

Barranquilla, 26 de febrero de 2024

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 2023.

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 Montaño
Senior de Auditoria

Claudia Robayo
Socio de Auditoria

Contenido

Procedimientos de finalización.....	3
Entidad en marcha	3
Hallazgo #1	3
Evaluación de control interno.....	5
Gestión documental y archivo	5
Hallazgo #1	5
Confirmaciones	6
Confirmaciones externas.....	6
Hallazgo #1	6
Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar	7
Procedimientos primordiales de deudores	7
Hallazgo #1	7
Hallazgo #2	8
Hallazgo #3	9
Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar.....	9
Procedimientos primordiales de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	9
Hallazgo #1	9
Impuestos.....	11
Certificados de retención.....	11
Hallazgo #1	11
Patrimonio	11
Procedimientos primordiales Patrimonio.....	11
Hallazgo #1	11
Ingresos.....	12
Procedimientos primordiales de Ingresos	12
Hallazgo #1	12
Legal.....	15
Libros oficiales	15
Hallazgo #1	15
Seguimiento a informes anteriores	15
Pendientes de cierre.....	15
Hallazgo #1	15

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 2023, 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 2023, 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.

Aun cuando para el 2023 se aprobó el pago de una cuota extraordinaria por valor de 300.000.000, observamos que la operación del año consumió gran parte de esta cuota, generando un déficit en la operación de \$161.151.102 debido a 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 administración, entendiendo la dificultad financiera de la copropiedad, no obstante los permanentes esfuerzos que se realizan desde el área comercial para reactivar la actividad, considera importante generar una estrategia que combine tanto el control eficiente del gasto, como el ajuste operativo de la plantilla, para que permita atender las obligaciones contraídas.

Es así como la propuesta a presentar ante el Consejo, contempla un incremento en la cuota de administración del IPC (9.28%), y ajustar la plantilla actual de 33 empleados a 23, lo que implicaría una reducción en el gasto que se detalla a continuación:

PROYECCIÓN RETIRO DE EMPLEADOS CON INDEMNIZACIÓN			PROYECCIÓN RETIRO DE EMPLEADOS SIN INDEMNIZACIÓN		
	ADMTIVO	OPERATIVO	OPERATIVO	OPERATIVO	OPERATIVO
COSTO EMPLEADO / MES	\$ 4.517.939	\$ 4.008.152	\$ 4.524.725	\$ 4.266.439	\$ 4.008.152
COSTO DOTACIÓN / TRES AL AÑO	\$ 1.065.000	\$ 6.390.000	\$ 1.065.000	\$ 1.065.000	\$ 1.065.000
CANTIDAD EMPLEADOS	1	6	1	1	1
TOTAL COSTO EMPLEADO	\$ 5.582.939	\$ 30.438.912	\$ 5.589.725	\$ 5.331.439	\$ 5.073.152
MESES DE AHORRO	11	9	11	10	9
AHORRO	\$ 61.412.333	\$ 273.950.208	\$ 61.486.979	\$ 53.314.387	\$ 45.658.368
MENOS (-) INDEMNIZACIÓN	\$ 1.658.700	\$ 24.203.774	\$ 0	\$ 0	\$ 0
TOTAL AHORRO	\$ 59.753.633	\$ 249.746.434	\$ 61.486.979	\$ 53.314.387	\$ 45.658.368

TOTAL AHORRO	\$ 469.959.800
---------------------------	-----------------------

Con la proyección del ahorro por la aplicación de esta estrategia se lograría mitigar el impacto financiero de la siguiente manera:

CUOTA ADMÓN AÑO 2023	
\$ 2.211.826.979	
	EJERCICIO 1 - IPC
	9,28%
INCREMENTO	\$ 205.257.544
ADMINISTRACIÓN	2.417.084.523
RETIRO DE EMPLEADOS	10
UTILIDAD	\$ 320.069.581
	100%
CUENTAS POR PAGAR CORTE AÑO 2023	\$ 381.647.350
(-) CARTERA POR COBRAR AÑO 2023	\$ 25.048.192
(-) FONDO DE IMPREVISTOS AÑO 2023	\$ 31.856.832
INGRESOS DE CUENTAS X COBRAR Y FONDO DE IMPREVISTOS AÑO 2023	\$ 56.905.024
PENDIENTE POR PAGAR PROVEEDORES AÑO 2023	\$ 324.742.326
DIFERENCIA	-\$ 4.672.745

Ahora bien, todo lo anterior debe caminar de forma paralela con la gestión comercial para minimizar la vacancia en los locales y rentabilizar las áreas comunes, gestión que está detallada con mayor rigor en el informe administrativo que se presenta ante el Consejo.

Responsable: Gerencia	Fecha Implementación: A la espera de aprobación del Consejo/Asamblea	Estado: Pendiente
--	---	--------------------------

Evaluación de control interno

Gestión documental y archivo

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

R/ El sistema de gestión documental que viene aplicando la copropiedad cuenta en cada uno de sus módulos (compras, gastos, pagos, etc.) con la emisión automática de sus consecutivos en cada documento. Ahora bien, se ha diseñado un módulo exclusivo para consulta de la revisoría que integra la información como se sugiere en la recomendación, el cual tendrá un servidor exclusivo que permita la eficiencia en la consulta.

2. En los casos en que se encuentra el documento base, el mismo no dispone de los documentos que soportan su registro

R/ Con la asignación del servidor exclusivo de gestión documental, la consulta traerá el consolidado y la trazabilidad de todo el movimiento.

3. Aunque dicho sistema de gestión se había validado observando una mejoría, al cierre del ejercicio al proceder con las revisiones documentales, se evidencian cambios en la plataforma y la eliminación de información que se había logrado visualizar con corte a mayo de 2023

R/ El sistema de gestión ha sido modificado exclusivamente para adicionar nuevas posibilidades de consulta, sin eliminación de información. La consulta será más eficiente una vez se asigne la exclusividad del servidor

4. 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 usuario de control de seguimiento sobre la documentación requerida para cada proceso, así como la integridad de dicha información.

R/ Se compartirá el procedimiento y la asignación de roles que se desarrolló en el transcurso del 2023.

Cabe anotar que las situaciones mencionadas anteriormente representan una falla de control importante por cuanto dado que, como cualquier otro ente de control, la facilidad de revisión y cruce

de documentos soporte es compleja; la evaluación del control interno de la copropiedad se ve afectada la cual se verá expuesta en nuestro dictamen

Plan de acción:

Responsable: Gerencia/ Administrativa/Sistema	Dir,	Fecha Inmediata	Implementación:	Estado: Pendiente
--	-------------	----------------------------------	------------------------	--------------------------

Confirmaciones

Confirmaciones externas

Hallazgo #1

Con motivo del cierre de año 2023 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	AV VILLAS	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
	SERFINANSA S.A.	
FIDUCIA	DAVIMENDA	Información referente a: tipo de inversión, vigencia, tasa de interés, intereses causado y pagados en 2023, intereses pendiente por pagar y saldo de la inversión
CLIENTES	GABRIEL FRANCISCO RODRIGUEZ	Saldo adeudado al 31 de diciembre de 2023
	JORGE IVAN FLOREZ TOVAR	
	MARIO DE JESUS MARRUGO	
	MONICA ANGULO	
	NOVAVENTA SAS	
	YANETH GOMEZ ROJANO	
	YESID PEDROZO RINALDY	
PROVEEDORES	VARIOS ANTICIPOS	Saldo a favor al 31 de diciembre de 2023

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:

Las entidades bancarias tienen radicadas las diferentes solicitudes. En cuanto a clientes y proveedores, teniendo en cuenta la respuesta de la circularización llegaba exclusivamente a la revisoría fiscal, procederemos a contactar a los terceros relacionados en el informe.

Responsable: Gerencia/Dirección Administrativo	Fecha Implementación: Inmediata	Estado: Pendiente
---	--	--------------------------

Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

Procedimientos primordiales de deudores

Hallazgo #1

El saldo de la cartera a diciembre 31 asciende a la suma de \$123.249.526; del total se evidencia cartera morosa mayor a 61 días del 85% por valor de \$104.491.086. A continuación, presentamos el detalle de esta, así como la disposición y gestión por parte de la administración:

TERCERO	CARTERA EN MORA MAYOR A 60 DIAS				DISPOSICION
	<= 181-	DE 180- A	DE 90- A	TOTAL	
SAGBINI RODRIGUEZ NADIN JOSE	15.459.867	5.758.240	1.413.620	22.631.727	COBRO JURIDICO
JULIAN OSPINA	11.853.782	4.543.132	1.114.584	17.511.498	COBRO JURIDICO
AHUMADA PINEDA GEOVANY	16.530.352	-	-	16.530.352	COBRO JURIDICO
HELLEN YULIETH ARTETA PEÑA	11.990.209	- 95.200	-	11.895.009	COBRO JURIDICO
MOISES RUIZ ALBA	11.799.100	-	-	11.799.100	COBRO JURIDICO
SONIA MELINA ZAMORA MENDOZA	6.781.998	-	-	6.781.998	COBRO JURIDICO.
VD EL MUNDO A SUS PIES SAS EN REORGANIZACION	10.856.600	-	-	10.856.600	ACUERDO DE PAGO JURIDICO
INVESAKK SAS	1.619.380	-	-	1.619.380	COBRO JURIDICO, SIN EMBARGO EL CLIENTE HA ESTADO REALIZANDO PAGOS, SE LE INFORMÓ AL ÁREA JURIDICA, ACTUALMENTE DEBE LA FACTURA DE ENERO Y FEBRERO DE 2024.
PASTELERIA JASSIR SAS	-	2.039.338	2.075.980	4.115.318	EMPRESA EN REORGANIZACIÓN DESDE OCTUBRE 2023, LA CARTERA DESPUÉS DE ESA FECHA QUE SE ENCUENTRA EN MORA SE TRASLADÓ A COBRO JURIDICO
YANETH GOMEZ ROJANO	-	249.145	25.755	274.900	ESTO CORRESPONDE A INTERESES EN MORA, EL CLIENTE SE NEGIA A PAGAR, DICE QUE LAS VENTAS NO DAN PARA ESO, QUE SE LOS CONDONEN.
NOVAVENTA SAS	-	-	198.196	198.196	ACTUALMENTE TIENE PENDIENTE POR PAGAR 198.196= DE OCT Y \$ 172.156 DE NOV, DICEN QUE ESTÁN REVISANDO LA INFORMACIÓN, QUEDARON EN DAR RESPUESTA DE PAGO ANTES DE FINALIZAR FEB.
E.S. ASESORIAS S.A.S	172.033	-	-	172.033	EL CLIENTE SE NEGIA A PAGAR ESTOS INTERESES EN MORA, DICE QUE NO DEBE NADA QUE PAGÓ TODAS LAS ADMINISTRACIONES Y QUE ESTO ES DE PANDEMIA Y NO LO VA A PAGAR.
MONICA ANGULO	-	-	104.976	104.976	PAGÓ EN ENERO 2024.
TOTAL CARTERA MAS 60 DIAS	87.063.320	12.494.655	4.933.111	104.491.086	

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:

- Se evidencia mejoría en la gestión de cartera durante el año 2023, apoyados por el comité de cartera que se realizaba mensualmente. Los casos en cobro jurídico se encuentran bajo control a la espera de la evolución de los respectivos procesos.
- Las consignaciones pendientes por identificar (\$1.594.000) vienen del año 2022 y aunque se ha realizado la respectiva gestión de identificación, no se ha recibido por parte de ningún cliente la reclamación respectiva, por lo que se solicitará al Consejo la posibilidad de llevar esta partida al ingreso.

Responsable: Gerencia / Dir. Administrativa

Fecha Implementación: Inmediata

Estado: Pendiente

Hallazgo #2

Por otra parte, evidenciamos que al 31 de diciembre la cartera que se encuentra en cobro jurídico asciende a \$108.608.893, es decir el 88% de la cartera, frente a dichas obligaciones el asesor jurídico ha recomendado proceder con su castigo dada su baja recuperabilidad. Por lo anterior recomendamos presentar tanto al Consejo de administración, como a la Asamblea dicha cartera y determinar su castigo. A continuación, detallamos la misma junto con el deterioro de cartera reconocido en los estados financieros con base en el informe del abogado:

TERCERO	TIPO DE CARTERA	TOTAL CARTERA	TOTAL DETERIORO	INFORME ABOGADO
MOISES RUIZ ALBA	ZONA COMÚN	11.799.100	9.439.280	20% de probabilidad de recuperación
SONIA MELINA ZAMORA MENDOZA	ZONA COMÚN	6.781.998	5.425.598	30% de probabilidad de recuperación
AHUMADA PINEDA GEOVANY	ZONA COMÚN	16.530.352	11.571.247	30% de probabilidad de recuperación
HELLEN YULIETH ARTETA PEÑA	ZONA COMÚN	11.990.209	8.326.506	30% de probabilidad de recuperación
SAGBINI RODRIGUEZ NADIN	ADMINISTRACIÓN	25.458.967	-	
JULIAN OSPINA	ADMINISTRACIÓN	19.740.666	-	
PASTELERIA JASSIR SAS	ADMINISTRACIÓN	8.552.384	-	
INVESAKK SAS	ADMINISTRACIÓN	7.755.187	-	
TOTAL		108.608.863	34.762.631	

Plan de acción:

El Asesor jurídico, presentó dentro de su informe la relación de los casos de difícil cobro, sugiriendo el castigo de la obligación a cargo del sr Moisés Ruiz Alba y deterioro de las otras obligaciones, como se comprueba en el extracto del mencionado informe.

Particularmente el caso de Moisés Ruiz, es un proceso en el cual se han llevado a cabo casi en su totalidad todas las etapas procesales. Así mismo, solicitamos embargo de cuentas bancarias y no se logró retener dinero por concepto de embargo. Ahora bien, teniendo en cuenta que el demandado tampoco es propietario de inmuebles, estimamos una posibilidad de 20% de recaudo de cartera ya que el juzgado ordenó seguir adelante con la ejecución del proceso, y posteriormente remitimos la liquidación del crédito la cual, a corte de 26 de julio de los corrientes, arrojó un total de \$14.064.693 incluyendo las agencias en derecho liquidadas por el juzgado. Sin embargo, no contamos con depósitos judiciales a nuestro favor, lo cual dificulta el recaudo.

En virtud de lo expuesto, consideramos que, como resultado de la situación previamente descrita, es apropiado proceder con el castigo de esta cartera.

Responsable: Gerencia/jurídica	Fecha Implementación: A la espera de aprobación Consejo/Asamblea	Estado: Pendiente
---------------------------------------	---	--------------------------

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 \$397.251, por concepto de intereses de mora (1345), reconocidos desde el año 2020. Aun 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 \$951.822 se encuentran registrados a nombre del tercero NIT 000.
2. 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.

R/ Esta situación que se evidencia del año 2020, pandemia, se ha expuesto en diferentes oportunidades ante el Consejo y Asamblea, sugiriendo su castigo, sin que se haya logrado esta autorización. Compartimos el concepto emitido por el área jurídica con relación a estos casos, para que sea nuevamente objeto de análisis por parte del consejo.

PROCEDIMIENTO POR INTERESES EN MORA ADEUDADOS

Es fundamental tener presente que, al cobrar intereses sobre una deuda de cuotas de administración o contraprestación por EAC, se debe priorizar el pago de los intereses. Es crucial abonar primero los intereses y el saldo restante se destina al capital. Este procedimiento es esencial para permitir la viabilidad de un eventual proceso jurídico en caso de incumplimiento, ya que la cancelación únicamente de la obligación principal sin saldar los intereses, podría obstaculizar cualquier acción legal para recuperar dicha suma adeudada.

3. Por otra parte, se evidencian cuenta por cobrar por concepto de incapacidades, las cuales ascienden a \$139.201, por cuanto se recomienda continuar con la gestión de recobro ante las entidades correspondientes, evitando que se superen los plazos para su exigencia.

R/ A la fecha se ha logrado recuperar una parte de estas partidas, presentando a la fecha un saldo sobre el cual se continuará realizando la correspondiente gestión.

Plan de acción

Responsable: Dir. Administrativa/Gerencia	Fecha Inmediata	Implementación:	Estado: Pendiente
--	----------------------------------	------------------------	--------------------------

Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Procedimientos primordiales de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Hallazgo #1

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

1. Conforme a nuestra revisión respecto del dinero recibido por concepto de libranzas descontadas a empleados, observamos las siguientes diferencias, entre lo causado, lo pagado y lo reportado por entidades. 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.

CODIGO	TECERO	SALDO BALANCE	SALDO S/ENTIDAD	PAGO POSTERIOR
23703002	CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR -COMFAMILIAR DEL ATL	2.311.795	2.200.713	2.151.195
23703004	SERVICIOS FINANCIEROS SERFINANSA S.A.	975.369	639.865	659.699

R/ Hemos sostenido reuniones con las respectivas entidades que otorgan las libranzas, logrando establecer que nuestros saldos son correctos, por lo que estamos a la espera de los respectivos ajustes.

2. Por otra parte, y aun cuando las diferencias no afectan de forma representativa los estados financieros del centro comercial, evidenciamos las siguientes diferencias entre los gastos de aportes y parafiscales vs lo reportado como pago en planillas tal como se detalla a continuación, por cuanto recomendamos realizar una revisión detallada de las mismas:

CONCEPTO	VALOR PLANILLAS	VALOR BALANCE	DIFERENCIA
APORTES ADMINISTRADORAS DE RIESGOS PROFESIONALES	12.213.600	12.219.200	(5.600)
APORTES A ENTIDADES PROMOTORAS DE SALUD E.P.S.	13.024.680	13.596.207	(571.527)
APORTES FONDO DE PENSIONES	76.400.775	76.930.143	(529.368)
APORTES CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR	24.821.900	24.845.874	(23.974)
APORTE I.C.B.F.	3.846.600	3.531.560	315.040
SENA	2.565.100	2.871.266	(306.166)

R/ Se procederá conforme a la recomendación.

3. De acuerdo con nuestra revisión observamos las siguientes consignaciones por identificar, Por cuanto recomendamos a la administración continuar con la correspondiente gestión y proceder con los cruces de cartera y/o ajustes según corresponda

FECHA	NOMBRE	VALOR
2023/03/31	BANCO COMERCIAL AV VILLAS SA	25.000
2023/03/31	BANCO COMERCIAL AV VILLAS SA	2.500
2023/06/30	BANCO COMERCIAL AV VILLAS SA	5.000
2023/11/03	BANCO COMERCIAL AV VILLAS SA	500.000
2023/08/31	BANCO COMERCIAL AV VILLAS SA	223.950
2023/09/30	BANCO COMERCIAL AV VILLAS SA	60.000
2023/09/30	BANCO COMERCIAL AV VILLAS SA	86.566
2023/02/09	CENTRO COMERCIAL PANORAMA	300.000
2023/07/31	CENTRO COMERCIAL PANORAMA	500.000
2023/10/31	CENTRO COMERCIAL PANORAMA	500.000
2023/12/28	ESCORCIA ORTEGA & CIA SCA	- 8.438
2023/09/30	LIZ GABRIELA CONSUEGRA FERNANDEZ	2.000

R/ Se procederá conforme a la recomendación.

Plan de acción

Responsable: Administrativa	Gerencia/Contabilidad/Dir.	Fecha Implementación:	Estado: Pendiente
---------------------------------------	-----------------------------------	------------------------------	-----------------------------

Impuestos

Certificados de retención

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 2023; IVA 3er cuatrimestre e industria y comercio año 2023

Plan de acción: A la fecha solo tenemos pendiente: Rete ICA (Sorrento) y Retefuente (BBVA). Se continuará con la respectiva gestión.

Responsable: Contabilidad/Gerencia/Dir. Administrativa

Fecha Implementación: Inmediata

Estado: Pendiente

Patrimonio

Procedimientos primordiales Patrimonio

Hallazgo #1

De acuerdo con nuestra revisión sobre los movimientos realizados en el patrimonio durante lo corrido del año 2023, se efectuó de forma general la conciliación de la cuenta del fondo de imprevistos vs el efectivo restringido y se observa diferencia tal como se relaciona:

FONDO DE IMPREVISTOS VS EFECTIVO RESTRINGIDO	
124505 - Fiducia efectivo restringido	37.174.621
Total efectivo restringido	37.174.621
41550509 - Fondo de imprevistos 2023	31.856.832
42100502 - Rendimientos Fondo 2023	3.302.526
Total fondo de imprevistos	35.159.358
Diferencia	- 2.015.263

Entendemos que dicha diferencia corresponde a recursos de la operación, por cuanto recomendamos a la administración proceder con el traslado de estos recursos con el fin de que no se vea afectado el pago de los gastos fijos de la copropiedad.

Plan de acción: Una vez realizado el análisis de esta cuenta, se concluye que el saldo reportado corresponde a un menor valor de retiro, por lo que procederemos de conformidad con la recomendación. A continuación, el cuadro de análisis.

SALDO INICIAL	\$ 29.163.553,47
RETIRO DE CAPITAL	\$ 25.517.234,33
RETIRO DE RENDIMIENTOS	\$ 1.557.646,67
TOTAL	\$ 27.074.881,00
RETEFUENTE	\$ 73.409,00
TOTAL	\$ 73.409,00
TOTAL RETIRO Y DESCUENTO RTE FTE	\$ 27.148.290,00
SALDO	\$ 2.015.263,47
APORTES AÑO 2023	\$ 26.547.360,00
RENDIMIENTOS	\$ 2.460.866,23
TOTAL	\$ 29.008.226,23
SALDO CORTE OCT 2023	\$ 31.023.489,70
VALOR EN EXTRACTO	\$ 31.023.489,73
VALOR EN LIBROS - 42100502 / 41550509	\$ 29.008.226,23
DIFERENCIA	-\$ 2.015.263,50

Responsable: Gerencia/Dir. Administrativa

Fecha
Inmediata

Implementación:

Estado:
Pendiente

Ingresos

Procedimientos primordiales de Ingresos

Hallazgo #1

En seguimiento a la ejecución presupuestal acumulada a 31 de diciembre de 2023, observamos las siguientes situaciones:

1. Teniendo en cuenta el presupuesto aprobado por la asamblea, observamos que los ingresos correspondientes a zonas comunes no han alcanzado las expectativas, tal como se relaciona a continuación:

CONCEPTO	PRESUPUESTO TOTAL	EJECUCION	VARIACION	% DE CUMPLIMIENTO
ESPACIO AREAS COMUNES FIJOS	836.479.599	619.858.751	216.620.848	-74%
VALLAS PUBLICITARIAS	29.700.000	22.271.000	7.429.000	-75%
AREAS COMUNES EVENTUALES	54.250.000	17.996.456	36.253.544	-33%
TOTAL	920.429.599	660.126.208	260.303.391	

Por lo anterior recomendamos a la administración establecer un plan de acción frente a la obtención de ingresos provenientes de zonas comunes, de forma tal que se pueda dar cumplimiento al objetivo planteado.

2. De acuerdo con informe suministrado se evidencia que los rubros de gastos detallados a continuación se encuentran sobre ejecutados, esto en relación con la totalidad del presupuesto fijado para el año 2023, así:

CONCEPTO	PRESUPUESTO	EJECUCION	VARIACIÓN
HONORARIOS	62.415.009	69.059.980	- 6.644.971
IMPUESTOS	10.584.940	108.007.547	- 97.422.607
MAQUINARIA Y EQUIPO	-	2.095.057	- 2.095.057
PANELES SOLARES	140.991.828	181.310.416	- 40.318.588
ALQUILER DE DIFUSORES	5.174.496	2.632.700	2.541.796
CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES	-	4.015.500	- 4.015.500
SEGUROS	66.272.068	68.195.274	- 1.923.206
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	259.025.843	263.534.282	- 4.508.439
TELEFONO	8.012.357	8.365.339	- 352.982
INTERNET	9.614.724	9.764.301	- 149.577
SERVICIO HOSTING, DOMINIOS Y CORREO	6.547.000	6.730.380	- 183.380
OTROS GASTOS DE SERVICIOS	-	2.279.100	- 2.279.100
MANTENIMIENTO EQUIPOS DE OFICINA	142.434	320.000	- 177.566
MANTENIMIENTO EQUIPO DE COMPUTACION	950.000	3.529.762	- 2.579.762
MANTENIMIENTO TORRES DE ENFRIAMIENTO	22.388.160	26.951.426	- 4.563.266
MANTENIMIENTO PLANTA ELECTRICA	6.136.946	14.845.500	- 8.708.554
MANTENIMIENTO TRAMPA DE GRASA	4.080.000	4.994.000	- 914.000
MANTENIMIENTO DE TUBERIA	717.708	1.034.202	- 316.494
AMORTIZACIONES	- 3.749.241	3.538.000	- 7.287.241
OTROS GASTOS OPERACIONALES DE ADMINIS	-	19.897.753	- 19.897.753
GASTOS DE PERSONAL	76.297.495	80.329.972	- 4.032.477
GASTOS NO OPERACIONALES		80.550.466	- 80.550.466

R/: Con relación a lo detallado, se justifica, según corresponde lo ejecutado en cada cuenta:

CONCEPTO	PRESUPUESTO	EJECUCION	VARIACIÓN	DISPOSICION
HONORARIOS	62.415.009	69.059.980	- 6.644.971	CONTRATO CONTADOR.
IMPUESTOS	10.584.940	108.007.547	- 97.422.607	IMPUESTO DE TRÁMITE DE ESCRITURA REFORMA Y MAYOR VALOR PAGADO POR CONCEPTO DE IVA.
MAQUINARIA Y EQUIPO	-	2.095.057	- 2.095.057	GASTO CORRESPONDIENTE A ALQUILER DE IMPRESORA
PANELES SOLARES	140.991.828	181.310.416	- 40.318.588	AUMENTO POR MAYOR INYECCIÓN SOLAR
ALQUILER DE DIFUSORES	5.174.496	2.632.700	2.541.796	SE REALIZÓ MANTENIMIENTOS POR PARTE DEL PERSONAL INTERNO.
CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES	-	4.015.500	- 4.015.500	ACINPRO REALIZÓ EL COBRO DEL AÑO 2022 Y 2023
SEGUROS	66.272.068	68.195.274	- 1.923.206	EN REVISIÓN
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	259.025.843	263.534.282	- 4.508.439	MAYOR VALOR FACTURA/POR INCREMENTO DE LA TARIFA DE ASEO
TELEFONO	8012357	8365339	-352982	COMPRA DE PLAN DE TELÉFONO FIJO CON MOVISTAR PARA EL RETIRO DE LAS ANTIGUAS LINEAS QUE SE ENCONTRABAN DAÑADAS Y NO TENÍAN ARREGLO. PLAN CORPORATIVO PARA GESTIÓN DE COBRO DE CARTERA.
INTERNET	9614724	9764301	-149577	COMPRA DE PLAN DE INTERNET MOVISTAR PARA REALIZAR CAMBIO DE PLAN DE CLARO Y RETIRAR EL PAQUETE DE ESTE ÚLTIMO QUE ES MÁS COSTOSO.
SERVICIO HOSTING, DOMINIOS Y CORREO	6547000	6730380	-183380	COMPRA DE DOMINIO PARA UN NUEVO CORREO ELECTRÓNICO.
OTROS GASTOS DE SERVICIOS	0	2279100	-2279100	COMPRA DE UN USUARIO DE SIIGO Y LICENCIA DE ADOBE.
MANTENIMIENTO EQUIPOS DE OFICINA	142434	320000	-177566	SE PRESENTARON IMPREVISTOS CON RELACIÓN A REPARACIONES NO CONTEMPLADAS EN EL PRESUPUESTO INICIAL
MANTENIMIENTO EQUIPO DE COMPUTACION Y CO	950000	3529762	-2579762	COMPRA DE DISCO DURO, UBIQUITI PARA MEJORAR LA CONECTIVIDAD Y 4 UPS
MANTENIMIENTO TORRES DE ENFRIAMIENTO	22388160	26951426	-4563266	REPARACIÓN DE MOTOR Y CAMBIO DE POLEAS
MANTENIMIENTO PLANTA ELECTRICA	6136946	14845500	-8708554	CAMBIO DE TARJETA POR DAÑO
MANTENIMIENTO TRAMPA DE GRASA	4080000	4994000	-914000	EMERGENCIA AL INICIO DEL AÑO POR TAPONAMIENTO EN TUBERIA
MANTENIMIENTO DE TUBERIA	717708	1034202	-316494	ARREGLOS CONSTANTES DE FUGAS
AMORTIZACIONES	-3749241	3538000	-7287241	LICENCIAS SIIGO Y ALIANZ
OTROS GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACION	0	19897753	-19897753	CORRESPONDE AL DETERIORO DE CARTERA.
GASTOS DE PERSONAL	76297495	80329972	-4032477	CORRESPONDE A UNA APRENDIZ ADICIONAL QUE NOS ASIGNARON POR RESOLUCIÓN DEL SENA.
GASTOS NO OPERACIONALES		80550466	-80550466	TENÍAMOS PRESUPUESTADO \$71.653.295

Plan de acción

Responsable: Gerencia Directora de Mercadeo – Directora Administrativa – Jefe de Mantenimiento	– Fecha Implementación: Inmediata	Estado: Pendiente
--	-----------------------------------	-------------------

Legal

Libros oficiales

Hallazgo #1

Aun cuando por parte de contabilidad nos fueron suministrados los libros oficiales de contabilidad, observamos que el archivo suministrado corresponde a un acumulado del año, sin embargo y con el fin de disponer de los mismos al cierre de cada periodo recomendamos disponer de una carpeta digital donde se evidencien los libros oficiales mes a mes de forma que se puedan validar los saldos y movimientos en concordancia con la información presentada al consejo de administración y generada para impuestos, dichos libros deben conservar dentro de sí la fecha de generación, quien los imprime y un consecutivo de hojas; por cuanto recomendamos proceder de conformidad.

Plan de acción: Se procederá de acuerdo con la recomendación

Responsable: Contabilidad	Fecha Implementación: Inmediata	Estado: Pendiente
----------------------------------	--	--------------------------

Seguimiento a 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, sobre los cuales se realizará seguimiento en nuestra próxima visita, así:

Informe de agosto de 2023

- 1. Recaudo de cuotas extraordinarias:** De acuerdo con nuestro seguimiento evidenciamos los siguientes saldos referentes a cuotas extraordinarias pendientes por recaudar a la fecha, por cuanto recomendamos continuar con la gestión de cobro.

RI Sólo pendiente dos obligaciones, las cuales se encuentran en cobro jurídico.

PENDIENTE POR RECAUDAR		\$4.078.050,00
DETALLE		No.PROPIETARIOS
JULIAN OSPINA	\$1.799.070,00	1
NADIN SAGBINI	\$2.278.980,00	1

Informe de abril de 2023

- 2. Recaudo caja taxis:** De acuerdo con nuestra revisión se evidencia que para este cierre de diciembre quedo pendiente por reconocer ingresos por servicios de taxis por valor de \$108.900. Por lo anterior y aun cuando no es una cifra representativa recomendamos que para efectos de control se proceda con dicho reconocimiento en la fecha y periodo en que se presta el servicio y se recauda el efectivo:

RI Se procederá según recomendación.

- 3. Pólizas de contratos de zonas comunes:** 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 la mayoría de los clientes que tienen acceso a zonas comunes. Por cuanto recomendamos gestionar la obtención de estas y/o definir el paso a seguir con cada tercero ante el consejo de administración con el fin de evitar posibles contingencias que se pueda presentar en la operación de dichos terceros.

R/ La mayoría se encuentran en proceso de actualización, se continua con la gestión.

Informe de planeación

- 4. Manual de funciones del área contable:** Al corte de nuestra visita hemos sido informados que se tiene un borrador por cuanto se procederá con la revisión y aprobación por parte de la gerencia, con el fin de establecer las principales labores a realizar en cada periodo contable.

R/ El manual ya fue revisado y se debe implementar a partir del mes de marzo

Plan de acción

Responsable: Contabilidad Gerencia	/Fecha Implementación: Marzo-2024	Estado: Pendiente
---	--	--------------------------