

Barranquilla, 28 de junio 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 auditoría fue ejecutada a la información financiera con corte al 31 de mayo de 2022.

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

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

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

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

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

Atentamente,

Nydia Moreno Montaña
Senior de Auditoria

Martha C. Robayo
Gerente de Auditoria

Contenido

Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar	4
Procedimientos primordiales de deudores	4
Hallazgo #1	4
Hallazgo #2	4
Hallazgo #3	5
Hallazgo #4	5
Hallazgo #5	6
Cargos Diferidos	7
Proyectos	7
Hallazgo #1	7
Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	7
Procedimientos primordiales de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	7
Hallazgo #1	7
Hallazgo #2	9
Obligaciones por Beneficios a Empleados	9
Procedimientos primordiales beneficios a empleados	9
Hallazgo #1	9
Patrimonio	10
Fondo de imprevistos	10
Hallazgo #1	10
Ingresos	10
Procedimientos primordiales Ingresos	11
Hallazgo #1	11
Seguimiento informes anteriores	11
Hallazgo #1	11

Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

Procedimientos primordiales de deudores

Hallazgo #1

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 \$223 millones, tal como se 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	242.776.331	- 5.101.159	195.122.191

Así mismo se evidencia cartera morosa mayor a 31 días, por valor de \$186.603.300, que de acuerdo con el seguimiento de la administración está clasificada como se detalla a continuación:

DISPOSICION CARTERA MORA	<== 181-	180- A 91-	90- A 61-	60- A 30-	%PART.	TOTAL
ACUERDO DE PAGO	38.428.353	20.058.525	12.270.151	14.377.072	46%	85.134.101
CANCELARON EN JUNIO	465.191	634.556	1.806.273	2.559.996	3%	5.466.015
COBRO JURIDICO	40.030.074	19.835.299	4.969.052	7.234.946	39%	72.069.370
EN PROCESO DE CONCILIACION	2.580.480	1.290.240	-	1.367.654	3%	5.238.374
INTERESES MORANO RECONOCIDOS POR CLIENTE	1.042.701	-	959.675	-	1%	2.002.376
PENDIENTE AJUSTE EN FACTURACION	223.999	125.638	1.567.035	188.744	1%	2.105.416
PENDIENTE POR CRUZAR CON ANTICIPOS	85.929	-	2.082.500	-	1%	2.168.429
PENDIENTE POR PAGAR	4.351.342	1.045.141	1.185.952	5.836.784	7%	12.419.219
TOTAL EN MORA MAS 31 DIAS	87.208.068	42.989.398	24.840.639	31.565.195	100%	186.603.300

De acuerdo con lo anterior observamos que a la fecha aún se encuentra cartera en proceso de ajuste, conciliación y mora por cuanto recomendamos a la administración continuar con la gestión de cobro y ajustes correspondientes con el fin de tener claridad sobre los saldos y recuperar la totalidad de la cartera adeudada.

Plan de acción: La gestión de cartera se realiza diariamente y se vienen adelantando mensualmente comités de cartera que ha permitido obtener resultados más favorables en el recaudo. El área jurídica adelanta igualmente los procesos de recuperación de cartera los cuales vienen acompañados de acuerdos de pago y/o procesos ejecutivos en curso.

Responsable: Dirección Administrativa – Área Jurídica

Fecha Implementación: Continuo.

Estado: En desarrollo.

Hallazgo #2

De conformidad con nuestra revisión sobre las otras cuentas por cobrar observamos las siguientes situaciones:

En la verificación de la cuenta 1345 - Intereses de mora se observa un saldo por valor de \$2.782.465 los cuales están reconocidos desde el año 2020, la Administración menciona que continúan los acercamientos con los clientes, sin embargo, estos insisten en solicitar la condonación de estos intereses ya que los mismos fueron reconocidos en periodo de pandemia y se niegan a realizar el pago dadas las circunstancias.

Por lo anterior y aun cuando esta solicitud se ha elevado a la asamblea de propietarios, siendo negativa su respuesta, 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.

Plan de acción: La última circularización se realizó el 24 de junio, ratificando la decisión de la Asamblea en cuanto a la no condonación de estos intereses, exigiendo el pago en su totalidad.

Responsable: Dirección Administrativa	Fecha Implementación: 24 junio de 2022	Estado: En desarrollo.
--	---	-------------------------------

Hallazgo #3

Se evidencia un saldo por concepto de incapacidades por valor de \$1.573.873, el cual se encuentra en proceso de conciliación con las incapacidades efectivamente pendientes por cobrar como se relaciona a continuación:

TERCERO	INCAPACIDAD	ESTADO ACTUAL
EMERSON OSPINO	27/08/2021 AL 30/08/2021	RETIRADO
KEVIN MASCO	11/02/2021 AL 18/02/2021	RETIRADO
NEBIL MERIÑO	17/04/2022 AL 16/05/2022	ACTIVO
	17/05/2022 AL 05/06/2022	

Por lo anterior, sugerimos a la administración revisar cada uno de los casos presentados, y dar disposición sobre estos saldos de acuerdo con su recuperabilidad, con el fin de reflejar en esta cuenta saldos razonables; así mismo recomendamos que para los casos en los que se presenten incapacidades ésta se radique tan pronto como el trabajador allegue la incapacidad una vez se presente su ausencia; y se realice un seguimiento oportuno y constante ante las empresas promotoras de salud con el fin recaudar estos valores oportunamente.

Plan de acción: Enviamos evidencias a las promotoras de salud en los dos primeros casos, esperando respuesta definitiva. En cuanto al tercer caso es reciente y está en proceso de revisión por parte de la auditoria de la EPS.

Responsable: Dirección Administrativa.	Fecha Implementación: Julio de 2022	Estado: Pendiente
---	--	--------------------------

Hallazgo #4

Conforme a los anticipos entregados a proveedores y empleados, observamos las siguientes situaciones:

TERCERO	FECHA	CONCETO	VALOR	OBSERVACION
PROVEEDORES				
VISER ENERGY S.A.S	10/05/2022	Anticipo compra bomba sumergible, accesorios y mano de obra	1.799.070	Valor retenido por mora en servicios prestados con anterioridad, pendiente factura de legalización
EMPLEADOS				
ELENA ELVIRA CHARTUNI ORTEGA	9/06/2022	Pago de nómina quincena del 30 de mayo	380.296	Mayor valor pagado en nómina, descuento realizado en liquidación de contrato en junio
VARGAS CAMPO MILENA PATRICIA	17/03/2022	Anticipo actividades de mercadeo saldo de anticipo \$328.000	292.000	Pendiente por legalizar
	5/05/2022	Anticipo para premios entregados por mercadeo	849.002	Legalizado parcialmente
LIZ DANNI ACOSTA IBAÑEZ	31/01/2022	Saldo pendiente por legalizar	12.522	Pendiente por legalizar
	5/05/2022	Anticipo otorgado	500.000	Pendiente por legalizar
	6/05/2022	Saldo pendiente por legalizar	14.700	Pendiente por legalizar
	7/05/2022	Anticipo actividades mercadeo	300.000	Pendiente por legalizar
	26/05/2022	Anticipo celebración cumpleaños	250.000	Pendiente por legalizar

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

Plan de acción:

VISER ENERGY SAS: Anticipo legalizado en junio de 2022.

ELENA CHARTUNI: Anticipo legalizado en junio de 2022.

MILENA VARGAS: Anticipo legalizado en junio de 2022.

LIZ ACOSTA: Anticipo legalizado en junio de 2022.

Se atenderán las recomendaciones.

Responsable: Direcciones Administrativa, Mercadeo, Seguridad y Mantenimiento.	Fecha Implementación: Julio de 2022	Estado: Pendiente
--	--	--------------------------

Hallazgo #5

Se observa que el centro comercial actualmente realiza pagos en efectivo por concepto de sorteos o premios entregados a personas en los eventos realizados por el área de mercadeo, recomendamos a la administración que con el fin de que dichos gastos puedan ser tomados como deducibles se tenga en cuenta lo siguiente:

- Los pagos que efectúen por este concepto se realicen mediante alguno de los siguientes medios de pago: depósitos en cuentas bancarias, giros o transferencias bancarias, cheques girados al primer beneficiario, tarjetas de crédito, tarjetas débito u otro tipo de tarjetas o bonos
- Establecer un procedimiento teniendo en cuenta los requisitos legales requeridos, objeto del sorteo, fechas de realización, condiciones para participar, entrega del premio al ganador y la documentación requerida.

Plan de acción: Los pagos no se realizan en efectivo, por cuanto no se hace entrega de dinero al cliente ganador con la dinámica comercial. Buscando favorecer la venta de los

locales del centro comercial el área de mercadeo realiza el acompañamiento al cliente en el local escogido para realizar la compra, procediendo a cancelarla directamente al establecimiento, quien no puede emitir factura a nombre del centro comercial, sino del comprador. Cada campaña que implica un sorteo, tiene un reglamento debidamente aprobado por Edusuerte, el cual se publica por los diferentes canales de comunicación para conocimiento de los clientes participantes. El cliente ganador firma un acta en señal de recibido y además se adjunta como soporte de la operación la factura del establecimiento que realizó la venta. Se evaluará un procedimiento que pueda asegurar la ejecución de estas dinámicas comerciales.		
Responsable: Directora de Mercadeo	Fecha Implementación: Julio de 2022	Estado: Pendiente

Cargos Diferidos

Proyectos

Hallazgo #1		
Según revisión sobre el proyecto “obra carrera 8”, observamos que se han cargado a dicho proyecto, conceptos como: seguridad social de Armando Bayuelo por valor de \$139.200 y documentación de linderos sobre coeficientes local 29 de Paola Barrios por valor de \$450.000; Por cuanto solicitamos realizar la reclasificación correspondiente a gastos del periodo bajo el entendido que son gastos corrientes de la operación.		
Plan de acción: Se procederá según la instrucción.		
Responsable: Contabilidad	Fecha Implementación: Junio de 2022	Estado: Realizado

Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Procedimientos primordiales de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Hallazgo #1		
De acuerdo con nuestra revisión se evidencian cuentas por pagar a proveedores y contratistas por valor de \$526.060.939, sobre las cuales se evidencian cuentas mayores a 60 días por valor de \$282.974.880, a continuación, se presentan los principales proveedores con afectación en su cartera tanto en valor como en tiempo:		

TERCERO	==>	DE 30- A 60	DE 61- A 90	DE 91- A 180	MAS DE 181	TOTAL
FORTOX S.A.	29.006.219	28.467.749	38.514.344	60.487.685	-	156.475.997
GREENYELLOW ENERGÍA DE COLOMBIA S.A.S	21.069.029	12.389.533	-	34.140.426	-	67.598.988
SOCIEDAD DE ACUEDUCTO ALCANTARILLADO Y ASEO DE BARRANQUILLA	17.769.592	16.339.007	16.331.316	-	-	50.439.915
ALLIANZ SEGUROS S.A.	-	-	47.906.904	-	1.949.585	49.856.489
ARQUICAB S.A.S	-	-	27.815.652	-	-	27.815.652
CARIBE SOL DE LA COSTA S.A.E.S.P	20.973.037	-	-	-	-	20.973.037
ASESORIAS CONTABLES DEL CARIBE S.A.S	7.472.961	2.490.987	2.436.390	2.436.390	-	14.836.728
LITOGRAFIC EDITORES S.A.S	4.816.350	1.720.967	2.076.690	4.271.925	-	12.885.932
FERNANDEZ RICARDO ALVARO JOSE	7.841.760	-	-	-	2.708.160	10.549.920
ELECTRICOS DE LA COSTA SAS	2.922.101	2.295.258	3.496.948	-	-	8.714.307
OPS SAS	891.423	2.832.313	-	2.832.102	1.525.054	8.080.892

Según lo mencionado anteriormente y observando que al corte de nuestra visita el centro comercial cuenta con un sobregiro en bancos de \$15.244.211; y una cartera en mora pendiente de recaudo, por valor \$195.122.191, recomendamos a la administración establecer un plan de acción inmediato frente a la recuperación de dicha cartera, con el fin de dar pago a las obligaciones adquiridas y evitar complicaciones en la operatividad de la copropiedad.

Adicionalmente, es importante mencionar que, la afectación en la liquidez también está dada por la ejecución del proyecto de la carrera 8, ya que para el mismo se solicitó un crédito por \$350.000.000 y la inversión de este proyecto a 31 de mayo asciende a \$473.971.434, lo que indica un déficit de \$123.971.434 que fue pagado con recursos de la operación. Sobre el particular, es importante tener en cuenta que la administración presentó una estrategia financiera para la recuperación de este dinero en el consejo de administración del 24 de febrero de 2022, dicha estrategia está basada en: ahorros en el esquema de seguridad, nómina y nuevos ingresos. Recomendamos presentar al consejo el estado actual de dicha estrategia con el fin de evaluar integralmente la situación financiera de la copropiedad.

Plan de acción:

FORTOX: Actualmente tenemos un acuerdo de pago vigente y al día.

GREENYELLOW: Actualmente tenemos un acuerdo de pago vigente y al día, el cual es aceptado teniendo en cuenta el desfase que generó el cobro de la energía reactiva por la omisión de la información anticipada del proveedor, para el ajuste del banco de condensadores.

TRIPLE A: Tenemos un acuerdo de pago vigente y al día, ya que tuvimos un exceso de facturación por el consumo de agua generado por Siembra Barranquilla (Jardín exterior) lo que motivó una reclamación para que se realizara el ajuste respectivo.

ALLIANZ: Póliza de la copropiedad que se financia todos los años a través de Finesa y se encuentra al día en sus pagos.

ARQUICAB: Saldo pendiente por pagar hasta tanto se cumpla con la garantía sobre algunos aspectos detectados en la obra de la cra 8.

CARIBE SOL: Acuerdo de pago por cobro de la energía reactiva, al día.

ACONTIS: Acuerdo de pago vigente y al día.

LITOGRAFIC: Se realizó abono en junio y estamos a la espera de la aprobación de un acuerdo de pago.

ALVARO FERNÁNDEZ: En lo corrido del año se han presentado, además de los cortes habituales de energía, dos suspensiones del servicio durante aproximadamente 14 horas por día, lo que ocasionó un mayor consumo del combustible en la planta eléctrica que no estaba previsto en el presupuesto del año 2022.

ELECTRICOS DE LA COSTA: Tenemos acuerdo de pago vigente y al día.

OPS: Tenemos acuerdo de pago vigente y al día.

Con relación al plan financiero propuesto al Consejo y aprobado en Asamblea, de los tres frentes podemos informar lo siguiente:

AHORROS EN ESQUEMA DE SEGURIDAD: Se viene ejecutando según lo previsto, ajustando la plantilla sin debilitar el esquema de seguridad.

NÓMINA: Las terminaciones de contrato se vienen ejecutando según su vencimiento.

INGRESOS: Con el retiro de tanto comerciante con ocasión de la apertura de Alegria, el área comercial se ha enfocado no solo en la comercialización de los locales nuevos de la cra 8, sino además en la búsqueda de nuevas marcas que entren a ocupar los locales que fueron desocupados, por lo que ha dificultado el cumplimiento estricto de la estrategia planteada.

Es evidente el impacto que nos generó la situaciones imprevistas del cobro por la energía reactiva y el mayor gasto en combustible que sumado a la no generación de los ingresos proyectados, ha generado una difícil situación que venimos enfrentando responsablemente.

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

Hallazgo #2

De acuerdo con nuestra revisión sobre otros saldos pendientes por pagar observamos que el valor pagado a cada entidad en el mes de junio difiere de los sados pendientes por pagar con corte al 31 de mayo como se relaciona a continuación:

CODIGO	CUENTA	SALDO S/CONTABILIDAD	PAGO POSTERIOR	DIFERENCIA
23703001	SERVICIOS FUNERARIOS	50.397	372.700	- 322.303
23703002	LIBRANZAS - CONFAMILIAR	1.251.732	1.237.659	14.073
23703003	POLIZA SEGURO EMPLEADO	149.600	-	149.600
23703004	LIBRANZAS SERFINANZAS	601.057	706.225	- 105.168

Por lo anterior recomendamos a la administración realizar un proceso de conciliación entre lo descontado a empleados, lo causado y lo pagado, con el fin de guardar concordancia entre los saldos.

Plan de acción: Se procederá con la conciliación para realizar los respectivos ajustes en los meses de junio y julio.

Responsable: Contabilidad	Fecha Implementación: Junio y Julio de 2022	Estado: Pendiente
----------------------------------	--	--------------------------

Obligaciones por Beneficios a Empleados

Procedimientos primordiales beneficios a empleados

Hallazgo #1

Conforme a nuestra revisión general sobre los saldos pendientes por pagar por concepto de prestaciones sociales, observamos que para el caso de la prima de servicios el calculo se esta realizando entre el 16 de diciembre y el 30 de mayo.

Aunque la administración nos indica que dicho calculo se debe al salario variable que se genera entre la fecha de pago de la prima y el corte del mes; recomendamos que una vez finalice el cierre semestral se proceda a re liquidar 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. Plan de acción: Se procederá con la liquidación a corte de 30 de junio para realizar el pago de las diferencias en el mes de julio a cada empleado.		
Responsable: Contabilidad y Dirección Administrativa	Fecha Implementación: Junio y Julio de 2022	Estado: Pendiente

Patrimonio

Fondo de imprevistos

Hallazgo #1

De acuerdo con nuestra revisión sobre los movimientos realizados en el patrimonio durante lo corrido del año 2022, se efectuó de forma general la conciliación de la cuenta del fondo de imprevistos vs el efectivo restringido y se observa diferencia tal como se relaciona:

FONDO DE IMPREVISTOS VS EFECTIVO RESTRINGIDO	
124505 - Fiducia efectivo restringido	29.039.294
Total efectivo restringido	29.039.294
330505 Reserva legal - Fondo de imprevistos	27.184.884
41550509 - Fondo de imprevistos 2022	11.878.627
42100502 - Rendimientos Fondo 2021	936.209
Total fondo de imprevistos	39.999.720
Diferencia	10.960.426

Aunque la administración nos indica que dicho fondo presenta un déficit debido a la utilización de recursos para atender el pago la energía reactiva. Recomendamos a la administración reintegrar el efectivo a dichos fondos en la medida de lo posible y poner en conocimiento del consejo dicha situación, teniendo en cuenta que los mismos son de uso exclusivo y restringido.

Plan de acción: El acumulado del fondo de imprevistos a cierre 31 de diciembre de 2021, continúa en el depósito de la fiducia, el cual no ha sido utilizado sin que medie autorización del Consejo. En cuanto al recurso que deberíamos ir trasladando por concepto de fondo año 2022 correspondiente a los meses de enero a mayo, la administración alcanzó a trasladar los tres primeros meses, pero ante la necesidad de flujo de efectivo para cumplir con las obligaciones, se retornó el dinero. Es claro que a cierre de diciembre 31 de 2022 el recurso que se genere por concepto de fondo de imprevisto debe estar trasladado en su totalidad en la cuenta respectiva.

Responsable: Dirección Administrativa - Gerencia	Fecha Implementación: Próximos meses	Estado: Pendiente
--	--------------------------------------	-------------------

Ingresos

Procedimientos primordiales Ingresos

Hallazgo #1

De acuerdo a nuestro análisis sobre los ingresos presentados con corte al 31 de mayo se evidencian ajustes registrados a la cuenta de ingresos de ejercicios anteriores, correspondientes a vacaciones por valor de \$14.906.081, sin embargo, no nos fue posible verificar el papel de trabajo y los documentos correspondientes que soportan dicho ajuste; por lo anterior y debido a la materialidad del mismo, solicitamos a la administración realizar la respectiva validación de la información, elaborar un papel de trabajo y soportar el mismo con los documentos a que haya lugar para nuestra posterior revisión.

Plan de acción:

El Saldo de la cuenta corresponde a \$3.927.000 de ajuste realizado a cuenta de proveedores por paz y salvo entregado por la Compañía Aseguradora de Fianza SA y \$10.979.081 por ajuste de provisión de vacaciones de los empleados, ya que al corte del mes de mayo se revisan las estimaciones y se ajustan las provisiones que estaban por mayor valor.

El papel de trabajo y los soportes de los ajustes a la provisión de vacaciones serán enviados para su revisión.

Responsable: Contabilidad	Fecha Implementación: Julio de 2022	Estado: Pendiente
----------------------------------	--	--------------------------

Seguimiento informes anteriores

Hallazgo #1

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:

Informe de planeación

1. **Reforma RPH:** Teniendo en cuenta que la asamblea general ordinaria celebrada el pasado 22 de marzo de 2022, aprobó la reforma que involucra la modificación de los artículos 11 "Determinación de los inmuebles de propiedad exclusiva" y 20 "Determinación de los coeficientes de la copropiedad" del Reglamento de Propiedad Horizontal; en relación con el seguimiento realizado hemos sido informados por la administración que se encuentra en proceso ante las entidades correspondientes.

RESPUESTA: Se entregó la documentación a la notaría octava, quien está elaborando la minuta respectiva para proceder con la protocolización del acta. **Fecha Implementación: Julio de 2022.**

2. **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 revisión y socialización los manuales de funciones del personal Aprendiz Sena Administrativo y Aprendiz Sena RRHH
- En proceso de elaboración y socialización procedimiento de recaudo y facturación de ingresos de talanquera de taxis
- En proceso de elaboración control de activos de la copropiedad y actualización de base de datos
- En proceso de actualización del procedimiento de compras

RESPUESTA: Únicamente pendiente el proceso de inventario. Fecha de Implementación: Julio de 2022.

- 3. 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 se está realizando base de datos de las personas con dotación pendiente para programar algunas entregas

RESPUESTA: En proceso de ejecución. Fecha de Implementación: Julio de 2022

- 4. Energía reactiva:** Con corte a nuestra visita aun cuando se evidencia una disminución se encuentra pendiente por pagar la factura del mes de mayo más de energía reactiva de abril, para un total de \$49.119.457; según nos indican cuenta con un acuerdo para el pago, sin embargo, no hay un soporte de este, se sugiere documentarlo con el fin de evitar contingencias por embargos a la cuenta de la copropiedad.

RESPUESTA: Aunque solicitamos el acuerdo por escrito, la entidad prefirió manejarlo de manera verbal para evitarnos el cobro de una financiación que haría más onerosa la obligación. Fecha de Implementación: De Junio a Septiembre de 2022

- 5. 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, Partners Telecom, Rafael Quiñonez y Carlos Calle

Así mismo evidenciamos pendiente el ajuste de la póliza de cumplimiento del proveedor Quiminac S.A.S., según la nueva vigencia del contrato debe ser 1/02/2022 a 1/08/2023, sin embargo, se encuentran del 7/03/2022 a 30/06/2023

RESPUESTA:

Anthony González: El cliente tiene póliza vigente hasta el 16 de mayo de 2023 y su contrato de renovación para el 31 de julio de 2022.

Sonia Zamora: El contrato se renueva en septiembre de 2022 y se procederá con la actualización de la póliza.

Yesid Pedroso: A la espera de la entrega.

Yesid Ávila: A la espera de la entrega.

Soltedeco: A la espera de la entrega.

Partners Telecom: Se solicitó nuevamente la póliza aunque tiene una mensualidad anticipada como respaldo.

Rafael Quiñonez: A la espera de la entrega.

Carlos Calle: A la espera de la entrega.

Quiminag: Se solicitó la extensión de la vigencia.

6. Proceso de facturación: De acuerdo con el seguimiento respecto a las facturas de venta emitidas a clientes evidenciamos que los siguientes temas se encuentran en proceso de parametrización y ajuste:

- Actualmente el centro comercial está registrando los intereses de mora en cuentas de orden en el momento de realizar la causación de la factura y posteriormente mediante el pago realizado por el deudor reconoce los ingresos; sin embargo, y con el fin de disponer de un control de cobro respecto a este concepto se debe registrar un débito a la cuenta por cobrar y un crédito a los ingresos por intereses de mora en el estado de resultados, teniendo en cuenta que estos son exigibles.
- Así mismo se evidencia que aun cuando en la factura emitida al tercero se relaciona dicho concepto como parte del valor total a pagar, en el reporte de facturación electrónica generado por la plataforma de la DIAN este valor no queda relacionado; por cuanto recomendamos que a partir de la próxima facturación se parametrize dicha información a través del operador tecnológico, de forma tal que la información reportada entre las partes sea consistente.
- Por otra parte, y teniendo en cuenta que a la fecha se evidencian saldos por 16.103.553 en cuentas de orden por concepto de intereses, recomendamos reconocer dichos ingresos en la medida que los terceros realizan el pago.

RESPUESTA: Se ha realizado la gestión con el operador de facturación (SIIGO) sin lograr los resultados esperados, continuaremos adelantando la gestión para aplicar la recomendación. Fecha de Implementación: Agosto de 2022

Informe años anteriores

7. 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 \$6.196.108, como se relaciona líneas abajo

CONSIGNACIONES	
AÑO	VALOR
2019	346.970
2020	5.924.366
2021	2.661.531
Subtotal	8.932.867
2022	6.196.108
Total	15.128.975

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: Lo correspondiente a los años 2019 y 2020 aunque se ha realizado una ardua gestión, no se logrado establecer que estos saldos correspondan a cartera pendiente por cobrar, sin que exista además reclamación por parte de algún cliente, no obstante haber generado permanentes comunicaciones. Solicitaremos al Consejo

evaluar la posibilidad de contabilizar los valores correspondientes a estos dos años en la cuenta de otros ingresos.

Lo relacionado con el año 2021 se sigue gestionando la identificación de estos valores.

En lo que tiene que ver con el año 2022, a la fecha, no existen valores por identificar.

- 8. Gestión documental:** Aunque evidenciamos que la administración se encuentra en proceso de parametrización y adecuación de la totalidad de la documentación del centro comercial, para su conservación de forma digital; recomendamos continuar con el proceso, fortalecer el procedimiento, incluir roles, permisos y control de seguimiento sobre la documentación requerida para cada proceso.

RESPUESTA: En desarrollo. Fecha de Implementación: Julio de 2022.

- 9. 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.

RESPUESTA: En desarrollo.

Plan de acción: Para mayor claridad se dio respuesta a cada punto individualmente.

**Responsable: Direcciones
Administrativa, Mercadeo,
Seguridad y Mantenimiento,
Contabilidad, Gerencia.**

Fecha Implementación:

Estado: Pendiente