preliminares sobre la información financiera proporcionada, utilizando los anexos de balance entregados por la administración. Estas pruebas se realizaron para agotar procedimientos de auditoría que permitieran evaluar la razonabilidad de las cifras presentadas en los estados financieros y detectar discrepancias significativas, así como para analizar la clasificación de las cuentas de pasivos.

## Resultados de las Pruebas Analíticas

Se destacan las principales diferencias encontradas entre los saldos reportados en los estados financieros y los anexos de balances, así como la identificación de cuentas de pasivos con clasificación incorrecta:

## Resultados de las Pruebas Analíticas

Categoría	Año	Saldo según EEFF	Saldo según Anexos	Diferencia	Observaciones
Activos	2020	1,245,718,261	1,258,972,003.51	-13,253,742.51	Discrepancia leve; requiere verificación adicional de activos.
Pasivos	2020	478,904,043	637,173,138.71	-158,269,095.71	Cuentas de pasivos registradas incorrectamente como débito, en contraposición a la naturaleza de crédito.
Patrimonio	2020	766,814,218	621,798,864.80	145,015,353.20	Diferencia significativa; sugiere un error en el registro del patrimonio.
Ingresos	2020	545,280,000	163,584,000.00	381,696,000.00	Ingresos significativamente subestimados; requiere investigación.
Gastos	2020	258,898,268	143,231,000.00	115,667,268.00	Gastos significativamente subestimados; se debe revisar el registro de gastos.
Resultados	2020	286,381,732	20,353,000.00	266,028,732.00	Diferencia significativa; afecta la presentación de resultados.

	Año	Saldo según EEFF	Saldo según Anexos	Diferencia	Observaciones
Activos	2021	3,139,129,052	1,226,999,652.73	1,912,129,399.27	Diferencia significativa; requiere una revisión exhaustiva de los activos.
Pasivos	2021	412,901,745	447,897,345.95	-34,995,600.95	Cuentas de pasivos con naturaleza incorrecta, que no reflejan la verdadera obligación de la entidad.
Patrimonio	2021	2,726,227,307	779,102,306.78	1,947,125,000.22	Diferencia significativa que sugiere

	Año	Saldo según EEFF	Saldo según Anexos	Diferencia	Observaciones
					errores en la clasificación o el registro del patrimonio.
<b>Ingresos</b>	2021	654,336,000	666,192,955.39	-11,856,955.39	Discrepancia leve que podría ser el resultado de un error de cálculo.
<b>Gastos</b>	2021	471,804,807	606,734,578.00	-134,929,771.00	Gastos sobreevaluados; se requiere revisión detallada para corregir la presentación.
<b>Resultados</b>	2021	182,531,193	59,458,377.39	123,072,815.61	Diferencia significativa que afecta la presentación del resultado del ejercicio.

	PERIODO	Saldo Según EEFF	Saldo Según Anexos de balance	Diferencias	Observaciones
Activos	2022	1.181.416.271,47	1.211.534.729,25	-30.118.457,78	Durante la inspección de documentos no fueron suministrados los libros legales de Contabilidad, se realizó análisis con anexos
Pasivos	2022	412.776.918,84	367.423.354,80	45.353.564,04	
Patrimonio	2022	768.639.352,63	784.605.639,74	-15.966.287,11	
Ingresos	2022	719.724.460,00	666.192.955,39	53.531.504,61	
Gastos	2022	708.053.539,94	606.734.578,09	101.318.961,85	
Resultados	2022	11.670.920,06	59.458.377,30	-47.787.457,24	

	PERIODO	Saldo Según EEFF	Saldo Según Anexos de balance	Diferencias	Observaciones
Activos	2023	1.234.660.622,78	1.244.401.880,78	-9.741.258,00	Durante la inspección de documentos no fueron suministrados los libros legales de Contabilidad, se realizó análisis con anexos de balance entregados por la administración
Pasivos	2023	358.324.661,24	358.273.661,24	51.000,00	
Patrimonio	2023	876.335.961,54	826.670.484,52	49.665.477,02	
Ingresos	2023	758.801.669,56	666.192.955,39	92.608.714,17	
Gastos	2023	726.401.023,74	606.734.578,09	119.666.445,65	
Resultados	2023	32.400.645,82	59.458.377,30	-27.057.731,48	

## Conclusiones y Recomendaciones

- Inconsistencias Significativas:** Las diferencias encontradas en las cuentas de pasivos, junto con la clasificación incorrecta de su naturaleza, requieren una revisión detallada por parte de la administración para corregir las clasificaciones y asegurar que reflejan adecuadamente las obligaciones de la entidad.
- Normativa Contable Colombiana:** La Ley 1314 de 2009 y los marcos técnicos normativos establecen la obligación de llevar libros contables que reflejen fielmente la situación financiera de la entidad.

## Sugerencias para la Administración

- **Regularización de Libros Contables:** Se recomienda a la administración que regularice el registro de los libros contables y asegure su disponibilidad para auditorías futuras.
- **Corrección de Clasificaciones de Pasivos:** Es fundamental que la administración revise y corrija la clasificación de las cuentas de pasivos para asegurar que se registren con la naturaleza de **crédito** que les corresponde.
- **Mejoras en el Control Interno:** Implementar controles internos más robustos para asegurar que toda la información financiera se registre de manera adecuada.

## 4. ANÁLISIS PRESUPUESTAL

Durante la auditoría, se constató que no se dispone de informes de ejecución presupuestal para los diferentes años auditados (2020-2021-2022-2023). La ausencia de estos informes es una deficiencia significativa que afecta la capacidad de la administración y del auditor para evaluar la gestión financiera y el cumplimiento de los objetivos establecidos en el presupuesto.

### Importancia del Informe de Ejecución Presupuestal

Según la **Orientación Profesional N° 15** expedida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, el informe de ejecución presupuestal es fundamental por las siguientes razones:

**Transparencia y Rendición de Cuentas:** Este informe proporciona una visión clara de cómo se han utilizado los recursos asignados en el presupuesto, permitiendo a los copropietarios y a otras partes interesadas conocer el desempeño financiero de la administración.

**Toma de Decisiones:** Un informe de ejecución presupuestal adecuado permite a la administración realizar un seguimiento de los ingresos y gastos frente a lo presupuestado. Esto facilita la identificación de desviaciones y la implementación de acciones correctivas en caso necesario.

**Cumplimiento Normativo:** La falta de un informe de ejecución presupuestal indica un incumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con la gestión financiera. Es importante que la administración esté al tanto de estas normativas para garantizar la correcta gestión de los recursos.

**Mejora Continua:** Este informe es una herramienta clave para el análisis del desempeño financiero a lo largo del tiempo, lo que permite a la administración implementar mejoras en la planificación y ejecución presupuestal en ejercicios futuros.



## **Conclusiones y Recomendaciones**

**Deficiencia Crítica:** La falta de informes de ejecución presupuestal representa una deficiencia crítica en la gestión financiera y la rendición de cuentas de la administración.

**Recomendación para la Administración:** Se recomienda a la administración que elabore y mantenga informes de ejecución presupuestal que reflejen adecuadamente la situación financiera de la copropiedad. Esto no solo contribuirá a la transparencia, sino que también facilitará la toma de decisiones informadas.

**Cumplimiento con las Normas:** Es fundamental que la administración cumpla con la Orientación Profesional N° 15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública y otras normativas aplicables para garantizar una adecuada gestión y control financiero.

### **5.RECIBOS DE CAJA E INGRESOS**

Se realizó verificación aleatoria de estos documentos para verificar las entradas de dinero a las arcas de la copropiedad, correspondiente al pago de las expensas de administración recibidas por los años 2020-2021-2022-2023. De dicha revisión se concluye lo siguiente:

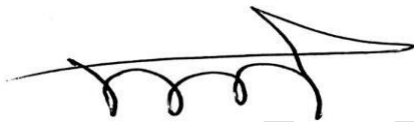
- ✓ No Fue posible validar las entradas de dinero a las cuentas de la copropiedad mediante cruce con extractos bancarios de la copropiedad, para cada uno de estos documentos, verificando que no existieran diferencias de acuerdo con los registros contables y los extractos. Debido que las conciliaciones bancarias no fueron suministradas.
- ✓ Los documentos se encuentran numerados de forma consecutiva, pero en algunos casos no se conserva el respectivo consecutivo
- ✓ Observamos la ausencia de la mayoría soporte del pago o transferencia y/o consignación bancaria, no estaban anexas a los recibos de caja.

## **6.COMPROBANTES DE EGRESO**

Para los años 2020-2021-2022-2023 se tomó una muestra aleatoria de los egresos para ser auditado de acuerdo con el tipo de servicio y naturaleza jurídica de quien lo presta. De la anterior revisión, se concluye:

- ✓ No se tiene certeza que los comprobantes de egresos, sus valores plasmados fueron pagados a sus respectivos proveedores y concuerden con los registros contables, ante la ausencia de libros oficiales de contabilidad.
- ✓ Los documentos se encuentran numerados de forma consecutiva, se observa en algunos periodos la pérdida de secuencia de consecutivos.
- ✓ No fueron validadas las salidas de dinero en los extractos bancarios de la copropiedad, para cada uno de los documentos, debido que no fueron suministrados conciliaciones bancarias y libros de contabilidad.

Atentamente,



**THOMAS E SANTOYA VARGAS**  
**CONTADOR PUBLICO.**  
**T.P. 90.067 – T**

## 7- ANEXOS DEL INFORME

### 7.1 ANEXOS DE BALANCE EXTRAIDO DEL SOTFWARE CONTABLE

CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE MZ 15				
NIT 901025950-9				
Balance de Prueba entre el 01/01/2020 y el 31/12/2020				
Elaborado Bajo Normas Locales				
	Saldo Inicial	Débitos	Créditos	Saldo Final
1 ACTIVO	-	1.606.908.904,31	347.936.900,80	1.258.972.003,51
2 PASIVO	-	78.013.561,00	715.186.699,71	637.173.138,71
3 PATRIMONIO	-	-	621.798.865,00	621.798.865,00
4 INGRESOS	-	163.584.000,00	163.584.000,00	-
5 GASTOS	-	143.231.000,00	143.231.000,00	-
<b>Total general</b>	<b>-</b>	<b>1.991.737.465,31</b>	<b>1.991.737.465,51</b>	<b>2.517.944.007,22</b>

CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE MZ 15				
NIT 901025950-9				
Balance de Prueba entre el 01/01/2021 y el 31/12/2021				
Elaborado Bajo Normas Locales				
	Saldo Inicial	Débitos	Créditos	Saldo Final
1 ACTIVO	1.258.972.003,51	1.494.968.173,04	1.526.940.523,81	1.226.999.652,73
2 PASIVO	637.173.138,71	789.103.178,23	599.827.385,47	447.897.345,95
3 PATRIMONIO	621.798.865,00	-	97.797.707,07	719.596.572,07
4 INGRESOS	-	-	666.192.955,39	666.192.955,39
5 GASTOS	-	606.734.637,09	59,00	606.734.578,09
<b>Total general</b>	<b>2.517.944.007,22</b>	<b>2.890.805.988,35</b>	<b>2.890.758.630,74</b>	<b>3.667.421.104,22</b>

CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE MZ 15				
NIT 901025950-9				
Balance de Prueba entre el 01/01/2022 y el 31/12/2022				
Elaborado Bajo Normas Locales				
	Saldo Inicial	Débitos	Créditos	Saldo Final
1 ACTIVO	1.226.999.652,73	1.492.910.200,99	1.508.375.124,48	1.211.534.729,25
2 PASIVO	447.897.345,95	633.560.666,10	553.086.674,95	367.423.354,80
3 PATRIMONIO	719.596.572,07	73.365.474,98	138.374.542,65	784.605.639,74
4 INGRESOS	666.192.955,39	695.754.926,59	695.754.926,59	666.192.955,39
5 GASTOS	606.734.578,09	590.957.277,94	590.957.277,94	606.734.578,09
<b>Total general</b>	<b>3.667.421.104,22</b>	<b>3.486.548.546,60</b>	<b>3.486.548.546,60</b>	<b>3.636.491.257,26</b>

CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE MZ 15				
NIT 901025950-9				
Balance de Prueba entre el 01/01/2023 y el 31/12/2023				
Elaborado Bajo Normas Locales				
	Saldo Inicial	Débitos	Créditos	Saldo Final
1 ACTIVO	1.211.534.729,25	1.672.839.964,61	1.639.972.813,07	1.244.401.880,78
2 PASIVO	367.423.354,80	917.827.626,23	908.677.932,67	358.273.661,24
3 PATRIMONIO	784.605.639,74	23.542.088,04	65.606.932,82	826.670.484,52
4 INGRESOS	666.192.955,39	758.806.811,56	758.806.811,56	666.192.955,39
5 GASTOS	606.734.578,09	727.514.284,74	727.514.284,74	606.734.578,09
<b>Total general</b>	<b>3.636.491.257,26</b>	<b>4.100.530.775,18</b>	<b>4.100.578.774,86</b>	<b>3.702.273.560,01</b>

## 7.2 MUESTRO ESTADISTICO PARA VERIFICACION DE EGRESOS Y SOPORTES

### EGRESOS AÑO 2020

Muestreo MUETRO EGRESOS CAJA 2020

1 Cálculo del Tamaño de la Muestra

2 Muestra y Evaluación de Resultados

3 Conclusión

Parámetros	%	Valor
Nivel de Confianza	95%	5
Error Máximo Tolerable	5%	\$ 4.168.370

Resultados	Valor
Tamaño de la Población	257
Valor Contable de la Población	\$ 83.367.392
Factor de Confianza	3,00
Intervalo de Muestreo	<div> <div>Valor contable de la poblacion</div> <div>Tamaño de la muestra</div> </div> 1.389.456

Tamaño de la Muestra (n)<sup>[1]</sup>

Factor de confianza

Error tolerable (en porcentaje)

**60 elementos**

[1]

### EGRESOS AÑO 2021

Muestreo MUETRO EGRESOS CAJA 2021

1 Cálculo del Tamaño de la Muestra

2 Muestra y Evaluación de Resultados

3 Conclusión

Parámetros	%	Valor
Nivel de Confianza	95%	5
Error Máximo Tolerable	5%	\$ 17.606.928

Resultados	Valor
Tamaño de la Población	610
Valor Contable de la Población	\$ 352.138.553
Factor de Confianza	3,00
Intervalo de Muestreo	<div> <div>Valor contable de la poblacion</div> <div>Tamaño de la muestra</div> </div> 5.868.975

Tamaño de la Muestra (n)<sup>[1]</sup>

Factor de confianza

Error tolerable (en porcentaje)

**60 elementos**

[1]

EGRESOS AÑO 2022

Muestreo MUETRO EGRESOS CAJA 2022

AuditBrain

1 Cálculo del Tamaño de la Muestra

2 Muestra y Evaluación de Resultados

3 Conclusión

Parámetros	%	Valor
Nivel de Confianza	95%	5
Error Máximo Tolerable	5%	\$ 20.299.535

Resultados	Valor
Tamaño de la Población	525
Valor Contable de la Población	\$ 405.990.698
Factor de Confianza	3,00
Intervalo de Muestreo	<div>Valor contable de la población Tamaño de la muestra</div> 6.766.511

Tamaño de la Muestra (n)<sup>[1]</sup>

n =

Factor de confianza  
Error tolerable (en porcentaje)

60 elementos

EGRESOS AÑO 2023

Muestreo MUETRO EGRESOS CAJA 2023

AuditBrain

1 Cálculo del Tamaño de la Muestra

2 Muestra y Evaluación de Resultados

3 Conclusión

Parámetros	%	Valor
Nivel de Confianza	95%	5
Error Máximo Tolerable	5%	\$ 21.674.366

Resultados	Valor
Tamaño de la Población	452
Valor Contable de la Población	\$ 433.487.313
Factor de Confianza	3,00
Intervalo de Muestreo	<div>Valor contable de la población Tamaño de la muestra</div> 7.224.788

Tamaño de la Muestra (n)<sup>[1]</sup>

n =

Factor de confianza  
Error tolerable (en porcentaje)

60 elementos

7.3 MUESTRO ESTADISTICO PARA VERIFICACION DE INGRESOS Y SOPORTES

INGRESOS AÑO 2020

Dashboard

CRM

Proyectos

Tareas

Informe d

Mi Plan

1 Cálculo del Tamaño de la Muestra

2 Muestra y Evaluación de Resultados

3 Conclusión

Parámetros	%	Valor
Nivel de Confianza	95%	5
Error Máximo Tolerable	5%	\$ 4.224.465

Resultados	Valor
Tamaño de la Población	829
Valor Contable de la Población	\$ 84.489.300
Factor de Confianza	3,00
Intervalo de Muestreo	<div> <div>Valor contable de la población</div> <div>Tamaño de la muestra</div> </div> 1.408.155

Tamaño de la Muestra ( $n$ )<sup>(1)</sup>

$n = \frac{\text{Factor de confianza}}{\text{Error tolerable (en porcentaje)}}$

**60 elementos**

INGRESOS AÑO 2021

Muestreo MUESTRO CAJA 2021

AuditBrain

1 Cálculo del Tamaño de la Muestra

2 Muestra y Evaluación de Resultados

3 Conclusión

Parámetros	%	Valor
Nivel de Confianza	95%	5
Error Máximo Tolerable	5%	\$ 17.592.942

Resultados	Valor
Tamaño de la Población	3.922
Valor Contable de la Población	\$ 351.858.845
Factor de Confianza	3,00
Intervalo de Muestreo	<div> <div>Valor contable de la población</div> <div>Tamaño de la muestra</div> </div> 5.864.314

Tamaño de la Muestra ( $n$ )<sup>(1)</sup>

$n = \frac{\text{Factor de confianza}}{\text{Error tolerable (en porcentaje)}}$

**60 elementos**

INGRESOS AÑO 2022

Muestreo MUESTREO CAJA 2022

AuditBrain

1 Cálculo del Tamaño de la Muestra

2 Muestra y Evaluación de Resultados

3 Conclusión

Parámetros	%	Valor
Nivel de Confianza	95%	5
Error Máximo Tolerable	5%	\$ 20.421.145

Resultados	Valor
Tamaño de la Población	4.833
Valor Contable de la Población	\$ 408.422.898
Factor de Confianza	3,00
Intervalo de Muestreo	<div> <div>Valor contable de la población</div> <div>Tamaño de la muestra</div> </div> 6.807.048

Tamaño de la Muestra ( $n$ )<sup>(1)</sup>

$n = \frac{\text{Factor de confianza}}{\text{Error tolerable (en porcentaje)}}$

**60 elementos**

INGRESOS AÑO 2023

## 1 Cálculo del Tamaño de la Muestra

## 2 Muestra y Evaluación de Resultados

## 3 Conclusión

Parámetros	%	Valor
Nivel de Confianza	95%	5
Error Máximo Tolerable	5%	\$ 20.421.145

Resultados	Valor
Tamaño de la Población	4.833
Valor Contable de la Población	\$ 408.422.898
Factor de Confianza	3,00
Intervalo de Muestreo	<div><div>Valor contable de la población</div><div>Tamaño de la muestra</div></div> 6.807.048

Tamaño de la Muestra ( $n$ )<sup>[1]</sup>

$$n = \frac{\text{Factor de confianza}}{\text{Error tolerable (en porcentaje)}}$$

60 elementos

## 7.3 CORREOS INTERCAMBIADOS CON LA ADMINISTRACION.

The screenshot shows a Gmail interface on a desktop. The email being viewed is from THOMAS SANTOYA <tsvcontadorespublicos2@gmail.com> to ciudadcaribe311@gmail.com. The subject is 'SOLICITUD INFORMACIÓN CR CIUDAD CARIBE'. The email content is as follows:

Buenas tardes

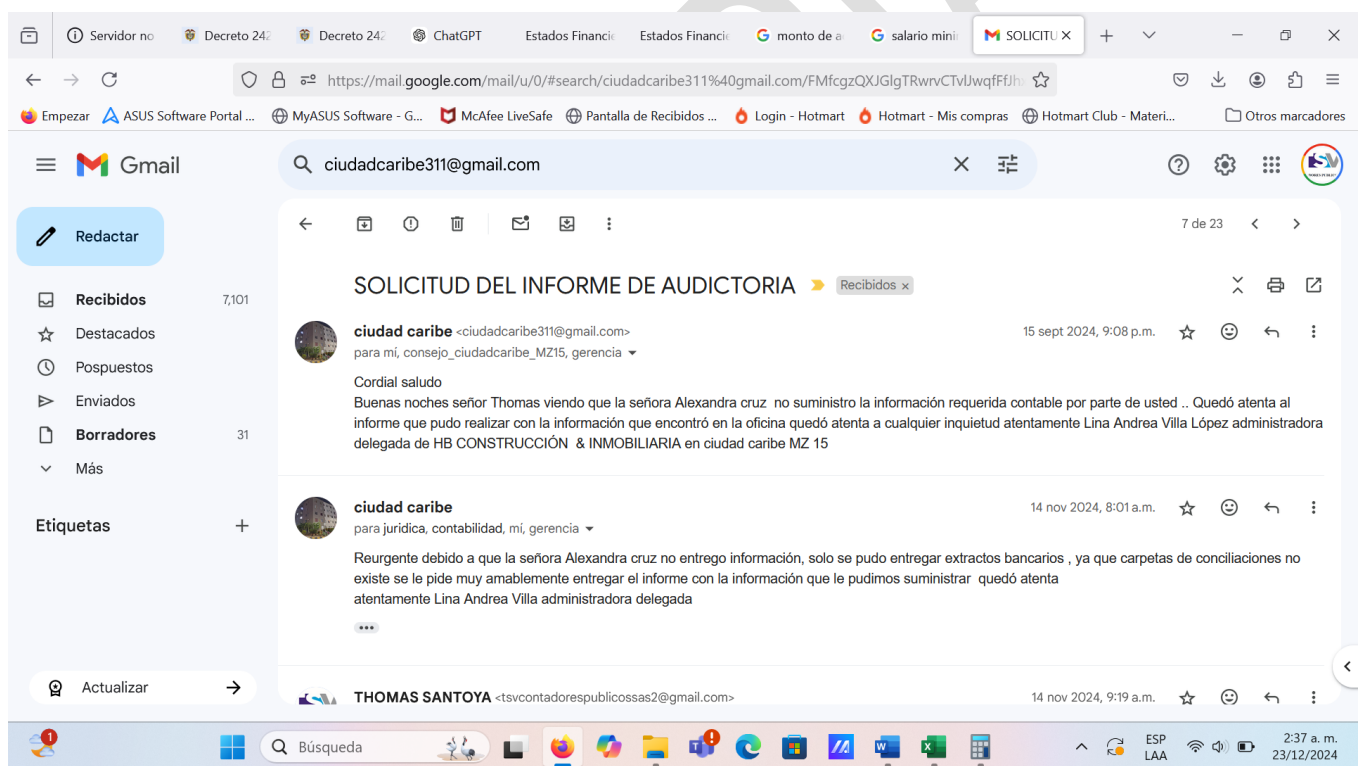
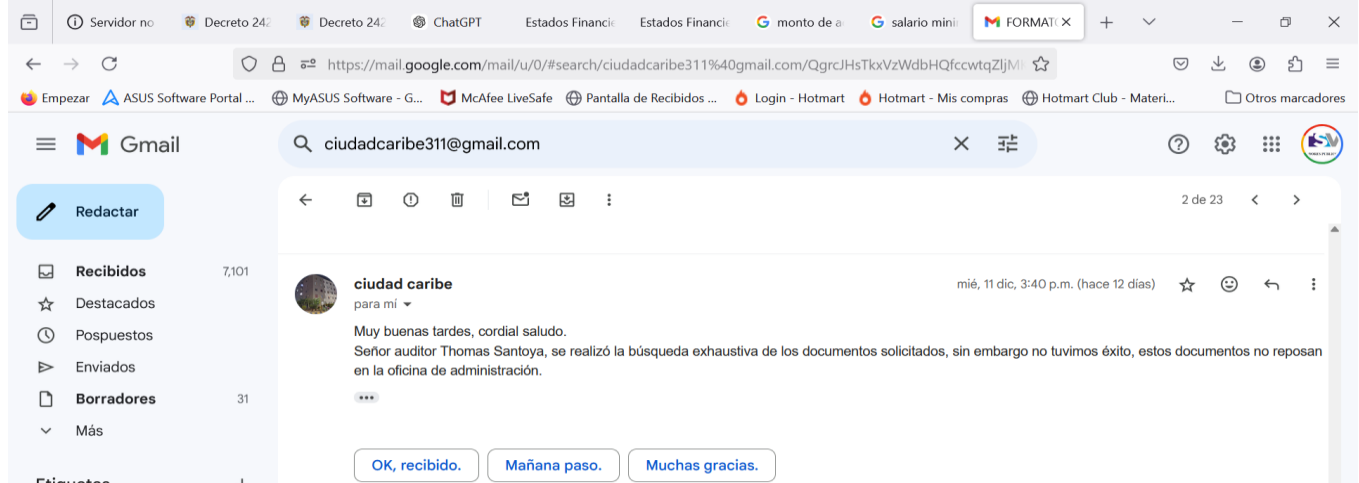
Cordial saludo,

Agradezco el envío de la siguiente información con el objetivo de ejecutar auditoria año 2020-2021-2022-2023-

1. Anexos de balance en excel a corte dic 2020 hasta dic 2023 x terceros y sin terceros-
2. Libros auxiliares por los periodos anteriores.
3. conciliaciones bancarias por los periodos anteriores.

Agradezco la atención prestada.

Gracias



## INFORMACION PARA EJECUCION AUDITORIA EXTERNA

Recibidos

THOMAS SANTOYA <tsvcontadorespublicossas2@gmail.com>

2 ago 2024, 4:45 p.m.



para ciudad, HELMUTH, Cco:KELLY

Comunicado a la Copropiedad Horizontal Ciudad Caribe

Asunto: Dificultades relacionadas con la integridad y cantidad de la información suministrada para auditoría externa

Barranquilla, 02 de agosto de 2024

Señores: Consejo de Administración Ciudad Caribe Representada por HB Construcción & Inmobiliaria S.A.S Atención: Sra. Érica Patricia Farrayán Ponce Representante Legal Carrera 7M. 130 -24 Barranquilla

Respetados señores:

En mi calidad de auditor externo contratado para realizar la auditoría externa correspondiente a los ejercicios 2020 hasta 2023 del Conjunto Residencial Ciudad Caribe, me permito poner en su conocimiento una situación que ha generado preocupación respecto a la integridad y cantidad de la información suministrada por la copropiedad durante el proceso de auditoría externa.

Durante la reciente visita de verificación e inspección, se han detectado incongruencias significativas entre los estados financieros certificados por la copropiedad y la información obtenida directamente del software contable por los períodos en referencia. Estas discrepancias atentan contra los principios fundamentales que deben regir cualquier proceso de auditoría financiera, como son la confiabilidad, integridad y transparencia de la información suministrada.

Específicamente, se han identificado diferencias que podrían estar relacionadas con la omisión de ciertas transacciones o registros contables en los documentos financieros proporcionados para la auditoría. Esta situación no solo compromete la calidad y exactitud del dictamen que se espera emitir, sino que también dificulta el cumplimiento de mis obligaciones contractuales, conforme a lo dispuesto en el contrato de prestación de servicios de auditoría suscrito entre mi firma y HB Construcción & Inmobiliaria S.A.S.

Adicionalmente, en concordancia con los principios establecidos en el marco normativo colombiano, incluyendo las disposiciones contenidas en la Ley 43 de 1990 y la Ley 675 de 2001, es fundamental que la información financiera sobre la cual se basará el dictamen del auditor externo sea íntegra y completa. Este principio es esencial para garantizar que el informe de auditoría refleje con exactitud la situación económica y financiera del Conjunto Residencial Ciudad Caribe, y para evitar cualquier responsabilidad que pudiera derivarse de un dictamen emitido sobre información que no cumple con los estándares de integridad

requeridos.

Por lo anterior, les solicito respetuosamente que se realicen las gestiones necesarias para corregir las incongruencias identificadas y se proceda a suministrar toda la información faltante o rectificadora a la mayor brevedad posible. Es imperativo que se garantice el acceso a una información contable y financiera veraz, completa y confiable, que permita la emisión de un dictamen objetivo y conforme a la realidad de la copropiedad.

Quedo atento a la pronta solución de estas dificultades y a la recepción de la información corregida para continuar con el desarrollo de la auditoría conforme a los términos acordados.

Cordialmente,

Thomas Enrique Santoya Vargas Auditor Externo TP 90067-T C.C. 73.573.204

Correo: tsvcontadorespublicossas2@gmail.com

Teléfono: 3007128788