

Bogotá D.C., 3 de julio de 2024

Señores
CENTRO COMERCIAL PANORAMA
Atn. Iván Ospina
Gerente
Ciudad

Estimado Iván:

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 2024.

Nuestra auditoría fue desarrollada sobre la información financiera y revisión de control interno con corte al **31 de mayo de 2024**.

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 del Centro Comercial y no debe ser usado por otra persona diferente.

Atentamente,

Eliana R. Sandoval V.
Senior de Auditoria

Martha C. Robayo N.
Gerente de Auditoria

Contenido

Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar	3
Procedimientos primordiales de deudores	3
Hallazgo #1	3
Deudores Varios	4
Hallazgo #1	4
Hallazgo #2	4
Gastos	5
Verificación de contratos	5
Hallazgo #1	5
Seguimiento Actas de mantenimiento	5
Hallazgo #1	5
Seguimiento a informes anteriores	6
Resumen	6

Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

Procedimientos primordiales de deudores

Hallazgo #1

Al 31 de mayo la cartera del Centro Comercial ascendía a \$122.360.346 de este saldo el 81% se encuentra con un vencimiento mayor a los 60 días, detalle que incluimos como sigue:

CARTERA EN MORA MAYOR A 60 DÍAS					DISPOSICION
TERCERO	61 a 90	91 a 180	Más de 180	TOTAL	
AHUMADA PINEDA GEOVANY	-	-	16.530.352	16.530.352	Proceso jurídico
HELLEN YULIETH ARTETA PEÑA	-	-	11.895.009	11.895.009	
JULIAN OSPINA	1.424.884	3.343.752	18.626.082	23.394.718	
MOISES RUIZ ALBA	-	-	11.799.100	11.799.100	
SAGBINI RODRIGUEZ NADIN JOSE	1.807.172	4.240.860	24.045.347	30.093.379	
SONIA MELINA ZAMORA MENDOZA	-	-	6.781.998	6.781.998	
PASTELERIA JASSIR SAS	2.847.671	6.987.768	6.270.637	16.106.076	
VD EL MUNDO A SUS PIES SAS EN REORGANIZACION	-	-	4.636.062	4.636.062	Se está conciliando con el cliente y estamos a la espera de una respuesta positiva de pago para cerrar el acuerdo de pago jurídico.
NOVAVENTA SAS	-	136.751	370.352	507.103	Se ha gestionado con la línea de atención a proveedores e indican que están revisando los radicados de las facturas para determinar que pasa con el pago.
E.S. ASESORIAS S.A.S	-	-	172.033	172.033	Este valor corresponde a intereses en mora generados en pandemia, se procederá con el ajuste en el mes de junio.
WEBPOINT MARKETING S.A.S	-	444.516	-	444.516	Esto corresponde al recobro del servicio de internet que el proveedor debe asumir por lo que se realizará cruce de cuentas en junio con la cartera pendiente por pagar.
TOTAL CARTERA MAS 60 DIAS	6.079.727	15.153.648	101.126.971	122.360.346	

TOTAL CARTERA	151.843.089
TOTAL CARTERA MAS 60 DIAS	122.360.346
% CARTERA MORA	81%

De acuerdo con la disposición de la administración se encuentra en proceso jurídico la suma de \$116.600.632, de los cuales \$47.006.459 (40%) corresponden a zonas comunes, en cabeza de arrendatarios que ya no se encuentran en el Centro Comercial. Al cierre del año 2023, se reconoció un deterioro de \$34 millones, sin embargo el asesor legal indica baja probabilidad de recaudo, por lo que se recomienda realizar el deterioro del 100% de esta cartera para reflejar la realidad dentro de los Estados Financieros.

Lo que corresponde a los intereses de mora de E.S. Asesorías S.A. la administración nos indica que fueron facturados durante la pandemia, sugerimos a la Administración revisar, teniendo en cuenta que para el mes de mayo ya se efectuó un ajuste por este concepto por el valor relacionado en el acta de asamblea por \$1.394.073 con el fin de determinar si se debe informar al consejo diferencias presentadas a la asamblea y solicitar condonación de lo adicional si fuese el caso.

Por otro lado, reiteramos la importancia de continuar con la gestión de recuperación de la cartera a la fecha para poder cubrir las obligaciones de la operación.

Plan de acción: Con relación a la cartera generada por espacios de áreas comunes, esta fue sometida para consideración de la última Asamblea, quien considero que debía continuarse con los respectivos procesos jurídicos. En cuanto al deterioro de cartera se procederá según la recomendación al final del período contable a la espera de confirmar si se generó alguna recuperación.

En lo que se refiere a los intereses de mora autorizados para condonación, generados durante la época de pandemia, se realizó efectivamente el ajuste, pero la obligación reportada hace parte del mismo grupo y se realizará el ajuste con corte a junio.

Responsable: Gerencia / Dirección Administrativa / Área Jurídica / Contabilidad	Fecha Implementación: Continua.	Estado: Proceso
--	--	------------------------

Deudores Varios

Hallazgo #1

Conforme a nuestra revisión sobre las otras cuentas por cobrar se evidencia un saldo a nombre de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN por valor de \$633.000, situación no procedente entendiendo que corresponde a errores en la retención por salarios aplicada y declarada, por cuanto recomendamos realizar un análisis detallado de la misma y proceder con los ajustes a que haya lugar.

Plan de acción: Con relación al saldo mencionado se ajustará al momento de realizar la retención de fuente de junio, que se debe presentar en Julio 2024.

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

Hallazgo #2

De acuerdo con nuestra revisión para lo corrido del año 2024, sobre los registros de retenciones de Iva e Ica a favor del Centro Comercial, observamos que no se dispone de la totalidad de los certificados emitidos por clientes para los periodos ya declarados, así:

CONCEPTO	VALOR
Retenciones de IVA a favor - 1er cuatrimestre	1.395.000
Retenciones de ICA a favor - 1er bimestre	306.000
Retenciones de ICA a favor - 2do bimestre	331.000

Se recomienda soportar integralmente con los certificados de clientes las retenciones a favor ya declaradas, así como soportar mínimo cada bimestre los valores retenidos al Centro Comercial, esto con el fin de soportar adecuadamente los registros contables como las deducciones tomadas en impuestos.

Plan de acción: Se continúa con la solicitud de los certificados para dar cumplimiento a la recomendación.

Responsable: Gerencia / Dirección Administrativa / Contabilidad	Fecha Implementación: Continua	Estado: Proceso
--	---------------------------------------	------------------------

Gastos

Verificación de contratos

Hallazgo #1			
En la revisión general de la matriz de contratos suministrada junto con los contratos y sus pólizas, evidenciamos que el contrato de Quiminag SAS se está tomando el valor del contrato antes de IVA para la emisión de las pólizas, por lo que se encuentra amparado por debajo del valor indicado en la cláusula de garantías del mismo, por lo que, sugerimos a la Administración solicitar al proveedor la actualización de las mismas donde se incluya el valor total del contrato firmado entre las partes, para asegurar el amparo correspondiente.			
Plan de acción:			
Se solicitó al proveedor realizar el ajuste en las pólizas de acuerdo con la sugerencia.			
Responsable: Gerencia / Dirección de Mantenimiento / Dirección Administrativa	Fecha /Inmediata	Implementación:	Estado: Proceso

Seguimiento Actas de mantenimiento

Hallazgo #1		
En la revisión de las actas de mantenimiento generadas por los proveedores que ejecutan los mantenimientos recurrentes al Centro Comercial, se evidencia que el proveedor Generadores y Potencia SAS quien realiza el mantenimiento preventivo a la planta eléctrica dejó la siguiente recomendación:		
- Se recomienda realizar lavado de tanque de carácter urgente, para evitar daños en el sistema de inyección. Baterías requieren cambio. Y radiador se encuentra obstruido, recomendamos realizar lavado externo y cambio de aditivo refrigerante.		
Por lo anterior, sugerimos a la Administración efectuar los correctivos correspondientes, con el fin de evitar daños mayores al equipo que generen un gasto más oneroso.		
Plan de acción:		
Finalizaron los procesos de cotización para obtener las mejores condiciones y se realizaron las respectivas ordenes de servicio para que se realicen en julio.		
Responsable: Gerencia / Dirección de Mantenimiento.	Fecha Implementación: Inmediato.	Estado: Ejecución

Seguimiento a informes anteriores

Resumen

De acuerdo con nuestro último informe emitido, el cual compila los hallazgos informados, a continuación relacionamos los temas que se encuentran pendientes de subsanación, sobre los cuales se realizará seguimiento en nuestra próxima visita, así:

Visita a abril 2024:

1. **Incapacidades por cobrar:** Conforme a nuestro seguimiento con corte al 31 de mayo, evidenciamos que los saldos contables no se encuentran debidamente conciliados con el detalle extracontable y las incapacidades suministradas, por cuanto es importante que se proceda con la conciliación correspondiente y se procedan con los ajustes y reclasificaciones a que haya lugar. A continuación, detallamos los saldos en balance que requieren atención:

CUENTA	ENTIDAD	VALOR
131020	SALUD TOTAL S A	911.821
131020	ASOCIACIÓN MUTUAL SER EPS-S	38.667
131020	FAMISANAR EPS	2.479.286
131020	COMPAÑÍA DE SEGUROS BOLÍVAR S.A.	327.703
138020	MARLON ALBERTO ZAÑUDO VEGA	201.721

R/ Las áreas de contabilidad y recursos humanos, están en proceso de conciliación de sus cifras para corregir las inconsistencias con corte al mes de julio.

2. **Decisiones Asamblea:** Frente a las decisiones tomadas por el máximo órgano en la Asamblea General llevada a cabo el pasado 15 de marzo de 2024, observamos que a la fecha se encuentra pendiente por atender de forma integral lo siguiente:
 - Aunque se aprobó la condonación de intereses de mora de años anteriores por valor de \$1.349.073, únicamente se evidencia el reconocimiento parcial de estos por valor de \$951.822
 - R/ Los ajustes pendientes se realizarán con corte a junio.
 - Respecto de las consignaciones sin identificar se evidencian que a la fecha está pendiente por definir su castigo o paso a seguir conforme a la instrucción que indique el consejo de administración, esto según lo indicado por la asamblea.
 - R/ Se solicitará al consejo la evaluación de estas partidas para llevarlas como ingreso ya que no presentan reclamación por parte de ningún cliente.
3. **Cuentas por pagar en mora:** Conforme a nuestro seguimiento frente a las cuentas por pagar se evidencia que las mismas presentan un saldo promedio mensual de 423 millones, que como se detalla líneas abajo viene presentando un crecimiento en lo corrido del año; así mismo es importante tener en cuenta que las principales deudas corresponden a: seguridad, seguros y paneles solares, por cuanto es indispensable establecer un plan de pagos de forma tal que el nivel de mora se vea disminuido.

MES	FACTURADO	PAGO DEUDA	DEUDA PENDIENTE	SALDO ACUMULADO
SALDO A DICIEMBRE 2023				356.456.506
ENERO	140.229.664	138.015.391	2.214.273	358.670.779
FEBRERO	172.445.431	132.508.517	39.936.915	398.607.693
MARZO	291.803.927	194.812.170	96.991.757	495.599.450
ABRIL	274.158.444	317.898.578	- 43.740.134	451.859.316
MAYO	190.597.656	231.704.639	- 41.106.983	410.752.333
Promedio de la deuda				423.097.915

R/ Con los proveedores Fortox (seguridad) y Greenyellow (páneos) existen acuerdos de pago debidamente suscritos y atendidos oportunamente. En cuanto a la póliza de seguros, corresponde a la financiación de esta con Finesa, que dura diez meses, finalizando en diciembre y que a la fecha está al día.

4. **Consignaciones por identificar:** En seguimiento a otros pasivos, se observa que continúan consignaciones sin identificar por valor de \$2.718.726 por cuanto recomendamos fortalecer la gestión ante la entidad bancaria correspondiente, con el fin de proceder con la correcta aplicación de estas partidas.

R/ El inconveniente se ha presentado reiterativamente con el banco Av Villas, con quien venimos trabajando para solucionar la identificación oportuna de cada una de las partidas recaudadas a través de esta entidad.

5. **Cuentas por pagar libranzas:** Conforme a nuestra revisión respecto del dinero recibido por concepto de libranzas descontadas a empleados por medio de la Caja de Compensación Comfamiliar del Atlántico presenta diferencia entre el saldo al cierre de mes (1.905.923) vs el pago posterior (1.552.539). Por lo anterior recomendamos a la administración proceder con los análisis y ajustes correspondientes, con el fin de que los saldos reportados correspondan a lo informado por dicha entidad y al pago.

R/ Se procederá con la conciliación para realizar los ajustes a los que haya lugar.

6. **Saldos en patrimonio:** De acuerdo con nuestro seguimiento observamos que al cierre de mayo continua pendiente reclasificar el resultado del ejercicio 2023 a ejercicios anteriores; de igual manera observamos que si bien el Centro Comercial ha procedido con el traslado de recursos para atender el fondo de imprevistos al corte se presenta un saldo pendiente por trasladar de \$12.789.340, el cual bajo el entendido de que puede ser tomado como préstamo para la operación recomendamos controlar y presentar al consejo de administración el detalle correspondiente a lo utilizado.

R/ De acuerdo con la autorización de la Asamblea, se tomó como préstamo el recurso contabilizado a cierre del año 2023 por valor de \$ 31.856.832= con el cual se cubrió el pago de energía y acueducto, partida que será restituida antes de finalizar el año 2024 cumpliendo con la instrucción del máximo órgano de la copropiedad.

Con relación al traslado del recurso mensual correspondiente al fondo de imprevistos 2024, la administración viene cumpliendo con esta obligación teniendo pago hasta el mes de junio.

7. **Revisión y análisis de ingresos:** Conforme a nuestro seguimiento en relación con lo informado en el mes de abril, observamos que a la fecha continua pendiente por atender lo descrito a continuación:

- Se evidencia que el valor declarado por concepto de devoluciones de ingresos para el primer cuatrimestre asciende a \$3.375.000, sin embargo, no se dispone de una cuenta específica para dicho concepto, por cuanto recomendamos, crear una cuenta denominada “devoluciones” y proceder con la reclasificación correspondiente, con el fin de llevar un mejor control de estas.

R/ La cuenta ya está creada, se procederá a realizar la reclasificación en el cierre de junio.

- Se continúa con la diferencia en la reclasificación de lo correspondiente al fondo de imprevistos como se muestra en el siguiente detalle:

FONDO DE IMPREVISTOS	
TOTAL GASTOS APROBADOS	\$ 3.069.441.553
TOTAL FONDO DE IMPREVISTOS	\$ 30.694.416
TOTAL FONDO A MAYO	\$ 12.789.340
DIFERENCIA CON CONTABILIDAD	\$ 484.340

R/ Se revisará y se hará la reclasificación en el cierre de Junio.

- Se evidencia el reconocimiento en el mes de marzo el registro de ingresos por intereses de mora en cabeza del VD EL MUNDO A SUS PIES SAS EN REORGANIZACIÓN por valor de \$1.344.838 sin embargo, en la revisión del tercero se evidencia que éste presenta una cartera morosa en la cuenta contable 13050509 (Intereses locales) por valor de \$4.947.949 por lo que sugerimos a la Administración reclasificar dicho registro pues dicho ingreso ya había sido reconocido y la realidad es que corresponde a una cartera pendiente de pago.
- R/ Se procederá con la reclasificación a corte de Junio.

Visita de planeación

1. **Manual de políticas contables:** Se encuentra en proceso de revisión y actualización para presentación al consejo de administración, a la fecha de nuestra visita no nos fue suministrado el documento para verificar la actualización del mismo.

R/ Se procede con la actualización de las políticas para su presentación.

2. **Procedimiento de evaluación del personal:** En proceso de revisión y actualización, a la fecha de nuestra visita no nos fue suministrado el documento para verificar la actualización del mismo.
R/ El procedimiento está actualizado y a disposición cuando se requiera.

3. **Reclamaciones:** La liquidación enviada por la aseguradora del responsable presenta un valor a indemnizar por \$44.437.576 después del deducible, por lo que la Administración ha solicitado una reconsideración en el valor bajo el entendido que la aseguradora no está teniendo en cuenta todos los gastos relacionados con el siniestro presentado, de igual manera, sugerimos a la Administración indicarle a la persona responsable que el pago de los daños se debe cubrir al 100% teniendo en cuenta que la afectación no ocurrió por cuenta del Centro Comercial. Al 31 de mayo se evidencia un ingreso por valor de \$30.000.000 correspondientes al evento informado a la aseguradora, por lo que sugerimos continuar con el seguimiento al mismo para lograr la recuperación del valor total de los daños.

R/ La aseguradora reconoció un valor de 46.709.552= donde incluyó la mayoría de las partidas solicitadas, salvo la referida al pago de la seguridad por un mes, ya que no se ejecutó por no requerirse por la totalidad de ese período, cumpliendo así con la reclamación.		
Plan de acción:		
Responsable: Gerencia.	Fecha Implementación: Inmediata	Estado: Pendiente