

Barranquilla, 29 de agosto de 2022

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.

Nuestra auditoria fue ejecutada a la información financiera con corte al **31 de julio 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 muestreros 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**

**Martha C. Robayo**  
**Gerente de Auditoria**

## Contenido

|  |    |
|--|----|
| Efectivo y Equivalentes .....  | 3  |
| Arqueo de caja .....   | 3  |
| Hallazgo #1 .....  | 3  |
| Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar .....                            | 3  |
| Procedimientos primordiales de deudores .....                                    | 3  |
| Hallazgo #1 .....  | 4  |
| Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar .....                    | 4  |
| Prueba de desembolsos .....  | 4  |
| Hallazgo #1 .....  | 4  |
| Procedimientos primordiales de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar ..... | 5  |
| Hallazgo #1 .....  | 5  |
| Otros Pasivos .....  | 7  |
| Hallazgo #1 .....  | 7  |
| Obligaciones por Beneficios a Empleados .....                                    | 7  |
| Procedimientos primordiales beneficios a empleados .....                         | 7  |
| Hallazgo #1 .....  | 7  |
| Ingresos.....  | 8  |
| Prueba de facturación .....  | 8  |
| Hallazgo #1 .....  | 9  |
| Gastos de operación .....  | 9  |
| Verificación de contratos con proveedores .....                                  | 9  |
| Hallazgo #1 .....  | 9  |
| Legal.....   | 10 |
| Gestión Documental.....  | 10 |
| Hallazgo #1 .....  | 10 |
| Información contable .....   | 12 |
| Hallazgo #1 .....  | 12 |
| Información exógena nacional .....   | 13 |
| Hallazgo #1 .....  | 13 |
| Seguimiento informes anteriores .....  | 13 |
| Pendientes de subsanación .....  | 13 |
| Hallazgo #1 .....  | 13 |

## Efectivo y Equivalentes

### **Arqueo de caja**

| <b>Hallazgo #1</b>  |  |                          |
|---|--|--------------------------|
| De conformidad con los arqueos de caja menor de administración y mantenimiento realizados el día 25 y 26 de agosto respectivamente, relacionamos a continuación nuestras observaciones:   |  |                          |
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. La caja menor asignada a la administración se encuentra ejecutada en un 99%; sin embargo, según indica el procedimiento establecido el reembolso de caja menor se realizará una vez se haya ejecutado máximo el 70% del valor del fondo.</li><li>2. Se observa un gasto relacionado con bordado de camisa correspondiente a la caja menor de administración por valor de \$6.000, correspondiente al mes de julio, soportada con una orden de pedido.</li><li>3. Se evidencia un gasto relacionado con la compra de elementos de ferretería correspondiente a la caja menor de mantenimiento por valor de \$32.900, correspondiente al mes de junio, soportada con documento POS.</li><li>4. El reembolso de caja menor de administración correspondiente al mes de julio incluye un gasto de fecha 3 de agosto de 2022, por concepto de movilidad a nombre de Alfredo Tobio por valor de \$10.000</li></ol> |  |                          |
| Por lo anterior y con el fin de mantener un adecuado control interno sobre el manejo de los recursos asignados a las cajas menores, es indispensable dar cumplimiento a los procedimientos establecidos por la copropiedad, asimismo recomendamos que el reconocimiento de estos se realice dentro del mes en el cual se ejecutaron y que los mismos sean soportados de conformidad con las normas vigentes.  |  |                          |
| <b>Plan de acción:</b>  |  |                          |
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>El procedimiento se cumple en la medida de lo posible, pero teniendo en cuenta las dificultades en el flujo de efectivo, el reembolso de la caja menor no se realizó con el 70% del gasto.</b></li><li>2. <b>El proveedor entregó factura el 01 de septiembre.</b></li><li>3. <b>Este inconveniente se presentó con HOME CENTER a quien ya solicitamos la emisión de la factura.</b></li><li>4. <b>Se realiza la recomendación al responsable de la caja menor.</b></li></ol>   |  |                          |
| <b>Se atienden las recomendaciones y se ejercerá el control para que los gastos reportados correspondan al mismo mes de ejecución.</b>  |  |                          |
| <b>Responsable: Jefe de Mantenimiento y Asistente Administrativo.</b>   | <b>Fecha Implementación: Inmediato</b> | <b>Estado: Realizado</b> |

## Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

### **Procedimientos primordiales de deudores**

### Hallazgo #1

El saldo de las cuentas por cobrar a julio 31 asciende a la suma de \$178.707.707, cifra que, de acuerdo con el análisis realizado sobre el comportamiento en la cartera de la copropiedad, observamos que en lo corrido del año la cartera se ha mantenido en un promedio mensual de \$210 millones, tal como relaciona:

| MES                    | CARTERA FACTURADA | CARTERA RECAUDADA | CARTERA PENDIENTE | SALDO ACUMULADO |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| SALDO A DICIEMBRE 2021 |                   |                   |                   | \$ 188.534.041  |
| ENERO                  | \$ 227.257.318    | \$ 212.123.673    | \$ 15.133.645     | \$ 203.667.686  |
| FEBRERO                | \$ 258.532.354    | \$ 213.575.544    | \$ 44.956.810     | \$ 248.624.495  |
| MARZO                  | \$ 278.260.306    | \$ 257.839.794    | \$ 20.420.512     | \$ 269.045.007  |
| ABRIL                  | \$ 300.021.902    | \$ 368.843.560    | \$ 68.821.658     | \$ 200.223.350  |
| MAYO                   | \$ 237.675.172    | \$ 242.776.329    | \$ 5.101.158      | \$ 195.122.192  |
| JUNIO                  | \$ 256.236.312    | \$ 275.514.772    | \$ 19.278.460     | \$ 175.843.732  |
| JULIO                  | \$ 251.403.246    | \$ 248.539.271    | \$ 2.863.975      | \$ 178.707.707  |

Del total de cartera se evidencia cartera morosa mayor a 31 días, por valor de \$137.347.178, que equivale al 77% del total de la cartera. A continuación, presentamos el detalle de acuerdo con la disposición dada por parte de la administración.

| CARTERA EN MORA MAYOR A 30 DÍAS |             |               |              |              |         |
|---------------------------------|-------------|---------------|--------------|--------------|---------|
| TERCERO                         | <= 181-     | DE 180- A 91- | DE 90- A 61- | DE 60- A 30- | %Partc. |
| COBRO JURÍDICO                  | 74.264.483  | 21.781.394    | 2.745.627    | 4.715.188    | 75%     |
| ACUERDO DE PAGO                 | 2.769.091   | 10.270.856    | 5.094.834    | 6.862.447    | 18%     |
| EN GESTIÓN DE COBRO             | 5.887.739   | 1.803.347     | 1.083.385    | 7.706        | 6%      |
| PAGÓ EN AGOSTO                  | 30.700      | -             | -            | 30.381       | 0%      |
| CARTERA EN MORA MAYOR A 30 DÍAS | 82.952.013  | 33.855.597    | 8.923.846    | 11.615.722   | 100%    |
| TOTAL CARTERA                   | 178.707.707 |               |              |              |         |
| CARTERA EN MORA MAYOR A 30 DÍAS | 137.347.178 |               |              |              |         |
| %DE REVISIÓN                    | 77%         |               |              |              |         |

Tal como se observa en el anterior detalle, la cartera en cobro jurídico es la que tiene una mayor participación dentro de la cartera morosa (75%) por lo que recomendamos a la administración validar con el asesor jurídico los estados de los procesos con el fin de tener una fecha estimada de recuperación de dichos saldos. Así mismo continuar con el proceso de análisis y conciliación de cartera con clientes con saldos por cuantías menores.

**Plan de acción:** La administración continúa realizando mensualmente comité de cartera, en donde se exponen cada una de las obligaciones en mora, incluida las que tiene a cargo el asesor jurídico mostrando el avance de su gestión. Se siguen ejecutando las conciliaciones de cartera de saldos pendientes.

|   |                                 |                   |
|---|---------------------------------|-------------------|
| Responsable: Dirección Administrativa, Asesor Jurídico, Gerencia. | Fecha Implementación: Continua. | Estado: Pendiente |
|---|---------------------------------|-------------------|

## Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

### **Prueba de desembolsos**

### Hallazgo #1

De acuerdo con nuestra revisión sobre el proceso de recepción y aceptación de los servicios prestados por proveedores y contratistas (aplicación de la Resolución 85 de 2022), observamos que aun cuando el centro comercial a través del operador electrónico ya dispone de dicho mecanismo para llevar a cabo este proceso; de acuerdo con el reporte suministrado evidenciamos que el mismo se empezó a

aplicar en el mes de agosto y dicho reporte aun muestra facturas con estado únicamente de recepción de la factura. A continuación, relacionamos algunas facturas que no se encuentran con la respectiva aplicación de eventos:

| PROVEEDOR                      | CONCEPTO                                 | FECHA      | FACTURA    | VALOR      |
|--------------------------------|--|------------|------------|------------|
| ROBAYO ROBAYO AUDITORES ASOCIA | REVISORIA FISCAL                         | 2022/07/18 | FE-882     | 2.093.267  |
| FORTOX S.A.                    | VIGILANCIA ADICIONAL                     | 2022/07/22 | 126711     | 22.169.662 |
| MULATA MERCADEO & PUBLICIDAD S | PIEZAS PUBLICITARIAS                     | 2022/07/21 | FE 216     | 1.452.800  |
| WEBPOINT MARKETING S.A.S       | SERVICIO PARA INTERNET DE AREAS COMUNES. | 2022/07/22 | FE-57      | 1.200.000  |
| INGENIERIA Y PROYECTOS DEL AMB | MANTENIMIENTO TORRE DE ENFRIAMIENTO      | 2022/07/19 | 1,8764E+13 | 957.180    |
| SANTIAGO CASTRO SANTIAGO       | MANTENIMIENTO SUBESTACIÓN ELECTRICA      | 2022/07/25 | FEV-116    | 803.000    |
| FORTOX S.A.                    | VIGILANCIA ADICIONAL                     | 2022/07/25 | 126851     | 550.772    |

Por lo anterior y considerando que la DIAN el pasado 8 de abril emitió la resolución 85 de 2022, la cual entró en vigencia a partir del 13 de julio de este mismo año, se recomienda a la copropiedad tener en cuenta las implicaciones que esta conlleva, entre las cuales está que los receptores de facturas electrónicas que realicen operaciones a crédito o con plazos, además de mantener como soporte la respectiva factura electrónica de venta debe generar los siguientes documentos electrónicos como archivos XML para que el gasto sea deducible. (i) el acuse de recibo de la factura electrónica de venta y (ii) el recibo de los bienes o servicios suministrados. Se recomienda ejecutar los eventos mencionados para las facturas recibidas desde el 13 de julio hasta el 31 del mismo mes y para las que aún se encuentran pendientes del mes de agosto, lo anterior con el fin de que la proporcionalidad de estos gastos sea deducible en renta.

**Plan de acción:** A partir de julio se hizo la recepción y envío de las facturas de proveedores según la resolución 85 de 2022; en cuanto a las facturas relacionadas fueron enviadas y aceptadas por la DIAN según reporte relacionado:

| CUFE                   | DOCUMENTO   | NIT                               | PROVEEDOR                    | FECHA DOCUME | TIPO ENVIO          | ESTADO                   |
|------------------------|-------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------|---------------------|--------------------------|
| 11baa2cec38cetFEV116   | 8.530.098   | CASTRO SANTIAGO SANTIAGO JOSE     |                              | 2022/07/25   | Recepción Factura   | ENVIADO CON CONFIRMACION |
| 11baa2cec38cetFEV116   | 8.530.098   | CASTRO SANTIAGO SANTIAGO JOSE     |                              | 2022/07/25   | Recepción Mercancía | ENVIADO CON CONFIRMACION |
| 11baa2cec38cetFEV116   | 8.530.098   | CASTRO SANTIAGO SANTIAGO JOSE     |                              | 2022/07/25   | Aceptación Factura  | ENVIADO CON CONFIRMACION |
| 21a4b108bc60aaFE57     | 900.981.553 | WEBPOINT MARKETING SAS            |                              | 2022/07/22   | Recepción Factura   | ENVIADO CON CONFIRMACION |
| 21a4b108bc60aaFE57     | 900.981.553 | WEBPOINT MARKETING SAS            |                              | 2022/07/22   | Recepción Mercancía | ENVIADO CON CONFIRMACION |
| 21a4b108bc60aaFE57     | 900.981.553 | WEBPOINT MARKETING SAS            |                              | 2022/07/22   | Aceptación Factura  | ENVIADO CON CONFIRMACION |
| 322662cb770f15FE882    | 900.175.193 | ROBAYO ROBAYO AUDITORES ASOCIA    |                              | 2022/07/18   | Recepción Factura   | ENVIADO CON CONFIRMACION |
| 322662cb770f15FE882    | 900.175.193 | ROBAYO ROBAYO AUDITORES ASOCIA    |                              | 2022/07/18   | Recepción Mercancía | ENVIADO CON CONFIRMACION |
| 322662cb770f15FE882    | 900.175.193 | ROBAYO ROBAYO AUDITORES ASOCIA    |                              | 2022/07/18   | Aceptación Factura  | ENVIADO CON CONFIRMACION |
| 629708f0d5ef1d126851   | 860.046.201 | FORTOX S.A                        |                              | 2022/07/25   | Recepción Factura   | ENVIADO CON CONFIRMACION |
| 629708f0d5ef1d126851   | 860.046.201 | FORTOX S.A                        |                              | 2022/07/25   | Recepción Mercancía | ENVIADO CON CONFIRMACION |
| 629708f0d5ef1d126851   | 860.046.201 | FORTOX S.A                        |                              | 2022/07/25   | Aceptación Factura  | ENVIADO CON CONFIRMACION |
| 87d0209114800fIPA21675 | 802.023.119 | INGENIERIA Y PROYECTOS DEL AMBIEN |                              | 2022/07/19   | Recepción Factura   | ENVIADO CON CONFIRMACION |
| 87d0209114800fIPA21675 | 802.023.119 | INGENIERIA Y PROYECTOS DEL AMBIEN |                              | 2022/07/19   | Recepción Mercancía | ENVIADO CON CONFIRMACION |
| 87d0209114800fIPA21675 | 802.023.119 | INGENIERIA Y PROYECTOS DEL AMBIEN |                              | 2022/07/19   | Aceptación Factura  | ENVIADO CON CONFIRMACION |
| d612068708bec5FE216    | 901.191.176 | MULATA MERCADEO &                 | PUBLICIDAD S.A.: 10:11:30:05 |              |                     | ENVIADO CON CONFIRMACION |
| d612068708bec5FE216    | 901.191.176 | MULATA MERCADEO &                 | PUBLICIDAD S.A.: 10:12:50:44 |              |                     | ENVIADO CON CONFIRMACION |
| d612068708bec5FE216    | 901.191.176 | MULATA MERCADEO &                 | PUBLICIDAD S.A.: 10:12:59:42 |              |                     | ENVIADO CON CONFIRMACION |
| ed81c3b7df44 126711    | 860.046.201 | FORTOX S.A                        |                              | 2022/07/22   | Recepción Factura   | ENVIADO CON CONFIRMACION |
| ed81c3b7df44 126711    | 860.046.201 | FORTOX S.A                        |                              | 2022/07/22   | Recepción Mercancía | ENVIADO CON CONFIRMACION |
| ed81c3b7df44 126711    | 860.046.201 | FORTOX S.A                        |                              | 2022/07/22   | Aceptación Factura  | ENVIADO CON CONFIRMACION |

|  |  |                               |
|--|--|-------------------------------|
| <b>Responsable:</b> Dirección Administrativa, Área contable. | <b>Fecha Implementación:</b> Continua. | <b>Estado:</b> En desarrollo. |
|--|--|-------------------------------|

### Procedimientos primordiales de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

#### Hallazgo #1

Las cuentas por pagar a julio 31 ascienden a la suma de \$499.275.389. De acuerdo con nuestra revisión analítica sobre las cuentas por pagar se observan facturas con vencimiento mayor a 60 días por valor de \$220.101.688, el cual corresponde al 44% del total de las cuentas por pagar, tal como se detalla:

| CUENTAS POR PAGAR MAYORES A 60 DIAS                           |  |                    |                    |                   |                    |             |
|---|--|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------|
| TERCERO   | disposición  | <= 181             | DE 180- A 91       | DE 90- A 61       | TOTAL              | % PARTC.    |
| FORTOX S.A.   | Tenemos acuerdo de pago  |                    | 69.995.810         | 28.467.749        | 98.463.559         | 45%         |
| ALLIANZ SEGUROS S.A.  | Lo que tenemos a más de 180 días se ha gestionado el paz y salvo pero no ha sido posible que lo expidan, pero tampoco nos están cobrando, porque no se debe, los 32 millones es la póliza del año 2022 que está financiada a 10 cuotas, las cuales se terminan en dic de 2022. | 1.949.585          | 32.722.585         | -                 | 34.672.170         | 16%         |
| CARIBE SOL DE LA COSTA S.A E.S.P                              | Corresponde a la energía reactiva capacitiva que nos permitieron pagar en 4 meses terminando en agosto, pero solicitó una extensión y aprobaron dos meses más.   |                    | -                  | 18.973.037        | 18.973.037         | 9%          |
| ARQUICAB S.A.S  | Pagado en agosto 2022  |                    | 14.880.015         | -                 | 14.880.015         | 7%          |
| GREENYELLOW ENERGIA DE COLOMBIA S.A.S                         | Pagado en agosto 2022  |                    | 7.000.002          | -                 | 7.000.002          | 3%          |
| SOCIEDAD DE ACUEDUCTO AL CANTARIL LADO Y ASEO DE BARRANQUILLA | Pagado en agosto 2022  |                    | -                  | 7.000.000         | 7.000.000          | 3%          |
| MU LATA MERCADERO & PUBLICIDAD S.A.S                          | Está programada para pagar en septiembre, se solicitó plazo al proveedor.  |                    | -                  | 3.573.800         | 3.573.800          | 2%          |
| CARACOL PRIMERA CADENA RADIAL COLOMBIANA S.A.                 | Está programada para pagar en septiembre.  | 3.456.000          | -                  | 3.456.000         | 2%                 |             |
| SEPPSA FUMIESPECIAL S.A.S                                     | Pagado en agosto 2022  |                    | 2.930.402          | -                 | 2.930.402          | 1%          |
| WEBPOINT MARKETING S.A.S                                      | Programado pago para septiembre 2022   |                    | 2.736.000          | -                 | 2.736.000          | 1%          |
| FERNANDEZ RICARDO ALVARO JO SE                                | Se solicitó paz y salvo al proveedor ya que esta factura nunca la ha cobrado.  | 2.708.160          | -                  | -                 | 2.708.160          | 1%          |
| CLARA GOMEZ HERNANDEZ   | Se programó pago para septiembre 2022  |                    | 1.101.120          | 1.302.000         | 2.403.120          | 1%          |
| DISTRIBUCIONES ELECTRICAS LA 36 S.A.S                         | Se solicitó paz y salvo al proveedor ya que nunca ha cobrado esta factura.   | 2.369.474          | -                  | -                 | 2.369.474          | 1%          |
| ROBAYO ROBAYO AUDITORES ASOCIADOS S.A.S                       | Se pagó la factura de abril en agosto y se debe mayo, junio y julio, para cancelar en septiembre.  |                    | 2.260.729          | -                 | 2.260.729          | 1%          |
| ANDREA ALVAREZ MARTINEZ                                       | Se pagó en agosto 2022   |                    | -                  | 2.232.000         | 2.232.000          | 1%          |
| ELECTRICOS DE LA COSTA SAS                                    | Tenemos acuerdo de pago, este valor se canceló en agosto 2022  |                    | -                  | 2.167.986         | 2.167.986          | 1%          |
| ASESORIAS CONTABLES DEL CARIBE S.A.S                          | Se pagó en agosto 2022, tenemos acuerdo de pago.   |                    | -                  | 1.827.293         | 1.827.293          | 1%          |
| LITOGRAGIC EDITORES S.A.S                                     | Se pagó en agosto 2022, tenemos acuerdo de pago.   |                    | -                  | 1.610.572         | 1.610.572          | 1%          |
| ALMACEN FULLER PEREIRA BOO S.A.S                              | Programado el pago para septiembre.  |                    | -                  | 1.594.600         | 1.594.600          | 1%          |
| IBCARIBE S.A.S  | Pagado en agosto 2022  |                    | 716.250            | 723.750           | 1.440.000          | 1%          |
| SODIMAC COLOMBIA S.A.   | A sodimac se le hacen todas las compras de contado, esto es del año 2021, se revisará con el área contable.  | 1.191.900          | -                  | -                 | 1.191.900          | 1%          |
| SOLUCIONES ELECTRICAS E INGENIERIA LIMITADA                   | Pago programado para septiembre 2022   |                    | -                  | 1.160.250         | 1.160.250          | 1%          |
| OPS SAS   | Pagado en agosto 2022  |                    | -                  | 1.065.283         | 1.065.283          | 0%          |
| FUMITECNICAS Y SERVICIOS SAS                                  | Pagado en agosto 2022  |                    | 513.000            | 513.000           | 1.026.000          | 0%          |
| ROSHALYN ELENA VALLE SUAREZ                                   | Pagado en agosto 2022  |                    | -                  | 381.000           | 381.000            | 0%          |
| JAVIER ALBERTO MARTINEZ PAREDES                               | Programado para septiembre 2022  |                    | -                  | 244.000           | 244.000            | 0%          |
| COMCEL S.A.   | El saldo negativo cruza con un positivo, ya le informé a contabilidad para que lo arregle, los 252.575 se pagaron en marzo, se solicita a contabilidad que haga la corrección porque este gasto es de marzo 2022.  | - 40.017           | 252.575            | -                 | 212.558            | 0%          |
| GIANFRANCO MASTRODOMENICO                                     | Pagado en agosto 2022  |                    | -                  | 165.000           | 165.000            | 0%          |
| COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. ESP                          | Están canceladas, ya solicitó a contabilidad que haga la corrección, porque una reconocieron el gasto en dic y se pagó en enero, pero no cruzaron y la de octubre la pagamos en dic pero no la bajaron.  | 141.324            | -                  | -                 | 141.324            | 0%          |
| RAFAEL EUGENIO QUINONES BONET                                 | Pagado en agosto 2022  |                    | 130.000            | -                 | 130.000            | 0%          |
| VELASQUEZ INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S                          | Pagado en agosto 2022  | 39.865             | -                  | -                 | 39.865             | 0%          |
| INVERSIONES OLIVISA DE COLOMBIA S.A.S                         | Se solicitó paz y salvo, ya que el proveedor no reconoce esta cuenta por cobrar.   | 26.989             | -                  | -                 | 26.989             | 0%          |
| OSPINNO CHARRIS YANIOR DE JESUS                               | Pagado en agosto 2022  |                    | -                  | 18.600            | 18.600             | 0%          |
| <b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR MAYORES A 60 DIAS</b>              |  | <b>8.387.280</b>   | <b>138.694.488</b> | <b>73.019.920</b> | <b>220.101.688</b> | <b>100%</b> |
| <b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR</b>                                |  | <b>499.275.389</b> |                    |                   |                    |             |
| <b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR MAYORES A 60 DIAS</b>              |  |                    | <b>220.101.688</b> |                   |                    |             |
| <b>% CUENTAS POR PAGAR EN MORA</b>                            |  |                    |                    | <b>44%</b>        |                    |             |

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, así como analizar y conciliar con terceros con los cuales se tienen saldos con el fin de sanear dichos saldos. Por otra parte y aun cuando la Asamblea General aprobó la utilización del fondo de imprevistos para atender gastos de la operación, observamos que, una de las cuentas de la operación presenta un sobregiro bancario por valor de \$24.938.455, mientras que la cuenta referente al fondo de imprevistos presenta un saldo de \$29.201.466; por cuanto recomendamos a la administración continuar con la gestión de cobro de cartera con el fin de obtener un mejoramiento en el flujo de caja.

**Plan de acción: Las obligaciones más altas cuentan con acuerdos de pago vigentes que se están cumpliendo puntualmente y tratando de dar el mejor manejo al flujo de efectivo con que dispone la copropiedad.**

|  |  |                          |
|--|--|--------------------------|
| <b>Responsable:</b> Gerencia y Dirección Administrativa. | <b>Fecha Implementación:</b> Continua. | <b>Estado:</b> Pendiente |
|--|--|--------------------------|

## Otros Pasivos

| <b>Hallazgo #1</b>   |                                 |           |                                |        |         |       |             |          |                           |           |                                |          |                 |         |                |          |                            |         |                     |          |                               |        |                     |          |               |        |                     |          |                    |        |                |          |                   |        |                    |          |                |        |                |          |                                 |        |                |          |             |         |                               |          |                           |         |                                |          |           |         |                |
|--|---------------------------------|-----------|--------------------------------|--------|---------|-------|-------------|----------|---------------------------|-----------|--------------------------------|----------|-----------------|---------|----------------|----------|----------------------------|---------|---------------------|----------|-------------------------------|--------|---------------------|----------|---------------|--------|---------------------|----------|--------------------|--------|----------------|----------|-------------------|--------|--------------------|----------|----------------|--------|----------------|----------|---------------------------------|--------|----------------|----------|-------------|---------|-------------------------------|----------|---------------------------|---------|--------------------------------|----------|-----------|---------|----------------|
| De acuerdo con nuestra revisión con corte al 31 de julio de 2022, sobre la cuenta denominada otros pasivos evidenciamos saldos mayores a 120 días, según se detalla a continuación; por cuanto, se recomienda a la Administración revisar estos saldos a favor de terceros y analizar cada una de estas partidas con el fin de proceder con los ajustes y cruces a que haya lugar, esto con el fin de no mantener estos a través del tiempo.   |                                 |           |                                |        |         |       |             |          |                           |           |                                |          |                 |         |                |          |                            |         |                     |          |                               |        |                     |          |               |        |                     |          |                    |        |                |          |                   |        |                    |          |                |        |                |          |                                 |        |                |          |             |         |                               |          |                           |         |                                |          |           |         |                |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>CUENTA</th> <th>TERCERO</th> <th>VALOR</th> <th>OBSERVACION</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>23809501</td> <td>CENTRO COMERCIAL PANORAMA</td> <td>2.082.000</td> <td>Consignaciones sin identificar</td> </tr> <tr> <td>23809501</td> <td>INVERSISA S.A.S</td> <td>522.544</td> <td>Saldo año 2021</td> </tr> <tr> <td>23809501</td> <td>LEON MORALES E HIJOS S.A.S</td> <td>196.149</td> <td>Saldo de abril 2022</td> </tr> <tr> <td>23809501</td> <td>SOLUCIONES TECNOLOGICAS DE CC</td> <td>42.879</td> <td>Saldo de marzo 2022</td> </tr> <tr> <td>23809501</td> <td>TULESA S.A.S.</td> <td>61.867</td> <td>Saldo de abril 2022</td> </tr> <tr> <td>23809501</td> <td>BANCO POPULAR S.A.</td> <td>26.174</td> <td>Saldo año 2021</td> </tr> <tr> <td>28050502</td> <td>JUAN JOSE MONTERO</td> <td>22.000</td> <td>Saldo febrero 2022</td> </tr> <tr> <td>28050502</td> <td>CALZATODO S.A.</td> <td>19.209</td> <td>Saldo año 2021</td> </tr> <tr> <td>28050502</td> <td>IRCC SAS. INDUSTRIA DE RESTAURA</td> <td>45.819</td> <td>Saldo año 2021</td> </tr> <tr> <td>28050502</td> <td>YOYO S.A.S.</td> <td>- 6.838</td> <td>Saldo de naturaleza contraria</td> </tr> <tr> <td>28150501</td> <td>CENTRO COMERCIAL PANORAMA</td> <td>170.000</td> <td>Consignaciones sin identificar</td> </tr> <tr> <td>28150501</td> <td>NUEVA EPS</td> <td>344.848</td> <td>Saldo año 2021</td> </tr> </tbody> </table> |                                 |           |                                | CUENTA | TERCERO | VALOR | OBSERVACION | 23809501 | CENTRO COMERCIAL PANORAMA | 2.082.000 | Consignaciones sin identificar | 23809501 | INVERSISA S.A.S | 522.544 | Saldo año 2021 | 23809501 | LEON MORALES E HIJOS S.A.S | 196.149 | Saldo de abril 2022 | 23809501 | SOLUCIONES TECNOLOGICAS DE CC | 42.879 | Saldo de marzo 2022 | 23809501 | TULESA S.A.S. | 61.867 | Saldo de abril 2022 | 23809501 | BANCO POPULAR S.A. | 26.174 | Saldo año 2021 | 28050502 | JUAN JOSE MONTERO | 22.000 | Saldo febrero 2022 | 28050502 | CALZATODO S.A. | 19.209 | Saldo año 2021 | 28050502 | IRCC SAS. INDUSTRIA DE RESTAURA | 45.819 | Saldo año 2021 | 28050502 | YOYO S.A.S. | - 6.838 | Saldo de naturaleza contraria | 28150501 | CENTRO COMERCIAL PANORAMA | 170.000 | Consignaciones sin identificar | 28150501 | NUEVA EPS | 344.848 | Saldo año 2021 |
| CUENTA   | TERCERO                         | VALOR     | OBSERVACION                    |        |         |       |             |          |                           |           |                                |          |                 |         |                |          |                            |         |                     |          |                               |        |                     |          |               |        |                     |          |                    |        |                |          |                   |        |                    |          |                |        |                |          |                                 |        |                |          |             |         |                               |          |                           |         |                                |          |           |         |                |
| 23809501   | CENTRO COMERCIAL PANORAMA       | 2.082.000 | Consignaciones sin identificar |        |         |       |             |          |                           |           |                                |          |                 |         |                |          |                            |         |                     |          |                               |        |                     |          |               |        |                     |          |                    |        |                |          |                   |        |                    |          |                |        |                |          |                                 |        |                |          |             |         |                               |          |                           |         |                                |          |           |         |                |
| 23809501   | INVERSISA S.A.S                 | 522.544   | Saldo año 2021                 |        |         |       |             |          |                           |           |                                |          |                 |         |                |          |                            |         |                     |          |                               |        |                     |          |               |        |                     |          |                    |        |                |          |                   |        |                    |          |                |        |                |          |                                 |        |                |          |             |         |                               |          |                           |         |                                |          |           |         |                |
| 23809501   | LEON MORALES E HIJOS S.A.S      | 196.149   | Saldo de abril 2022            |        |         |       |             |          |                           |           |                                |          |                 |         |                |          |                            |         |                     |          |                               |        |                     |          |               |        |                     |          |                    |        |                |          |                   |        |                    |          |                |        |                |          |                                 |        |                |          |             |         |                               |          |                           |         |                                |          |           |         |                |
| 23809501   | SOLUCIONES TECNOLOGICAS DE CC   | 42.879    | Saldo de marzo 2022            |        |         |       |             |          |                           |           |                                |          |                 |         |                |          |                            |         |                     |          |                               |        |                     |          |               |        |                     |          |                    |        |                |          |                   |        |                    |          |                |        |                |          |                                 |        |                |          |             |         |                               |          |                           |         |                                |          |           |         |                |
| 23809501   | TULESA S.A.S.                   | 61.867    | Saldo de abril 2022            |        |         |       |             |          |                           |           |                                |          |                 |         |                |          |                            |         |                     |          |                               |        |                     |          |               |        |                     |          |                    |        |                |          |                   |        |                    |          |                |        |                |          |                                 |        |                |          |             |         |                               |          |                           |         |                                |          |           |         |                |
| 23809501   | BANCO POPULAR S.A.              | 26.174    | Saldo año 2021                 |        |         |       |             |          |                           |           |                                |          |                 |         |                |          |                            |         |                     |          |                               |        |                     |          |               |        |                     |          |                    |        |                |          |                   |        |                    |          |                |        |                |          |                                 |        |                |          |             |         |                               |          |                           |         |                                |          |           |         |                |
| 28050502   | JUAN JOSE MONTERO               | 22.000    | Saldo febrero 2022             |        |         |       |             |          |                           |           |                                |          |                 |         |                |          |                            |         |                     |          |                               |        |                     |          |               |        |                     |          |                    |        |                |          |                   |        |                    |          |                |        |                |          |                                 |        |                |          |             |         |                               |          |                           |         |                                |          |           |         |                |
| 28050502   | CALZATODO S.A.                  | 19.209    | Saldo año 2021                 |        |         |       |             |          |                           |           |                                |          |                 |         |                |          |                            |         |                     |          |                               |        |                     |          |               |        |                     |          |                    |        |                |          |                   |        |                    |          |                |        |                |          |                                 |        |                |          |             |         |                               |          |                           |         |                                |          |           |         |                |
| 28050502   | IRCC SAS. INDUSTRIA DE RESTAURA | 45.819    | Saldo año 2021                 |        |         |       |             |          |                           |           |                                |          |                 |         |                |          |                            |         |                     |          |                               |        |                     |          |               |        |                     |          |                    |        |                |          |                   |        |                    |          |                |        |                |          |                                 |        |                |          |             |         |                               |          |                           |         |                                |          |           |         |                |
| 28050502   | YOYO S.A.S.                     | - 6.838   | Saldo de naturaleza contraria  |        |         |       |             |          |                           |           |                                |          |                 |         |                |          |                            |         |                     |          |                               |        |                     |          |               |        |                     |          |                    |        |                |          |                   |        |                    |          |                |        |                |          |                                 |        |                |          |             |         |                               |          |                           |         |                                |          |           |         |                |
| 28150501   | CENTRO COMERCIAL PANORAMA       | 170.000   | Consignaciones sin identificar |        |         |       |             |          |                           |           |                                |          |                 |         |                |          |                            |         |                     |          |                               |        |                     |          |               |        |                     |          |                    |        |                |          |                   |        |                    |          |                |        |                |          |                                 |        |                |          |             |         |                               |          |                           |         |                                |          |           |         |                |
| 28150501   | NUEVA EPS                       | 344.848   | Saldo año 2021                 |        |         |       |             |          |                           |           |                                |          |                 |         |                |          |                            |         |                     |          |                               |        |                     |          |               |        |                     |          |                    |        |                |          |                   |        |                    |          |                |        |                |          |                                 |        |                |          |             |         |                               |          |                           |         |                                |          |           |         |                |
| <b>Plan de acción:</b> Se revisará la cartera por cobrar para determinar si estos terceros tienen saldos pendientes por cruzar y se procederá según las indicaciones que nos suministre el área de cartera.  |                                 |           |                                |        |         |       |             |          |                           |           |                                |          |                 |         |                |          |                            |         |                     |          |                               |        |                     |          |               |        |                     |          |                    |        |                |          |                   |        |                    |          |                |        |                |          |                                 |        |                |          |             |         |                               |          |                           |         |                                |          |           |         |                |
| <b>Responsable:</b> Acontis – Dirección Administrativa <b>Fecha Implementación:</b> Inmediato <b>Estado:</b> Pendiente   |                                 |           |                                |        |         |       |             |          |                           |           |                                |          |                 |         |                |          |                            |         |                     |          |                               |        |                     |          |               |        |                     |          |                    |        |                |          |                   |        |                    |          |                |        |                |          |                                 |        |                |          |             |         |                               |          |                           |         |                                |          |           |         |                |

## Obligaciones por Beneficios a Empleados

### *Procedimientos primordiales beneficios a empleados*

| <b>Hallazgo #1</b>   |  |  |  |
|--|--|--|--|
| Hemos procedido a realizar una revisión documental sobre las carpetas de los empleados del centro comercial y sobre el particular observamos que la misma no dispone de forma integral la información de los empleados y no dispone de orden por concepto y cronológico que permita su revisión de forma adecuada. Como resultado de nuestra revisión observamos las siguientes situaciones:   |  |  |  |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aunque la gerencia ha sido nombrada por la asamblea como representante legal del centro comercial, dentro de su carpeta no se evidencia un contrato donde se configuren sus condiciones contractuales actuales; así mismo el último periodo de vacaciones incluido en la carpeta corresponde al mes de mayo de 2021.</li> <li>2. No se dispone del documento respectivo al incremento salarial otorgado a la empleada Liz Acosta, quien a partir del 2022 tuvo un incremento del 33,63%</li> </ol> |  |  |  |

3. No se evidencian las respectivas afiliaciones a salud, pensión, riesgos profesionales, entre otros documentos relacionados en la lista de comprobación incluida en cada carpeta.
4. En la entrega de dotación realizada a María Claudia Mercado en el año 2022 no se relaciona el periodo al cual corresponde dicha dotación.

Teniendo en cuenta lo anterior y con objeto de evitar contingencias de carácter laboral y soportar en debida forma los acuerdos contractuales y los registros de contabilidad, es necesario disponer en forma integral de la documentación relacionada con la vinculación laboral de colaboradores, como: contrato, afiliaciones, incremento salarial, entrega de dotación, periodos de vacaciones tomados entre otros.

**Plan de acción:**

1. La información referente al contrato de la Gerencia fue mencionada en el reporte de hallazgos RF2020 del 2 de diciembre de 2020, dejando constancia en el acta 116 del consejo de administración celebrado el 11 de diciembre de 2020, donde se determinó que este órgano directivo en conjunto con el área jurídica se tomarán la decisión que corresponda.
2. La funcionaria Liz Acosta es la Directora Administrativa del centro comercial en donde concentra diferentes cargos bajo su gestión (cartera, área de tesorería y financiera, gestión documental, recursos humanos, administrativa), permitiendo evitar contrataciones adicionales para el desempeño de las funciones de su responsabilidad, por lo que se realiza la nivelación salarial, decisión que se entiende dentro de las atribuciones del representante legal. El rubro de presupuesto correspondiente para salarios para el año 2022 contemplaba esta nivelación y se presentó oportunamente para su aprobación por parte de la asamblea de copropietarios. Frente al año 2001, el incremento presentado para el 2022 en la línea de salarios representa un 3%, en donde están contemplados los ajustes para optimizar el gasto, incluida la nivelación que se reporta.

Atendiendo las recomendaciones de la revisoría, se están emitiendo las correspondientes confirmaciones de los incrementos del año 2022 para aquellos funcionarios que no devengan el salario mínimo.

3. Los documentos mencionados en este punto de la revisión se encuentran de forma digital.
4. Se atenderán las recomendaciones y se realizará el respectivo ajuste.

Es importante informar que, así como el centro comercial viene trabajando en la implementación de la gestión documental digital en la nube, se tiene previsto desarrollar igualmente el control digital del área de recursos humanos en donde cada carpeta contará con la información requerida.

|  |  |                          |
|--|--|--------------------------|
| <b>Responsable:</b> Directora Administrativa y Gerencia. | <b>Fecha Implementación:</b> Inmediata | <b>Estado:</b> Realizado |
|--|--|--------------------------|

## **Ingresos**

### **Prueba de facturación**

### Hallazgo #1

En la revisión de los ingresos, hemos procedido a revisar la conciliación de las facturas emitidas por el centro comercial vs el reporte de la DIAN por lo corrido del año 2022 y evidenciamos las situaciones relacionadas a continuación:

| COMPROBANTE | FECHA      | BALANCE   | DIAN      | OBSERVACION                             |
|-------------|------------|-----------|-----------|---|
| F 002 4428  | 4/01/2022  | 167.587   | -         | No se reporta en DIAN                   |
| F 002 4436  | 20/01/2022 | 870.000   | -         | No se reporta en DIAN                   |
| F 002 4467  | 31/01/2022 | 121.849   | -         | No se reporta en DIAN                   |
| F 002 4703  | 21/02/2022 | 55.462    | -         | No se reporta en DIAN                   |
| F 002 4727  | 21/02/2022 | 27.731    | -         | No se reporta en DIAN                   |
| F 002 4742  | 26/02/2022 | 9.244     | -         | No se reporta en DIAN                   |
| F 002 5164  | 30/03/2022 | 18.487    | -         | No se reporta en DIAN                   |
| F 002 5180  | 31/03/2022 | 18.487    | -         | No se reporta en DIAN                   |
| F 002 5414  | 8/04/2022  | 242.786   | -         | No se reporta en DIAN                   |
| F 002 5499  | 20/04/2022 | 27.731    | -         | No se reporta en DIAN                   |
| F 002 5516  | 20/04/2022 | 46.218    | -         | No se reporta en DIAN                   |
| F 002 5749  | 30/04/2022 | 568.105   | -         | No se reporta en DIAN                   |
| F 002 5758  | 9/05/2022  | 9.244     | -         | No se reporta en DIAN                   |
| F 002 5949  | 20/05/2022 | 55.462    | -         | No se reporta en DIAN                   |
| F 002 6179  | 9/06/2022  | 9.244     | -         | No se reporta en DIAN                   |
| F 002 6240  | 10/06/2022 | 1.993.040 | 2.381.523 | Registro como cuenta de orden intereses |
| F 002 6241  | 10/06/2022 | 407.894   | 476.800   | Registro como cuenta de orden intereses |
| F 002 6285  | 15/06/2022 | 1.993.040 | 2.587.444 | Registro como cuenta de orden intereses |
| F 002 6677  | 28/07/2022 | 9.244     | -         | No se reporta en DIAN                   |

Por lo anterior y entendiendo que dichas facturas no se emitieron por posibles errores de trasmisión, sugerimos realizar un acercamiento con el proveedor tecnológico y/o la DIAN buscando establecer los parámetros de porqué no fueron recibidas las facturas cuando se elaboraron y como proceder con su retransmisión y fecha de registro. Así mismo recomendamos fortalecer la revisión de consecutivos de documentos con el fin de que no se evidencien consecutivos sin utilizar.

**Plan de acción:** Se validará con nuestro proveedor electrónico las no emisiones ante la Dian de las facturas relacionadas, de igual manera se contactará a la entidad (Dian) los procesos a seguir según lo ocurrido con estas facturas.

Se tendrán en cuenta las sugerencias.

|   |   |                          |
|---|---|--------------------------|
| <b>Responsable:</b> Dirección Administrativa y Área contable. | <b>Fecha Implementación:</b> Inmediata. | <b>Estado:</b> Continuo. |
|---|---|--------------------------|

## Gastos de operación

### *Verificación de contratos con proveedores*

#### Hallazgo #1

De acuerdo con nuestra revisión sobre las operaciones de prestación de servicios del Centro Comercial se validaron los contratos vigentes de la copropiedad con proveedores recurrentes y sobre el particular evidenciamos que la ejecución de estos difiere de lo estipulado en los contratos así:

| CONTRATO                      |   |           |                 | BALANCE |           |         |         |           |           |         |
|-------------------------------|---|-----------|-----------------|---------|-----------|---------|---------|-----------|-----------|---------|
| TERCERO                       | CONCEPTO                                  | PERIODO   | VALOR S/PERIODO | ENE     | FEB       | MAR     | ABR     | MAY       | JUN       | JUL     |
| RENTOKIL INITIAL COLOMBIA SAS | SERVICIO DE RECARGA Y AROMATIZACION       | MENSUAL   | 381.000         | -       | 305.280   | 381.600 | 381.000 | -         | 763.200   | -       |
| GS CONTROL DE PLAGAS S.A.S.   | MANEJO INTEGRAL DE PLAGAS                 | MENSUAL   | 452.000         | 452.000 | -         | -       | -       | 442.000   | -         | 442.000 |
| QUIMINAC S.A.S                | TRATAMIENTO QUIMICO TORRE DE ENFRIAMIENTO | MENSUAL   | 1.284.720       | -       | 1.284.720 | -       | -       | 1.284.720 | 1.284.720 | -       |
| SEPPSA                        | LIMPIEZA TRAMPAS GRASA                    | BIMESTRAL | 814.000         | 814.000 | 4.928.000 | 814.000 | -       | 814.000   | -         | -       |

Teniendo en cuenta lo anterior recomendamos a la administración ajustar los contratos de acuerdo con la periodicidad requerida por la copropiedad, y para el caso de los mantenimientos a equipos que requieren una revisión permanente dar cumplimiento a su periodicidad con el fin de evitar que no se incurra en gastos onerosos por correctivos posteriores, así como que se tenga soportado ante la aseguradora dichos mantenimientos ante una posible reclamación por algún daño que pueda ocurrir a los equipos.

**Plan de acción:** Se atiende la recomendación revisando la periodicidad de cada servicio para buscar eficiencia en el gasto sin descuidar los mantenimientos básicos requeridos.

|   |  |                          |
|---|--|--------------------------|
| <b>Responsable:</b> Jefe de Mantenimiento y Gerencia. | <b>Fecha Implementación:</b> Inmediato | <b>Estado:</b> Realizado |
|---|--|--------------------------|

## Legal

### **Gestión Documental**

#### Hallazgo #1

Teniendo en cuenta que el centro comercial a 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 el consecutivo con los soportes referentes a los siguientes documentos contables: 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 sistema dispone de un consecutivo referente a las transferencias electrónicas, sin embargo, las mismas no incluyen integralmente: el soporte referente al giro, como ejemplo las relacionadas líneas abajo. Recomendamos validar que la totalidad de los registros se encuentren dentro del sistema de gestión, y que los mismos incluyan los soportes a que haya lugar.

| TIPO  | NUMERO | TERCERO                        | VALOR      | OBSERVACION                                    |
|-------|--------|--------------------------------|------------|--|
| L 008 | 8238   | ARQUICAB S.A.S                 | 119.987    | Registro entre cuentas sin movimiento en banco |
| L 008 | 8242   | JOHN EDINSON RUEDA MENDIETA    | 93.000     | Proveedor                                      |
| L 008 | 8259   | COMCEL S.A.                    | 422.812    | Proveedor                                      |
| L 008 | 8275   | BANCOS                         | 5.000.000  | Traslado entre cuentas                         |
| L 008 | 8278   | BANCOS                         | 5.000.000  | Traslado entre cuentas                         |
| L 008 | 8280   | BANCOS                         | 8.000.000  | Traslado entre cuentas                         |
| L 008 | 8330   | INVERSIONES ROFI S.A.S         | 330.000    | Anticipo                                       |
| L 008 | 8331   | JAVIER ALBERTO MARTINEZ PARED  | 1.274.100  | Proveedor                                      |
| L 008 | 8332   | JAVIER ALBERTO MARTINEZ PARED  | 500.000    | Proveedor                                      |
| L 008 | 8342   | FRANK LUNA                     | 674.632    | Proveedor                                      |
| L 008 | 8344   | BORIS ANTONIO RUEDA YEPES      | 130.000    | Proveedor                                      |
| L 008 | 8350   | LIZ DANNI ACOSTA IBÁÑEZ        | 50.927     | Corresponde a un ingreso no retiro             |
| L 008 | 8355   | CARIBE SOL DE LA COSTA S.A.E.S | 10.522.473 | Proveedor                                      |
| L 008 | 8362   | NOMINA                         | 9.676.362  | Nomina   |

3. El consecutivo de las transferencias electrónicas no incluye el soporte del banco que hace referencia al pago exitoso de cada proveedor, para algunos casos indica el estado de "pendiente", 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
4. Para el consecutivo de las transferencias electrónicas no se han utilizado los consecutivos de forma integral, como se relaciona a continuación. Por cuanto recomendamos a la administración dar uso al consecutivo sin excepción y para el caso de los comprobantes que se encuentran reportados como sin grabar y sin registro proceder con la anulación de dichos documentos de forma que el consecutivo no se vea alterado.

| TIPO  | CONSECUITIVO | OBSERVACION                     |
|-------|--------------|---------------------------------|
| L 008 | 8364         | Sistema reporta como sin grabar |
| L 008 | 8365         | No registra                     |
| L 008 | 8448         | Sistema reporta como sin grabar |
| L 008 | 8449         | No registra                     |
| L 008 | 8450         | No registra                     |
| L 008 | 8451         | No registra                     |
| L 008 | 8452         | No registra                     |
| L 008 | 8453         | No registra                     |
| L 008 | 8454         | No registra                     |
| L 008 | 8455         | No registra                     |

5. El centro comercial aun no 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:** La copropiedad ha empeñado sus esfuerzos en el año 2022 para consolidar el proceso de gestión documental que le reportará grandes beneficios a la operación, por lo que todas las recomendaciones para su optimización vienen siendo atendidas esperando cerrar el presente año con un proceso eficiente.

En desarrollo se encuentra la elaboración del procedimiento correspondiente.

Se realiza anulación de los documentos con consecutivo saltados.

En cuanto al consecutivo con los soportes referentes a los documentos contables: notas de ajuste, cajas menores, cuentas por pagar, egresos, nóminas se realizará plan de acción junto con el proveedor del sistema de gestión documental para que en el mes de octubre quede implementado

|  |  |                               |
|--|--|-------------------------------|
|  |  |                               |
| <b>Responsable:</b> Dirección Administrativa, Área de sistemas, contabilidad, gestión documental y Gerencia. | <b>Fecha Implementación:</b> Continua. | <b>Estado:</b> En desarrollo. |

### **Información contable**

|  |
|--|
| <b>Hallazgo #1</b>   |
| <p>De acuerdo con nuestra validación general sobre los registros contables con corte al 31 de julio, evidenciamos las siguientes situaciones, que aun cuando no tienen un efecto material o significativo frente a los estados financieros recomendamos establecer un procedimiento de control y supervisión de las decisiones tomadas por la copropiedad y los registros contables de forma tal que se encuentren de acuerdo con la operación y las normas contables aplicables:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se evidencia un saldo inicial en cuenta denominada servicios de teléfono por valor de \$252.575, situación no procedente teniendo en cuenta que las cuentas referentes a ingresos y gastos son cerradas al finalizar el año.</li> <li>2. Dentro de los movimientos del patrimonio, se observa una apropiación por concepto de provisión de energía por valor de \$24.544.450, partida no aprobada con corte al 31 de julio, toda vez que la asamblea extraordinaria se realizó en el mes de agosto. Por lo que recomendamos realizar el registro de acuerdo con la fecha de aprobación.</li> <li>3. Se evidencian saldos de terceros con naturaleza débito y crédito o contra el tercero del centro comercial, en las cuentas de: provisiones (26), cuentas de orden (8 y 9), impuestos (13 y 2), deterioro de cartera (1399), aportes (2370 y 2380) y otros pasivos (28). Por cuanto y con el fin de mantener los saldos de terceros de forma razonable y de acuerdo con la naturaleza de las cuentas, recomendamos proceder con el análisis, ajustes o reclasificaciones a que haya lugar</li> <li>4. Teniendo en cuenta que la deuda de la señora Francia Elena Castillo Fontalvo fue asumida por el arrendatario Azpa Avilsi Inversiones LTDA a quien se le emitió la factura correspondiente, se evidencia la reversión de un ingreso por dicha cartera relacionada con el tercero de Francia, registro no procedente, toda vez que esta cartera se encontraba deteriorada a la fecha, por cuanto se recomienda proceder con el ajuste respectivo.</li> <li>5. Se evidencia un saldo por concepto de anticipo de impuesto de renta por valor de \$39.052, sin embargo, y considerando que corresponde a retención en la fuente a favor del centro comercial recomendamos realizar la reclasificación a la cuenta respectiva.</li> <li>6. Se evidencia un saldo pendiente por cobrar de \$20.700, a nombre de Recordar Previsión Exequial Total S.A.S., el cual se encuentra pendiente por analizar.</li> <li>7. Respecto a nuestra revisión sobre la amortización de cargos diferidos correspondientes a los proyectos del centro comercial, evidenciamos una diferencia en dicho calculo por valor de \$100.000 por cuanto recomendamos proceder con el ajuste respectivo.</li> <li>8. Se encuentra pendiente proceder con la impresión de libros oficiales de contabilidad por lo corrido del año 2022</li> </ol> |
| <b>Plan de acción:</b>   |

1. Se pedirá asesoramiento con el proveedor tecnológico para validación de cierre contable 2021 de la cuenta de gastos de teléfono y traslado a 2022.
2. Se realiza registro en mes de agosto.
3. Se revisará los saldos con cargo al centro comercial y se reclasificará al tercero correspondiente.
4. Asiento corregido en agosto.
5. Se realizó ajuste en agosto
6. Se encuentra en validación de cruce de cuentas con el proveedor y conciliar cuentas.
7. Ajuste realizado en julio.
8. Una vez realizados la totalidad de los ajustes se imprimirán nuevamente los libros, plazo para esta actividad 16 de septiembre.

|                             |  |                              |
|-----------------------------|--|------------------------------|
| <b>Responsable:</b> Acontis | <b>Fecha Implementación:</b> Inmediato | <b>Estado:</b> En desarrollo |
|-----------------------------|--|------------------------------|

### ***Información exógena nacional***

|   |  |                          |
|---|--|--------------------------|
| <b>Hallazgo #1</b>  |  |                          |
| De acuerdo con nuestra validación sobre el envío referente a información exógena nacional, correspondiente al año 2021, que para el caso del centro comercial tenía como fecha límite de envío el pasado 20 de mayo de 2022 conforme al calendario tributario establecido, observamos el formato 1001 correspondiente a los pagos o abonos en cuenta y retenciones en la fuente practicadas presento una modificación por cuanto su último envío se realizó el 12 de agosto de 2022.  |  |                          |
| Es importante tener en cuenta que el no suministro de información, envió extemporáneo de ésta y el suministro de información con errores, puede tener una sanción del 5%, 3% y 4% respectivamente sobre las sumas de la información dejada de reportar o el 0,5% sobre los ingresos netos en caso de que la información no tenga cuantía. Por tanto recomendamos que, para efectos de la información a presentar a los distintos entes de control, esta cuente con un proceso de validación y envío dentro de las fechas dispuestas para tal fin y así evitar posibles sanciones. |  |                          |
| <b>Plan de acción:</b> La modificación realizada al formato fue de cambio de tercero y no implica sanción toda vez que la sanción da lugar cuando se modifican valores reportados.  |  |                          |
| <b>Responsable:</b> Acontis   | <b>Fecha Implementación:</b> Inmediata | <b>Estado:</b> Realizado |

### **Seguimiento informes anteriores**

#### **Pendientes de subsanación**

|   |
|---|
| <b>Hallazgo #1</b>  |
| En el seguimiento realizado a los hallazgos informados en visitas anteriores, se observa que algunos se encuentran pendientes de cierre o subsanación. A continuación, relacionamos estos:  |
| <b>Informe mayo de 2022</b>   |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Intereses de mora pendientes por cobrar:</b> De acuerdo con nuestro seguimiento sobre el recaudo de estos intereses de mora con corte a 31 de julio se evidencia que persiste un saldo por valor de \$2.669.606 los cuales están reconocidos desde el año 2020. Por lo anterior</li> </ol> |

recomendamos a la administración continuar con la gestión de cobro de esta cartera de conformidad con las etapas de cobro establecido en los procedimientos del centro comercial.

**RESPUESTA:** La administración ha continuado con el cobro de estas partidas, recuperando algunas, pero existen manifestaciones expresas de copropietarios que se niegan a realizar el pago por lo que fueron generadas en época de pandemia.

2. **Cuentas por cobrar por incapacidades:** Conforme a nuestro seguimiento sobre el saldo correspondiente a cuentas por cobrar por incapacidades observamos el siguiente estado sobre las mismas, por cuanto insistimos en revisar cada caso y continuar con la gestión de cobro correspondiente:

| TRABAJADOR                      | ENTIDAD         | FECHA | VALOR     | OBSERVACION   |
|---------------------------------|-----------------|-------|-----------|---------------|
| KEVIN ANDRES MASCO GONZALEZ     | SALUD TOTAL S A | 2021  | 242.274   | EX - EMPLEADO |
| EMERSON OSPINO                  | FAMISANAR EPS   | 2021  | 431.706   | EX - EMPLEADO |
| NEBIL ANTONIO MERIÑO BARRETO    | SALUD TOTAL S A | 2022  | 1.566.667 |               |
| MONICA CECILIA ESCALANTE OSPINO | SALUD TOTAL S A | 2022  | 1.933.333 |               |

**RESPUESTA:** Con relación a las incapacidades del año 2021 se ha realizado con los debidos soportes que demuestran nuestra reclamación sin que se haya logrado el recaudo final de estas partidas.

En cuanto al año 2022 son eventos recientes que se encuentran radicados e incluso ya han realizado pagos parciales.

3. **Anticipos pendientes por legalizar:** De acuerdo con a nuestro seguimiento sobre el saldo correspondiente a anticipos otorgados, observamos que aun cuando se han realizado legalizaciones sobre varios terceros, a la fecha evidenciamos pendiente por legalizar los relacionados a continuación, por cuanto recomendamos legalizar los mismos de forma que estos saldos no permanezcan en el tiempo.

| TERCERO                 | FECHA      | CONCEPTO  | VALOR   |
|-------------------------|------------|---|---------|
| <b>PROVEEDORES</b>      |            |   |         |
| VISER ENERGY S.A.S      | 10/05/22   | SALDO DE ANTICIPO COMPRA BOMBA SUMERGIBLE, ACCESORIOS Y MANO DE OBRA OC 2022270 POR 1.799.070 | 353.430 |
| <b>EMPLEADOS</b>        |            |   |         |
| LIZ DANNI ACOSTA IBAÑEZ | 2022/05/26 | SALDO DE ANTICIPO   | 64.884  |
|                         | 2022/01/31 | SALDO DE ANTICIPO   | 12.522  |
|                         | 2022/05/06 | SALDO DE ANTICIPO   | 14.700  |

**RESPUESTA:** Viser Energy ya tiene radicada la solicitud de esta partida por cuanto al contrato no se le dio continuidad.

4. **Dinero recibido para terceros:** De acuerdo con nuestra revisión sobre otros saldos pendientes por pagar observamos que el valor pagado a cada entidad en el mes de agosto difiere de los sados pendientes por pagar con corte al 31 de julio como se relaciona a continuación; por cuanto insistimos realizar el proceso de conciliación de dichos saldos según corresponda

| CODIGO   | CUENTA                  | SALDO S/CONTABILIDAD | PAGO POSTERIOR | DIFERENCIA |
|----------|-------------------------|----------------------|----------------|------------|
| 23703001 | SERVICIOS FUNERARIOS    | 44.447               | -              | 44.447     |
| 23703002 | LIBRANZAS - CONFAMILIAR | 1.506.988            | 1.492.915      | 14.073     |
| 23703003 | POLIZA SEGURO EMPLEADO  | - 3.400              | 164.066        | - 167.466  |
| 23703004 | LIBRANZAS SERFINANZAS   | 806.687              | 875.731        | - 69.044   |

**RESPUESTA:** Se realiza ajuste de cuentas para saldar saldos cargados a empleados.

5. **Calculo prima de servicio:** Conforme a nuestra revisión general sobre la liquidación de la prima correspondiente al primer semestre del año 2022, observamos que el cálculo se realizó entre el 16 de diciembre y el 15 de junio, por cuanto nuevamente recomendamos se proceda a reliquidar el semestre y se realice el ajuste y pago faltante correspondiente a cada empleado con el fin de que estos saldos no se acumulen en el tiempo. Adicionalmente porque la norma prevé que para el cálculo de la prima se debe tener en cuenta lo devengado por el empleado en cada semestre del año.

**RESPUESTA:** Se realizará recálculo de prima de 2022 sumando lo pendiente por pagar de 2021, pudiéndose verificar en próxima visita.

6. **Calculo y ajustes en vacaciones:** Teniendo en cuenta que para lo corrido del año 2022 se realizó el reconocimiento de un ingreso como ajuste a las vacaciones por un valor de 10 millones aproximadamente y teniendo en cuenta que nos han informado que dicho ajuste está relacionado a un mayor valor provisionado en el año 2021; hemos procedido a realizar seguimiento en la reciente visita; sin embargo la base determinada para dicho ajuste hace referencia al año 2022; por cuanto agradecemos que el consolidado de vacaciones al cierre del **año 2021**, disponga como mínimo de la siguiente información: Nombre del trabajador, fecha de ingreso, último periodo de vacaciones tomado y sueldo con el fin de poder corroborar esta información con la documentación pertinente vs los registros contables

**RESPUESTA:** Se modificará archivo de acuerdo a la solicitud de revisoría fiscal para que se pueda comprobar el ajuste de vacaciones que se llevó al ingreso.

#### ***Informe de planeación***

7. **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; en relación con el seguimiento realizado hemos sido informados por la administración que se encuentra en proceso ante las entidades correspondientes.

**RESPUESTA:** Su legalización debe quedar en el mes de septiembre.

8. **Manuales, procesos y procedimientos:** Como resultado de seguimiento, sobre los actuales manuales, procesos y procedimientos establecidos por el centro comercial observamos que a la fecha se encuentran en proceso así:

- En proceso de elaboración y socialización: selección y contratación de personal, evaluación de personal, liquidación de nómina, prestaciones sociales y parafiscales, facturación y recaudo.
- En proceso de elaboración control de activos de la copropiedad

**RESPUESTA:** En desarrollo.

9. **Dotación al personal:** De acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 11 de 1984. Todo empleador que habitualmente ocupe uno (1) o más trabajadores permanentes, deberá suministrar cada cuatro (4) meses, en forma gratuita, un (1) par de zapatos y un (1) vestido de labor al trabajador, cuya remuneración mensual sea hasta dos (2) meses el salario mínimo más alto vigente. Tiene derecho a esta prestación el trabajador que en las fechas de entrega de calzado y vestido haya cumplido más de tres (3) meses al servicio del empleador.

Como resultado de nuestra revisión observamos que la última entrega de dotación fue realizada en el mes de octubre de 2021 y en seguimiento en visita nos indican que está en proceso de construcción la base de datos definitiva respecto a que dotación está pendiente por entregar a cada empleado y así programar las entregas

**RESPUESTA:** Este proceso debe quedar finalizado entre septiembre y octubre.

10. **Energía reactiva:** con corte a nuestra visita aun cuando se evidencia una disminución en el cobro de dicho concepto al corte de nuestra revisión observamos que se encuentra pendiente por pagar un saldo de energía reactiva respecto a la facturación del periodo de abril, por \$18.973.037; factura sobre la cual inicio con un acuerdo de pago verbal de cuatro meses y sobre el cual la administración nos indica se solicitó ampliación del plazo.

**RESPUESTA:** En el mes de septiembre se realizará el pago final.

11. **Contratos:** 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, Sonia Zamora, Yesid pedroso, Yesid Avila, Soltedeco, Rafael Quiñonez, Carlos Calle, eventos y recreación mundo de colores, Marlon Martinez y Comercializadora LCM. Aunque hemos sido informados por la administración que algunos clientes no toman las mismas debido al alto costo que estas generan, recomendamos evaluar dichas situaciones y 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.

**RESPUESTA:** Estamos evaluando alternativas que permitan cubrir el riesgo, pero que se ajusten a las actuales condiciones que atraviesa el centro comercial para la comercialización de las áreas comunes.

#### **Informe años anteriores**

12. **Consignaciones sin identificar:** a la fecha continúan pagos recibidos pendientes por identificar de 2021 por valor de \$ 8.932.867, los cuales en su mayoría conservan una edad superior a los 360 días; así mismo en lo corrido del año 2022 se presentan nuevas consignaciones por identificar por valor de \$2.252.000, como se relaciona líneas abajo:

| AÑO             | VALOR             |
|-----------------|-------------------|
| 2019            | 346.970           |
| 2020            | 5.924.366         |
| 2021            | 2.661.531         |
| <b>Subtotal</b> | <b>8.932.867</b>  |
| 2022            | 2.252.000         |
| <b>Total</b>    | <b>11.184.867</b> |

Por lo anterior 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.

**RESPUESTA:** La circularización para los saldos del año 2019, 2020, 2021 ya fueron enviadas a la espera de las respuestas definitivas para determinar cuáles partidas pueden ser identificadas y las otras solicitar su reclasificación.

13. **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 continuar con la gestión respectiva, teniendo en cuenta que actualmente el sistema de la DIAN, continúa reportando los siguientes saldos:

| SALDOS A FAVOR                       |         |                   | SALDOS CON EXCEDENTE                            |         |                  |
|--------------------------------------|---------|-------------------|---|---------|------------------|
| <i>Impuesto sobre las Ventas-IVA</i> |         |                   | <i>Impuesto sobre la Renta y Complementario</i> |         |                  |
| 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         |   |         |                  |
| 2013                                 | 3       | 2.381.000         |   |         |                  |
| <b>TOTAL SALDO A FAVOR</b>           |         | <b>11.330.000</b> | <b>TOTAL SALDO CON EXCEDE</b>                   |         | <b>1.180.000</b> |
|                                      |         |                   |   |         |                  |
|                                      |         |                   |   |         |                  |
|                                      |         |                   |   |         |                  |

**RESPUESTA:** Se radica PQRS solicitando aclaración de estos saldos.

|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| <b>Plan de acción:</b> Se responde cada ítem en cada punto formulado               | <b>Fecha Implementación:</b> Inmediato | <b>Estado:</b> En desarrollo |
| Responsable: Dirección Administrativa – Acontis – Jefe de Mantenimiento - Gerencia |  |                              |