

Barranquilla, 21 de febrero de 2023

Señores
CENTRO COMERCIAL PANORAMA
Atn. Iván Ospina
Gerente General
Ciudad

Estimados señores:

El presente documento tiene por objeto poner en su conocimiento asuntos que llamaron nuestra atención durante nuestra reciente visita de ejecución de auditoría. Señalamos que las observaciones adjuntas surgieron durante el curso de nuestros procedimientos de auditoría que se llevaron a cabo para ayudar a expresar una opinión sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2022.

Los procedimientos de auditoría se concentraron principalmente en una evaluación detallada de la contabilidad y los controles internos implementados por el Centro Comercial. Nuestra auditoría está diseñada para proporcionar una seguridad razonable de errores e irregularidades que podrían impactar materialmente los estados financieros. Sin embargo, hay limitaciones inherentes en una auditoría, al desarrollar pruebas selectivas basadas en muestreos y la validación únicamente de aquellos controles en los que pretendemos confiar al considerar que mitigan riesgos de errores o fraudes con posible impacto material en los estados financieros.

En consecuencia, una auditoría diseñada y ejecutada correctamente puede no detectar necesariamente una irregularidad significativa derivada de la ocultación por colusión o falsificación.

Solicitamos por favor enviarnos por escrito sus planes de acción para mitigar los hallazgos y debilidades informados en el presente documento, confirmando el funcionario responsable y fecha de implementación.

También, deseamos expresar nuestro agradecimiento al personal de la Administración por su valiosa colaboración durante el desarrollo de la auditoría.

Este documento es emitido solamente para información y uso de la gerencia y el consejo de administración y no debe ser usado por otra persona diferente.

Atentamente,

Nydia Moreno Montaña
Senior de Auditoría

Martha Robayo
Gerente de Auditoría

Claudia Robayo
Socio de Auditoría

Contenido

Procedimientos de finalización.....	3
Entidad en marcha.....	3
Hallazgo #1	3
Hallazgo #2	4
Confirmaciones	4
Seguimiento a confirmaciones.....	4
Hallazgo #1	4
Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar	5
Procedimientos primordiales de deudores	5
Hallazgo #1	5
Hallazgo #2	6
Hallazgo #3	6
Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	7
Procedimientos primordiales de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	7
Hallazgo #1	7
Hallazgo #2	8
Impuestos.....	9
Certificados de retenciones a favor	9
Hallazgo #1	9
Hallazgo #1	9
Obligaciones por Beneficios a Empleados	10
Procedimientos primordiales beneficios a empleados.....	10
Hallazgo #1	10
Gastos.....	10
Ejecución presupuestal	10
Hallazgo #1	10
Legal	12
Libros de contabilidad	12
Hallazgo #1	12
Gestión documental	12
Hallazgo #1	13
Seguimiento informes anteriores.....	14
Pendientes de cierre	14
Hallazgo #1	14

Procedimientos de finalización

Entidad en marcha

Hallazgo #1

Dentro de nuestro proceso de auditoría y análisis de la situación financiera del Centro Comercial Panorama, observamos que al 31 de diciembre de 2022, existen indicadores negativos relacionados con liquidez y capital de trabajo que podrían afectar el cumplimiento de las obligaciones en oportunidad con proveedores y contratistas, así como indicadores de endeudamiento no favorables que podrían cuestionar su capacidad de pago de deuda.

Por otro lado, se observa que solo se dispone del fondo de imprevistos del año 2022, ya que el referente a años anteriores fue autorizado por la Asamblea para atender gastos de la operación de la copropiedad, por lo que, si llegare a ocurrir un imprevisto relacionado directamente con la operación del Centro Comercial no hay una fuente de financiación para atenderlo.

Teniendo en cuenta lo anterior, solicitamos a la administración:

1. Informar al consejo de administración y a la asamblea de copropietarios sus planes y acciones futuras para subsanar la duda de continuar en marcha.
2. Revelar esta situación en los estados financieros, incluyendo los planes de mitigación de la administración.
3. Ajustar el presupuesto de gastos de operación a la realidad económica del Centro Comercial.

Plan de acción

La operación del centro comercial se ha visto seriamente afectada por el impacto de la pandemia y la apertura de un nuevo centro comercial que generó el retiro masivo de arrendatarios y algunos propietarios con negocios en Panorama, lo que evidentemente causó una disminución en el tráfico y en los ingresos de la copropiedad.

Se viene trabajando intensamente desde la administración en procura de minimizar la vacancia, enfocando su esfuerzo especialmente en opciones que ofrezcan servicio, es decir, reposición de entidades bancarias, entidades de salud, etc, para recuperar el tráfico y reactivar las áreas comunes.

En apoyo de inmobiliarias, copropietarios, brokers y el equipo administrativo se han generado diversos contactos comerciales, algunos ya concretados, otros en proceso y algunos que han manifestado su negativa a ingresar al centro comercial.

El proyecto de presupuesto que se desarrolló para el año 2023 está ajustado a las necesidades del centro comercial, controlando los gastos, sin descuidar el mantenimiento habitual, que por cumplir 17 años de operación exige importantes esfuerzos para conservar las instalaciones de la mejor forma.

Los esfuerzos realizados en años anteriores para enfrentar la competencia que teníamos claro que iba a llegar, se han realizado mediante alianzas estratégicas con Greenyellow que permitieron renovar el aire acondicionado central, implementar cubiertas para vehículos en parqueadero mediante paneles solares. Adicionalmente a través de un préstamo autorizado por la Asamblea se logró generar un nuevo acceso hacia la copropiedad y la renovación y creación de nuevos espacios y mobiliario que ha permitido de alguna manera enfrentar el impacto ya mencionado.

Lamentablemente el ritmo para la comercialización de locales y espacios disponibles no es tan rápido como quisiéramos. Es claro que para el éxito en la reducción de la vacancia será fundamental las condiciones de negociación que cada propietario esté en condiciones de ofrecer para que la oferta sea más atractiva y motive a los comerciantes a querer reactivar su operación en Panorama.

Responsable: Gerencia	Fecha Implementación: Inmediato	Estado: En proceso
------------------------------	--	---------------------------

Hallazgo #2

Dentro del análisis financiero efectuado es importante tener en cuenta que en el año 2021 se hizo una inversión relacionada con los proyectos de Coworking , paneles solares y la obra de la carrera 8, de las cuales a diciembre 31 se tiene pendiente de amortizar la suma de \$418.674.766, suma que se ha venido amortizando al gasto mensualmente por valor de \$7.899.524. Al respecto, vale la pena recordar que dicha inversión fue pagada con un crédito otorgado por Serfinanzas por valor de \$350.000.000 y el resto con dineros de la operación de la Copropiedad. El saldo del préstamo a diciembre 31 es de \$298.958.333 y los intereses pagados durante el año fueron de \$43.547.530. Así las cosas, los gastos relacionados con dicha inversión durante el año 2022 ascendieron a la suma de \$98.844.198, sin embargo, no observamos ingresos directos relacionados con dichos proyectos.

Teniendo en cuenta lo anterior, recomendamos a la administración presentar al consejo un análisis de costo beneficio de dichas inversiones con el fin de evaluar los resultados de las mismas y/o proponer planes para el año 2023 que busquen el retorno de la inversión a corto plazo con el fin de mejorar el flujo de caja de la copropiedad.

Confirmaciones

Seguimiento a confirmaciones

Hallazgo #1

Con motivo del cierre de año 2022 y de acuerdo con nuestros procedimientos de auditoría, se realizó proceso de confirmaciones externas con los diferentes terceros con los que la entidad tiene relaciones comerciales. Sin embargo, a la fecha de nuestro informe se encuentran las siguientes respuestas pendientes por recibir:

TIPO	ENTIDAD	DESCRIPCION CONFIRMACIÓN
BANCO	BANCO DAVIVIENDA BANCO AV VILLAS BANCO SERFINANZA	Información referente a: Cuentas bancarias, saldo de las mismas a 31 de diciembre de 2022, firmas autorizadas, restricción sobre las cuentas en caso de que aplique
OBLIGACIONES	BANCO SERFINANZA	Información referente al estado actual de los créditos adquiridos, saldo de los mismos a 31 de diciembre de 2022 e intereses pagados durante la vigencia
FIDUCIA	DAVIVIENDA	Información referente a: tipo de inversión, vigencia, tasa de interés, intereses causado y pagados en 2022, intereses pendiente por pagar y saldo de la inversión
ASEGURADORA	ALLIANZ SEGUROS S.A	Información referente a: pólizas de seguro mantenidas con el Edificio y Valor y estado actual de las reclamaciones presentadas durante el año 2022

Por lo anterior agradecemos a la administración tramitar lo pertinente para obtener de manera oportuna estas respuestas conforme a la información descrita anteriormente.

Plan de acción:

Los requerimientos se han realizado a cada una de las entidades relacionadas en el reporte, tanto por escrito, como verbal y telefónicamente, esperando que las mismas se concreten antes de finalizar el mes de marzo, de acuerdo con las respuestas que nos han emitido.

Con relación a la aseguradora, esta emitió el correspondiente paz y salvo certificando que no existe deuda con corte al 31 de diciembre 2022.

Responsable: Gerencia	Fecha Implementación: Inmediato	Estado: En desarrollo
------------------------------	--	------------------------------

Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

Procedimientos primordiales de deudores

Hallazgo #1

El saldo de la cartera al 31 de diciembre asciende a la suma de \$148.832.635. Del total de ésta, se observa que el 79% corresponde a cartera morosa mayor a 31 días, representada en cartera en cobro jurídico el 30% y acuerdo de pago el 37%, tal como se detalla:

CARTERA EN MORA MAS DE 31 DIAS						
TERCERO	<= 181-	DE 180- A 91-	DE 90- A 61-	DE 60- A 30-	TOTAL	%PART
VO EL MUNDO A SUS FIES SAS EN REORGANIZACION	33.072.440	4.636.062	-	-	37.708.502	32%
PASTELERIA JASSIR SAS	2.063.088	5.709.248	1.762.473	2.916.327	12.451.136	11%
MOISES RUIZ ALBA	11.799.100	-	-	-	11.799.100	10%
AHMADA PINEDA GEOVANY	-	4.234.944	1.804.448	4.464.800	10.504.192	9%
HELLEN YULIETH ARTETA PERA	5.873.613	2.309.396	-	1.904.000	10.087.009	9%
BANCO BILBAO VISCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A	-	-	-	9.250.586	9.250.586	8%
SONIA MELINA ZAMORA MEMOZZA	4.187.998	2.594.000	-	-	6.781.998	6%
YESID PEDROZO RINALDY	4.381.984	224.237	245.320	255.398	5.106.939	4%
SAGBIN RODRIGUEZ NADIN JOSE / SAMIR SPORT	-	1.792.446	1.217.151	1.611.533	4.621.129	4%
INMOBILIARIA ANCARIS S.A.S	2.147.082	-	-	-	2.147.082	2%
JULIAN OSPINA	-	-	959.675	978.229	1.937.904	2%
YESID DANIEL AVILA RIVALDO	-	-	-	1.546.978	1.546.978	1%
CARLOS LUIS PELAEZ PEREZ	1.290.240	34.537	-	-	1.324.777	1%
NOVAVENTA SAS	466.094	-	-	163.418	629.512	1%
MY TOUCH PERFUMERIA S.A.S	262.716	6.696	84.091	-	353.503	0%
ROC SAS, INDUSTRIA DE RESTAURANTES CASUALES	272.550	32.720	-	-	305.270	0%
KARINA PAOLA PINERES PERA	-	-	-	242.000	242.000	0%
BANCO SCOTIABANK COLPATRA	-	224.878	-	-	224.878	0%
E.S. ASESORAS S.A.S	172.033	-	-	-	172.033	0%
LIDY JOHANA HERRERA ALVAREZ	-	-	28.604	-	28.604	0%
TOTAL	65.988.938	21.799.164	6.101.762	23.333.270	117.223.134	100%
TOTAL CARTERA	148.832.635					
TOTAL MAS DE 30 DIAS	117.223.134					
% PARTICIPACION MORA	79%					

De acuerdo con lo relacionado anteriormente recomendamos a la administración, mantener el proceso de gestión de cobro a terceros y continuar con el proceso de análisis y conciliación de cartera con clientes con saldos por cuantías menores referentes principalmente a intereses de mora.

Por otra parte, al cierre del año se evidencian consignaciones pendientes por identificar por valor de \$1.594.000, insistimos en fortalecer el proceso de identificación de pagos con el fin de registrar correctamente los abonos de los clientes y efectuar los cruces respectivos con cartera pendiente.

Plan de acción

La gestión de cartera se continúa realizando diariamente, logrando durante el año 2022 mejorar los indicadores, gracias a las estrategias implementadas y el apoyo permanente del comité de cartera que ha monitoreado el desarrollo de la gestión y ha impartido instrucciones que han favorecido los resultados. Para el año 2023 se mantendrá la dinámica.

Con relación a las consignaciones pendientes,

Responsable: Dirección Administrativa	Fecha Implementación: Inmediato	Estado: En desarrollo
---------------------------------------	---------------------------------	-----------------------

Hallazgo #2

Con respecto a nuestra revisión de los terceros en acuerdo de pago realizados por la administración, evidenciamos que, con corte al 31 de diciembre, los terceros relacionados líneas abajo, presentan incumplimiento en el pago de sus obligaciones. Por lo anterior y teniendo en cuenta el constante incumplimiento por parte de dichos terceros, recomendamos a la administración revisar con el asesor jurídico la posibilidad de iniciar cobro jurídico para cada uno de los casos.

VALOR	CUOTA	FORMA DE PAGO	SALDO S/ACUERDO	SALDO S/BALANCE	DIFERENCIA	DISPOSICION
AHUMADA PINEDA GEOVANY - FECHA 28/07/2022						
8.795.310	1.256.472	Valor de la cuota del mes mas cuota acuerdo pago, 7 cuotas agosto a feb 2023	2.512.950	15.168.992	-12.656.042	TIENE ACUERDO DE PAGO HASTA FEBRERO DE 2023, SIN EMBARGO, EL CLIENTE SE ATRASÓ A FINALES DE NOVIEMBRE, SE ESTÁ NEGOCIANDO CON EL CLIENTE PARA TRATAR DE RECUPERAR EL DINERO ENTRE FEBRERO Y MARZO DEL AÑO EN CURSO.
HELLEN YULIETH ARTETA PEÑA - FECHA 28/07/2022						
12.378.520	1.768.358	Valor de la cuota del mes mas cuota acuerdo pago, 7 cuotas agosto a feb 2023	3.536.730	11.991.009	- 8.454.279	TIENE ACUERDO DE PAGO HASTA FEBRERO DE 2023, SIN EMBARGO EL CLIENTE SE ATRASÓ EN LAS CUOTAS Y SE ENVÍA A COBRO JURÍDICO EN FEBRERO DE 2023 YA QUE NO TIENE INTENSIÓN DE PAGO.

Plan de acción

El impacto del retiro de dos entidades bancarias afectó los intereses comerciales de la copropiedad y por lo mismo de comerciantes que le han seguido apostando al centro comercial. En el caso específico de las dos obligaciones reportadas, se ha intentado acompañarlos en su operación para evitar el retiro, pero lamentablemente no han logrado nivelar sus ventas, incumpliendo acuerdos de pago, razón por la cual se ha remitido la documentación a nuestro asesor jurídico para que inicié el respectivo trámite legal.

Responsable: Dirección Administrativa, Asesor Jurídico

Fecha Implementación: Inmediato

Estado: En desarrollo

Hallazgo #3

Conforme a nuestra revisión sobre los saldos pendientes por cobrar por otros conceptos observamos lo siguiente:

1. A la fecha de nuestra revisión se evidencian un saldo de \$ 2.362.923, por concepto de intereses de mora (1345), reconocidos desde el año 2020. Aún cuando la administración indica realizar gestión de cobro, esta nos indica que estos terceros, insisten en no disponer de recursos para realizar dichos pagos ; así mismo dentro de este saldo se evidencia que \$95822 se encuentran registrados a nombre del tercero NIT 000.

Por lo anterior continuamos recomendando a la administración gestionar el recaudo de estos, poner en conocimiento del consejo esta información y realizar los ajustes contables que se requieran con el fin de que cada saldo quede cargado al tercero que corresponde.

2. Cuentas por cobrar por anticipos entregados a proveedores y empleados con observaciones como se detalla a continuación:

TERCERO	FECHA	VALOR	DISPOSICION
PABLO NEIRA RUEDA	2022/12/14	41.415	Mayor valor pagado por no contemplar la retención.
ROSHALYN ELENA VALLE SUAREZ	2022/08/12	381.000	Corresponde a un pago doble por error, el proveedor quedó en reintegrar el dinero, se está gestionando la devolución.
JESÚS ALBERTO BARRERA BERRUESO	2022/12/31	3.906	Corresponde a un día de transporte por incapacidad generada después de realizado el pago de la nómina, se descuenta en enero 2023.

Frente a lo mencionado anteriormente, recomendamos a la administración lo siguiente: Disminuir la realización de anticipos, entendiendo que los mismos se generan de forma adelantada con el fin de atender una compra o servicio de manera inmediata mientras se realiza la legalización correspondiente; fortalecer el proceso de pagos con el fin de evitar la duplicidad en los pagos, así mismo es importante asegurarse de que los mismos sean legalizados de forma oportuna y en las condiciones en que son entregados.

Plan de acción

1. El cobro de la partida de intereses se ha gestionado, pero los terceros indican su negativa a reconocerlos por haberse generado durante la pandemia. Se realizará el ajuste contable correspondiente.
2. El anticipo a nombre de Pablo Neira se legalizó en enero 2023. El correspondiente al empleado Jesús Barrera es por concepto de un día de auxilio de transporte por incapacidad generada el mismo día del pago de la nómina, el cual ya se descontó en enero 2023. El anticipo de Rosalyn Valle se está gestionando para su devolución o el cruce con la prestación de un servicio.

Responsable: Dirección de mercadeo, Contabilidad.	Fecha Implementación: Inmediato	Estado: En proceso
--	--	---------------------------

Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Procedimientos primordiales de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Hallazgo #1

Las cuentas por pagar a diciembre 31 ascienden a la suma de \$441.959.038. De acuerdo con nuestra revisión analítica sobre las cuentas por pagar se observan facturas con vencimiento mayor a 60 días por valor de \$150.106.316, el cual corresponde al 34% del total de las cuentas por pagar. El siguiente es el detalle y la disposición de la administración para cada caso:

PROVEEDORES EN MORA MAS DE 60 DIAS					
TERCERO	<= 181	DE 180- A 91-	DE 90- A 61	TOTAL	PART.
GREENYELLOW ENERGÍA DE COLOMBIA S.A.S	-	26.261.182	21.725.226	47.986.408	32%
PORTOX S.A.	-	24.742.495	21.490.458	46.232.953	31%
R% S. S.A.S.	-	9.375.702	1.206.975	10.582.677	7%
WEBPOINT MARKETING S.A.S	4.104.000	4.104.000	1.368.000	9.576.000	6%
ASESORIAS CONTABLES DEL CARIBE S.A.S	-	4.981.974	2.490.987	7.472.961	5%
CARACOL PRIMERA CADENA RADIAL COLOMBIANA S.A.	4.770.000	714.000	-	5.484.000	4%
ROBAYO ROBAYO AUDITORES ASOCIADOS S.A.S	-	-	4.521.458	4.521.458	3%
FERRETERIA METROPOLIS S.A.S	-	1.345.013	1.915.538	3.260.551	2%
FERNANDEZ RICARDO ALVARO JOSE	-	-	2.937.330	2.937.330	2%
ELECTRICOS DE LA COSTA SAS	-	599.787	1.565.268	2.165.055	1%
CLARA GOMEZ HERNANDEZ	1.302.000	589.620	-	1.891.620	1%
ALMACEN FULLER PEREIRA BDO S.A.S.	-	1.776.428	-	1.776.428	1%
QUINNAG S.A.S.	-	1.477.428	-	1.477.428	1%
IBCARIBE S.A.S	-	1.447.500	-	1.447.500	1%
LITOGRAFIC EDITORES S.A.S	1.000.000	283.200	-	1.283.200	1%
SODIMAC COLOMBIA S.A.	1.191.900	-	-	1.191.900	1%
SERVICARRAS Y PARASOLES DE LA COSTA S.A.S.	-	633.847	-	633.847	0%
MULATA MERCADER & PUBLICIDAD S.A.S	-	-	185.000	185.000	0%
TOTAL	12.367.900	78.332.176	59.406.240	150.106.316	100%
TOTAL PROVEEDORES	441.959.038				
TOTAL MAS DE 60 DIAS	150.106.316				
%PARTICIPACION	34%				

Aunque evidenciamos que la administración viene programando pago a los proveedores de acuerdo con el flujo de caja de la copropiedad, recomendamos a la administración continuar con su gestión de pago y programación con el fin de evitar problemas jurídicos, así como analizar y conciliar con terceros con los cuales se tienen saldos en verificación.

Plan de acción

Se tiene comunicación con cada uno de los proveedores informando la programación de pagos, aceptando otorgar nuevos plazos para su cancelación. No obstante es clara la recomendación de la revisoría en el sentido de evitar problemas jurídicos, por lo que se realiza permanente actualización de condiciones con cada proveedor.

Responsable: Gerencia, Dirección Administrativa	Fecha Implementación: Continua	Estado: En desarrollo
---	--------------------------------	-----------------------

Hallazgo #2

Respecto a nuestra revisión referente a otras cuentas por pagar observamos las siguientes situaciones:

- Conforme a nuestra revisión respecto del dinero recibido por concepto de libranzas descontadas a empleados, observamos lo siguiente:

TECERO	SALDO S/CONTABILIDAD	OBSERVACION
CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFAMILIAR DEL ATLANTICO	1.746.564	1. Se evidencia una diferencia entre el saldo pendiente por pagar (\$1.746.564) y el valor pagado con posterioridad (\$1.728.808) a dicha entidad 2. La entidad Comfamiliar reporta el siguiente saldo, el cual difiere de la informacion contable asi: Valor cuota mensual nomina \$ 1.646.537 Saldo vencido \$ 780.314 Intereses mora \$ 17.352 Total a pagar \$ 2.444.203
SERFINANSA S.A.	929.045	2. El valor pendiente por pagar difiere del reporte suministrado por dicha entidad el cual indica que es de \$914.932

Por lo anterior y de teniendo en cuenta que dicho valor es descontado al empleado para trasladarlo a cada entidad, recomendamos a la administración proceder con el análisis y proceso de conciliación con dichas entidades de forma tal que haya claridad sobre el valor adeudado de cada empleado y no incurrir en intereses de mora ya que conforme a lo pactado este rubro no se debería presentar.

2. Evidenciamos saldos por concepto de pagos anticipos mayores a 120 días, según se detalla a continuación:

TERCERO	VALOR
INVERSISA S.A.S	32.769
LEON MORALES E HIJOS S.A.S	6.843
MY TOUCH PERFUMERÍA S.A.S	93.413
RAFAEL ANTONIO MIRANDA ESCOBAR	112.836

Por lo anterior se recomienda a la Administración revisar estos saldos a favor de terceros y realizar acercamientos con los mismos, con el fin de legalizarlos adecuadamente, esto con el fin de no mantenerlos a través del tiempo.

Plan de acción

1. Libranzas: Los descuentos por concepto de libranzas se realizan acorde con la liquidación emitida por la respectiva entidad, sin que hasta la fecha el empleado o la copropiedad haya tenido que asumir el pago de intereses.
2. Anticipos: Inversisa / cruce pendiente por intereses de mora de la 1345. León Morales / se cruza con la facturación de marzo. My Touch: El cliente tiene una cartera en revisión. Rafael Miranda / Cliente que consigna \$ 100.000= semanales adelantándose en el valor normal de su administración.

Responsable: Dirección Administrativa, Contabilidad.

Fecha Implementación: En desarrollo

Estado: Pendiente

Impuestos

Certificados de retenciones a favor

Hallazgo #1

De acuerdo con nuestra revisión sobre las retenciones en la fuente a favor del Edificio, observamos que no se dispone de la totalidad de los certificados de retención en la fuente por renta, retención de ICA y retenciones de IVA por parte de clientes. Por lo anterior, recomendamos a la administración realizar la respectiva gestión y solicitud a cada tercero, con el fin de disponer de éstos de forma oportuna para soportar adecuadamente los impuestos de renta del año 2022; IVA 3er cuatrimestre e industria y comercio año 2022.

Plan de acción

Se viene realizando las respectivas solicitudes para consolidar los soportes respectivos.

Responsable: Contabilidad

Fecha Implementación: En desarrollo

Estado: Pendiente

Hallazgo #2

Considerando que la inclusión de la información correspondiente al mes de diciembre presentó demoras y se realizaron registros y ajustes después de la fecha de la presentación de las declaraciones tributarias, es pertinente planificar la conciliación, corrección, presentación y pago de las declaraciones que tuvieron efecto al cierre del ejercicio.

Plan de acción

La firma Acontis, encargada de prestar su servicios contables manifestó su decisión de no continuar desempeñando el encargo a partir del mes de febrero de 2023, por lo que la copropiedad ha contratado a un profesional contable para que controle y ejecute toda la gestión de este cargo, esperando optimizar los procesos que han presentado alguna falencia.

Responsable: Contabilidad	Fecha Implementación: En desarrollo	Estado: Pendiente
---------------------------	-------------------------------------	-------------------

Obligaciones por Beneficios a Empleados

Procedimientos primordiales beneficios a empleados

Hallazgo #1

Respecto a nuestro proceso de revisión y análisis sobre los pasivos referentes a beneficios a empleados evidenciamos los siguientes hallazgos descritos líneas abajo, los cuales aun cuando no tienen una afectación con el cierre contable, recomendación atender y soportar oportunamente

1. No se evidencia la formalización del contrato de la gerencia. Aunque hemos sido informados por la administración que la atención al mismo se encuentra en cabeza del Consejo de Administración; recomendamos subsanar dicha situación teniendo en cuenta que la falta de un acuerdo escrito podría acarrear problemas legales para la copropiedad.
2. Observamos que las horas extras generadas entre el 16 y el 30 de cada mes, son causadas y pagadas en el mes siguiente a la prestación del servicio, el valor correspondiente a dicho periodo en el mes de diciembre asciende a \$3.371.542.

Por lo anterior recomendamos proceder con el registro de dichas novedades dentro del periodo en el que ocurren considerando el principio de asociación de ingresos y gastos.

Plan de acción

1. Contrato administrador: en estudio por parte del Consejo de Administración.
2. Horas extras: se ajustará el procedimiento de acuerdo con la recomendación.

Responsable: Dirección Administrativa, Contabilidad.	Fecha Implementación: En desarrollo	Estado: Pendiente
--	-------------------------------------	-------------------

Gastos

Ejecución presupuestal

Hallazgo #1

Se revisa el presupuesto aprobado vs la ejecución acumulada al cierre del ejercicio del año 2022 y se observa una menor ejecución en los ingresos y una mayor ejecución en el gasto tal como se relaciona:

CONCEPTO	PRESUPUESTADO	EJECUTADO	DIFERENCIA
INGRESOS	\$ 2.850.823.874	\$ 2.797.164.230	\$ 53.659.644
GASTOS	\$ 2.704.290.705	\$ 2.764.258.915	-\$ 59.968.210

Así mismo en la revisión detallada por rubro se observan sobre ejecuciones las cuales recomendamos a la administración informar al consejo, propendiendo la aprobación de dicho órgano, según lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal en el Artículo 58 del Reglamento de Propiedad Horizontal que establece dentro de las funciones del consejo en el numeral 9) *Controlar la ejecución del presupuesto; autorizar las restricciones, ampliaciones, traslados o modificaciones que se consideren necesarias en la ejecución del presupuesto de gastos dando las justificaciones pertinentes a la Asamblea de Copropietarios.* El siguiente es el detalle de cada uno de los rubros:

CONCEPTO	PRESUPUESTO 2022	EJECUCION 2022	VARIACIÓN
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	162.620.675	212.738.445	(50.117.770)
SUELDOS	278.821.868	311.363.701	(32.541.833)
ENERGIA ELECTRICA	276.000.000	302.055.661	(26.055.661)
ACTIVIDADES CAMPAÑA DE MERCADEO	92.900.000	110.216.403	(17.316.403)
DETERIORO DE CARTERA		14.864.878	(14.864.878)
PIEZAS PUBLICITARIAS	20.000.000	33.523.800	(13.523.800)
OVERHAUL DE MOTOBOMBA	9.646.446	22.592.300	(12.945.854)
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	10.400.000	19.267.019	(8.867.019)
REINTEGRO DE COSTOS Y GASTOS	-	8.829.828	(8.829.828)
MANTENIMIENTO TRAMPA DE GRASA	4.884.000	12.452.000	(7.568.000)
GASTOS EXTRAORDINARIOS	264.708	6.908.765	(6.644.057)
INTERESES	13.281.916	19.702.958	(6.421.042)
MANTENIMIENTO SUBESTACIÓN ELECTRICA	8.665.500	14.923.000	(6.257.500)
TRÁMITES Y LICENCIAS	-	3.658.084	(3.658.084)
CAFETERIA	4.534.480	8.101.169	(3.566.689)
SALARIO INTEGRAL	140.402.045	143.866.668	(3.464.623)
IMPUESTOS ASUMIDOS	-	3.448.923	(3.448.923)
LICENCIAS	1.480.612	4.883.833	(3.403.221)
APORTES A ENTIDADES PROMOTORAS DE SALUD	9.628.926	12.690.050	(3.061.124)
COSTOS Y GASTOS EJERCICIOS ANTERIORES	-	2.657.755	(2.657.755)
GASTOS DEPORTIVOS Y DE RECREACIÓN	6.500.000	9.095.057	(2.595.057)
TAXIS Y BUSES	4.042.734	6.610.094	(2.567.360)
CASINO Y RESTAURANTE	2.033.940	4.257.202	(2.223.262)
INTERNET	2.304.085	4.410.357	(2.106.272)
INCAPACIDADES	-	2.072.525	(2.072.525)
DECORACIÓN CAMPAÑAS DE MERCADEO	4.299.234	6.350.614	(2.051.380)
SERVICIO HOSTING, DOMINIOS Y CORREO	4.604.840	6.647.900	(2.043.060)
DIVERSOS	-	1.881.743	(1.881.743)
BONIFICACIONES	-	1.814.196	(1.814.196)
EQUIPOS DE COMPUTACION Y COMUNICACIÓN	-	1.760.328	(1.760.328)
GASTOS MEDICOS Y DROGAS	400.000	1.807.468	(1.407.468)
IMPUESTO DE RENTA	7.174.914	8.533.949	(1.359.035)
EFICIENCIA ENERGÉTICA AIRE ACONDICIONADO	130.574.904	131.915.070	(1.340.166)
IMPTO. 4 X MIL	8.420.073	9.509.232	(1.089.160)
SANCIONES TRIBUTARIAS	-	977.000	(977.000)
INTERESES	-	967.677	(967.677)
TAXIS Y BUSES	232.140	1.155.420	(923.280)
COMISIONES	4.104.795	4.966.241	(861.446)
NOTARIALES Y JUDICIALES	159.000	1.013.231	(854.231)
INTERESES	-	847.600	(847.600)
GASTOS ADMINISTRATIVOS	1.239.877	2.061.001	(821.124)
SINIESTRO	-	769.100	(769.100)

CONCEPTO	PRESUPUESTO 2022	EJECUCION 2022	VARIACIÓN
COSTAS Y PROCESOS JUDICIALES	-	698.670	(698.670)
GASTOS SINIESTRO-INCENDIO	-	646.302	(646.302)
INTERNET	7.598.038	8.134.279	(536.242)
VENTA DE RECICLAJE	1.333.130	1.842.130	(509.000)
INDEMNIZACIONES LABORALES	-	500.000	(500.000)
MANTENIMIENTO DE EXTINTORES	-	450.000	(450.000)
CERTIFICADO DE MATRICULAS	81.342	499.860	(418.518)
GASTO INVERSION SST - IMPLM DE SEGURIDAD	8.000.000	8.413.607	(413.607)
APORTES ADMINISTRADORAS RIESGO	9.792.017	10.113.380	(321.363)
GASTOS NO DEDUCIBLES	1.017.600	1.333.843	(316.243)
RECUPERACION DE INCAPACIDADES	-	281.784	(281.784)
CORREO , PORTES Y TELEGRAMAS	154.442	395.310	(240.868)
MANTENIMIENTO CIRCUITO CERRADO DE TV	2.650.000	2.869.709	(219.709)
GASTOS FUNERARIOS ASUMIDOS	-	178.151	(178.151)
APORTES I.C.B.F.	3.094.127	3.270.700	(176.573)
GASTOS MASCOTAS	-	175.000	(175.000)
INCAPACIDADES	-	133.333	(133.333)
VACACIONES	1.871.190	1.968.157	(96.967)
TRANSPORTE- FLETES Y ACARREROS	360.000	442.050	(82.050)
CASINOS Y RESTAURANTES	-	71.094	(71.094)
AJUSTE AL PESO	148	24.787	(24.639)
OTROS	-	16.723	(16.723)
AJUSTE AL PESO	13.597	23.481	(9.884)

Así mismo recomendamos tener en cuenta las fluctuaciones en la proyección del presupuesto para la vigencia 2023, con el fin de que el presupuesto a final del ejercicio no presente variaciones significativas.

Plan de acción: En la próxima reunión del consejo de administración se someterá para consideración de este órgano el proyecto de presupuesto del año 2023 en donde se anexan las explicaciones más significativas frente al año anterior.

Responsable: Gerencia	Fecha Implementación: Pendiente	Estado: Pendiente
------------------------------	--	--------------------------

Legal

Libros de contabilidad

Hallazgo #1

Como resultado de nuestra revisión observamos que a la fecha el Centro Comercial no dispone de la impresión de libros oficiales de contabilidad, de acuerdo a los registros contables bajo Normas Internacionales de Información Financiera, por el periodo comprendido entre en 01 de enero y el 31 de diciembre de 2022.

Por lo anterior recomendamos a la administración proceder con la impresión de dichos libros, así como conservar los mismos de forma electrónica mensualmente, en el sistema de gestión documental.

Plan de acción

Se solicitará a la firma Acontis realizar la actualización de los libros antes de la entrega final de su gestión.

Responsable: Gerencia, Contabilidad y Acontis	Fecha Implementación: Inmediato	Estado: En desarrollo
--	--	------------------------------

Gestión documental

Hallazgo #1

Teniendo en cuenta que el centro comercial ha decidido tener su documentación mediante un sistema de gestión digital, hemos procedido a realizar una revisión sobre el mismo y sobre el particular observamos las siguientes situaciones:

1. El sistema de gestión no incluye integralmente el consecutivo con los soportes referentes a los siguientes documentos contables: transferencias electrónicas, notas de ajuste, cajas menores, cuentas por pagar, egresos, nominas entre otros. Por cuanto recomendamos que dichos soportes sean incluidos con el fin de validar la trazabilidad de las operaciones y actividades ejecutadas por el centro comercial
2. El consecutivo de las transferencias electrónicas no incluye integralmente el soporte del banco que hace referencia al pago exitoso de cada proveedor, para algunos casos indica el estado de "pendiente" y en otros el mismo no se encuentra disponible, entendemos que dicha situación se presenta cuando el giro se realiza a una entidad bancaria distinta a la del giro, sin embargo y con el fin de disponer de dicho soporte, con posterioridad a la fecha del giro el reporte bancario permite validar el pago exitoso al mismo
3. Las causaciones y pagos realizados a personas naturales no incluyen integralmente el documento soporte y el pago de aportes sociales, sujeto al servicio prestado. Por cuanto recomendamos realizar un proceso de validación y actualización sobre dicha documentación
4. La información digital referente a la contratación y novedades presentadas para cada empleado no esta incluida en el sistema de gestión documental digital y aunque la información ha sido suministrada en otro tipo de carpeta estas no cuentan con la información integral, a modo de ejemplo en lo referente a las vacaciones tomadas por empleados observamos lo siguiente:

TERCERO	OBSERVACION
MILENA VARGAS	En carpeta virtual suministrada no se evidencian los soportes correspondientes a los tres periodos tomados el 24/03/2020 y 13/04/2020
LIZ ACOSTA	En carpeta virtual suministrada no se evidencia soporte de las vacaciones tomadas el 6/04/2017, 24/03/2020 y 16/04/2020
MARLON ZAÑUDO	En carpeta virtual suministrada no se evidencia soporte de las vacaciones tomadas el 17/04/2017
JAIR SANTOS	No se evidencia soporte de las vacaciones tomadas el 16/05/2020

5. Al corte de nuestra visita aún no se dispone de un procedimiento para el manejo del sistema de gestión documental; por cuanto consideramos importante incluir roles, permisos y control de seguimiento sobre la documentación requerida para cada proceso, así como la integridad de dicha información.

Plan de acción

1. El sistema cuenta ya con el desarrollo de algunos consecutivos y otros en proceso de ejecución que debe finalizar en el primer trimestre del año 2023.
2. A final de cada mes se emite un reporte general del banco en donde queda constancia de la ejecución exitosa del pago, no obstante se atenderá la recomendación para individualizar cada movimiento.
3. Se atenderá la recomendación y se ajustará el procedimiento.

4. Se atenderá la recomendación y se ajustará el procedimiento.			
5. El procedimiento se realizó y se remitió oportunamente a la revisoría para las consideraciones pertinentes. A la espera de las recomendaciones para realizar los ajustes.			
Responsable: Administrativa	Dirección	Fecha Implementación: Ejecutado	Estado: En desarrollo

Seguimiento informes anteriores

Pendientes de cierre

Hallazgo #1

De acuerdo con nuestro último informe emitido, el cual compila los hallazgos informados a continuación relacionamos los temas que se encuentran pendientes a la fecha de nuestro informe, así:

Informe de planeación

1. **Reforma RPH:** Teniendo en cuenta que la asamblea general ordinaria celebrada el pasado 22 de marzo de 2022, aprobó la reforma que involucra la modificación de los artículos 11 “Determinación de los inmuebles de propiedad exclusiva” y 20” Determinación de los coeficientes de la copropiedad” del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Conforme a nuestro seguimiento, la administración nos ha suministrado la escritura publica No. 2614 del 6 de diciembre de 2022, mediante la cual se realiza la reforma del reglamento de propiedad horizontal del centro comercial. Por cuanto y entendiendo que la misma surtió en el mes de diciembre, agradecemos informar al consejo de administración y asamblea general de copropietarios de esta situación y el cronograma de aplicabilidad de esta.

R/ A la espera de la liquidación de la gobernación.

2. **Contratos de ingresos:** De acuerdo con nuestro seguimiento sobre los temas pendientes de contratos observamos que al corte de nuestra visita continua pendiente la legalización de pólizas por parte de los siguientes clientes referentes zonas comunes: Anthony gonzalez, Yesid Pedrozo, Soltedeco, Gabriel Rodriguez, entre otros. Por lo anterior insistimos que para la nueva vigencia se disponga sin excepción de estas con el fin de evitar posibles contingencias que se pueda presentar en la operación de dichos terceros

R/ Los contratos se encuentran en proceso de renovación y como exigencia se está solicitando la emisión de las respectivas pólizas.

Informe años anteriores

3. **Estado de cuenta DIAN:** al corte de nuestra visita se evidencia que aún se reflejan saldos correspondientes a excedentes y saldos a favor de años anteriores, aunque el área contable nos indica que se encuentra en proceso de aclaración ante por parte de dicha entidad, recomendamos gestionar nuevamente un PQR ante dicha entidad ya que el tiempo de respuesta ha sido muy extenso y a la fecha continúa reportando los siguientes saldos:

SALDOS A FAVOR			SALDOS CON EXCEDENTE		
Impuesto sobre las Ventas-IVA			Impuesto sobre la Renta y Complementar		
Año Gravable	Periodo	Valor	Año Gravable	Periodo	Valor
2010	1	1.432.000	2013	1	1.000
2010	2	235.000	2016	1	1.000
2013	1	7.282.000	Impuesto sobre las Ventas-IVA		
2013	3	2.381.000	Año Gravable	Periodo	Valor
TOTAL SALDO A FAVOR		11.330.000	2014	3	14.000
			2020	3	655.000
			2021	3	509.000
			TOTAL SALDO CON EXCEDE		1.180.000

Plan de acción A la espera de respuesta por parte de la DIAN ante radicación de nuevo PQR.		
Responsable: Contabilidad	Fecha Implementación: Inmediata	Estado: Pendiente