

Barranquilla, 2 de agosto de 2023

Señores  
**CENTRO COMERCIAL PANORAMA**  
**Atn. Iván Ospina**  
Gerente General  
Ciudad

Estimados señores:

El presente documento tiene por objeto poner en su conocimiento asuntos que llamaron nuestra atención durante nuestra reciente visita de ejecución de auditoría. Señalamos que las observaciones adjuntas surgieron durante el curso de nuestros procedimientos de auditoría que se llevaron a cabo para ayudar a expresar una opinión sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2023.

Nuestra auditoría fue ejecutada a la información financiera con corte al **30 de junio de 2023**.

Los procedimientos de auditoría se concentraron principalmente en una evaluación detallada de la contabilidad y los controles internos implementados por el Centro Comercial. Nuestra auditoría está diseñada para proporcionar una seguridad razonable de errores e irregularidades que podrían impactar materialmente los estados financieros. Sin embargo, hay limitaciones inherentes en una auditoría, al desarrollar pruebas selectivas basadas en 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**

**Claudia Robayo**  
**Socio de Auditoria**

## Contenido

Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar.....	3
Procedimientos primordiales de deudores.....	3
Hallazgo #1 .....	3
Hallazgo #2 .....	4
Hallazgo #3 .....	4
Hallazgo #4 .....	5
Hallazgo #5 .....	6
Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar .....	7
Procedimientos primordiales de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar .....	7
Hallazgo #1 .....	8
Hallazgo #2 .....	8
Obligaciones por Beneficios a Empleados .....	9
Procedimientos primordiales beneficios a empleados.....	10
Hallazgo #1 .....	10
Patrimonio .....	10
Fondo de imprevistos .....	10
Hallazgo #1 .....	10
Ingresos .....	11
Procedimientos primordiales de Ingresos.....	11
Hallazgo #1 .....	11
Gastos .....	12
Ejecución presupuestal .....	12
Hallazgo #1 .....	12
Seguimiento a informes anteriores .....	14
Pendientes de cierre .....	14
Hallazgo #1 .....	14

## Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

### **Procedimientos primordiales de deudores**

#### **Hallazgo #1**

El saldo de la cartera al 30 de junio ascendía a la suma de \$154.930.757. Del total de ésta se observa que el 67% corresponde a cartera morosa mayor a 60 días, por valor de \$104.273.956, que de acuerdo con el seguimiento de la administración se encuentra en el siguiente estado:

CARTERA EN MORA MAYOR A 60 DIAS					
TERCERO	<== 181-	DE 180- A 91-	DE 90- A 61-	TOTAL	DISPOSICIÓN
V D EL MUNDO A SUS PIES SAS EN REORGANIZACION	25.099.542	-	-	25.099.542	CLIENTE CON ACUERDO DE PAGO JURÍDICO - EL CLIENTE CANCELÓ LA CUOTA DE JUNIO DEL ACUERDO Y LA FACTURA DE JUNIO EL 04 Y 17 DE JULIO.
AHUMADA PINEDA GEOVANY	12.798.512	3.731.840	-	16.530.352	CLIENTE EN COBRO JURÍDICO - CASO RADICADO EN JUZGADO
SAGBINI RODRIGUEZ NADIN JOSE / SAMIR SPORT	5.838.280	4.036.821	2.757.256	12.632.357	CLIENTE EN COBRO JURÍDICO - CASO RADICADO EN JUZGADO - COMO NO SE ENCONTRÓ DINERO EN LAS CUENTAS BANCARIAS, SE TRASLADA EMBARGO AL INMUEBLE QUE ESTÁ A NOMBRE DE FOTOCARIBE - DEMANDA YA RADICADA EN ESPERA DE RESPUESTA DEL JUZGADO.
HELLEN YULIETH ARTETA PEÑA	9.991.009	1.999.200	-	11.990.209	CLIENTE TENÍA ACUERDO DE PAGO QUE INCUMPLIÓ, SE ENVÍO NUEVAMENTE DOCUMENTOS AL ÁREA JURÍDICA.
MOISES RUIZ ALBA	11.799.100	-	-	11.799.100	CLIENTE EN COBRO JURÍDICO.
JULIAN OSPINA	2.945.640	3.304.112	3.374.861	9.624.614	CLIENTE EN COBRO JURÍDICO, TIENE MANDAMIENTO DE PAGO A LA ESPERA QUE EL JUZGADO LO ENVÍE PARA PROCEDER.
SONIA MELINA ZAMORA MENDOZA	6.781.998	-	-	6.781.998	CLIENTE EN COBRO JURÍDICO.
COMERCIALIZADORA DE SERVICIOS TURÍSTICOS Y HOTELEROS S.A.S	-	2.618.000	-	2.618.000	CANCELÓ EL 05 DE JULIO.
LEILA ABOMOHOR DE VIÑAS	-	-	1.434.270	1.434.270	EL CLIENTE CANCELÓ 1 MILLÓN DE PESOS EL 06 DE JULIO, PAGANDO LA FC 9469 Y ABONANDO A LA FC 9470, QUEDANDO UN SALDO PENDIENTE DE \$ 434,270=, EL CLIENTE QUEDÓ EN PAGAR \$ 500,000= MENSUALES A LA CARTERA PENDIENTE.
CARLOS LUIS PELAEZ PEREZ	1.324.777	-	-	1.324.777	SE RECIBIERON UNOS NUEVOS SOPORTES DEL CLIENTE Y SE ESTÁN VALIDANDO.
NOVAVENTA SAS	629.512	194.760	-	824.273	SE HIZO LA REVISIÓN DE ESTA CARTERA Y SE DETERMINÓ QUE ALGUNAS FACTURAS NO LAS RECIBIERON, SE HARÁ NOTA CRÉDITO EN JULIO Y FACTURAR NUEVAMENTE PARA QUE CANCELEN.
ZORAIDA URIBE CABALLERO	-	-	796.690	796.690	CANCELÓ EL 04 DE JULIO
MARCO ANTONIO VALENCIA MARTINEZ	-	22.316	741.811	764.127	EL CLIENTE NO HA CANCELADO, MANIFIESTA QUE NO LE HA IDO BIEN, SE ENVÍARÁ A COBRO JURÍDICO AHORA EN JULIO.
YOHAN GONZALEZ GÓMEZ	-	-	716.690	716.690	ES CUOTA EXTRAORDINARIA, SE HA REALIZADO LA GESTIÓN DE COBRO, PERO EL PROPIETARIO HACE CASO OMISO.
MONICA ANGULO	-	-	666.690	666.690	ES CUOTA EXTRAORDINARIA, SE HA REALIZADO LA GESTIÓN DE COBRO, PERO EL PROPIETARIO HACE CASO OMISO.
YANETH GOMEZ ROJANO	-	-	513.352	513.352	SE HA REALIZADO LA GESTIÓN DE COBRO, EL CLIENTE DICE QUE NO TIENE PORQUE PAGAR EL RETROACTIVO, DICE QUE ES MUY ALTO, SE ESTÁ GESTIONANDO APOYO CON EL PROPIETARIO PARA QUE SE COLOQUE AL DÍA.
E.S. ASESORIAS S.A.S	172.033	-	-	172.033	INTERSES EN MORA DE PANDEMIA, EL PROPIETARIO DICE QUE NO LOS TIENE PORQUE CANCELAR YA QUE SU LOCAL ESTABA DESOCUPADO.
PASTELERIA JASSIR SAS	-	-	134.283	134.283	CLIENTE EN COBRO JURÍDICO, SE RADICÓ ORDEN DE EMBARGO DE CUENTAS BANCARIAS EL 26 DE JULIO 2023,
ADOLFO ORTIZ	-	50.000	-	50.000	
YURY NEY GUTIERREZ SANTANILLA	-	99.400	-	99.400	ESTO ES UN DINERO QUE INGRESÓ, POR CONCEPTO DE PAPEL HIGIÉNICO DE LOS BAÑOS DE CLIENTES, REALIZARON EL INGRESO POR UNA L8 Y NO REPORTARON PARA HACER LA FACTURA CORRESPONDIENTE, LA CUAL YA SE HIZO EN JULIO, TENIENDO EN CUENTA DE NO DUPLICAR EL INGRESO.
<b>TOTAL CARTERA MAS 60 DIAS</b>	<b>77.380.404</b>	<b>15.757.649</b>	<b>11.135.903</b>	<b>104.273.956</b>	
<b>TOTAL CARTERA</b>	<b>154.930.757</b>				
<b>TOTAL CARTERA MAS 60 DIAS</b>	<b>104.273.956</b>				
<b>% CARTERA MORA</b>	<b>67%</b>				

Así mismo se evidencian partidas de naturaleza contraria a la cuenta por \$149.400, consignaciones sin aplicar por \$2.073.700 y cuentas con terceros en proceso de revisión o conciliación.

De acuerdo con lo relacionado anteriormente recomendamos a la administración, analizar, conciliar y ajustar los saldos a que haya lugar, fortalecer el proceso de identificación de las consignaciones sin identificar y mantener el proceso de gestión de cobro con el fin de recuperar la misma en el menor tiempo posible.

**Plan de acción: Las partidas contrarias ya fueron identificadas y se realizó el respectivo ajuste.**

**Seguimos con la gestión de cobro para la recuperación de la cartera, así como el área jurídica con los procesos que tiene en curso. Semanalmente se remite el avance de la gestión al Comité de Cartera y mensualmente se presentan las cifras ante este comité.**

<b>Responsable:</b> Dirección Administrativa – Asesor Jurídico - Gerencia	<b>Fecha Implementación:</b> Contínua	<b>Estado:</b> Pendiente
---	---------------------------------------	--------------------------

#### Hallazgo #2

Con respecto a nuestra revisión de los terceros en acuerdo de pago, evidenciamos que, con corte al 30 de junio, los terceros relacionados líneas abajo, presentan incumplimiento en el pago de sus obligaciones. Por lo anterior y teniendo en cuenta que el incumplimiento en el pago puede originar nulidad a dichos acuerdos, recomendamos a la administración fortalecer la gestión de cobro para cada uno de los casos y el acompañamiento por parte del área jurídica

TERCERO	FORMA DE PAGO	VALOR	CUOTA	SALDO S/ACUERDO	SALDO S/BALANCE	DIFERENCIA	DISPOSICION
VD EL MUNDO A SUS PIES SAS EN REORGANIZACION	Pago 24 cuotas de: \$2.521.792 de abril 2022 a mar 2024	60.523.013	2.521.792	22.696.133	29.708.539	- 7.012.406	EL CLIENTE CANCELÓ LA CUOTA DE JUNIO DEL ACUERDO Y LA FACTURA DE JUNIO EL 04 Y 17 DE JULIO.
PASTELERIA JASSIR SAS	Forma de pago: 28/04/2023 - 945.690 y 2.000.000  Abonos de \$3.375.159 5 de mayo de 2023 10 de mayo de 2023 12 de mayo de 2023 18 de mayo de 2023 24 de mayo de 2023 26 de mayo de 2023 29 de mayo de 2023 31 de mayo de 2023	29.946.962	3.375.159	-	6.104.339	- 6.104.339	EL CLIENTE INCUMPLIÓ CON EL ÚLTIMO SALDO, SE PROCEDIÓ A REACTIVAR EL COBRO JURÍDICO, YA SE RADICÓ LA ORDEN DE EMBARGO EN LAS CUENTAS EL DÍA 26 DE JULIO 2023.

**Plan de acción:** La gestión de cobro se realiza diariamente, así mismo, el área jurídica está informada sobre la situación de cada cliente; siendo así que el caso de Pastelería Jassir fue reactivado y se procedió con el embargo de las cuentas, a la fecha, se pronunciaron para realizar el pago, estamos a la espera del mismo en el transcurso de la segunda semana de agosto. En el caso de Capitalizaciones, el cliente está al día con el acuerdo de pago hasta el mes de julio.

<b>Responsable:</b> D. Administrativa – Asistente Administrativo – Gerencia -	<b>Fecha Implementación:</b> Continua.	<b>Estado:</b> Realizado
---	--	--------------------------

#### Hallazgo #3

Por otra parte, y conforme a nuestra revisión frente a la cartera superior a 180 días, consideramos importante evaluar la recuperabilidad de la cartera en asocio con los abogados de la copropiedad, toda vez que los casos más destacados obedecen a cartera de zonas comunes, por cuanto su probabilidad de recuperación se puede ver disminuida, a continuación, se detalla la misma:

CARTERA EN MORA MAYOR A 180 DIAS			
TERCERO	<= 181-	TIPO	DISPOSICIÓN
VO EL MUNDO A SUS PIES SAS EN REORGANIZACION	25.099.542	ADMINISTRACIÓN	A CUERDO DE PAGO INCUMPLIENDO
AHUMADA PINEDA GEOVANY	12.798.512	ZONA COMÚN	CLIENTE EN COBRO JURÍDICO - CASO RADICADO EN JUZGADO
MOISES RUIZ ALBA	11.799.100	ZONA COMÚN	CLIENTE EN COBRO JURÍDICO - CASO RADICADO EN JUZGADO
HELLEN YULIETH ARTETA PEÑA	9.991.009	ZONA COMÚN	CLIENTE TENÍA ACUERDO DE PAGO QUE INCUMPLIÓ, SE ENVÍÓ NUEVAMENTE DOCUMENTOS AL ÁREA JURÍDICA.
SONIA MELINA ZAMORA MENDOZA	6.781.998	ZONA COMÚN	CLIENTE EN COBRO JURÍDICO - CASO RADICADO EN JUZGADO
SAGBINI RODRIGUEZ NADIN JOSE / SAMIR SPORT	5.838.280	ADMINISTRACIÓN	CLIENTE EN COBRO JURÍDICO - CASO RADICADO EN JUZGADO - COMO NO SE ENCONTRÓ DINERO EN LAS CUENTAS BANCARIAS, SE TRASLADÓ EMBARGO AL INMUEBLE QUE ESTÁ A NOMBRE DE FOTOCARIBE - DEMANDA YA RADICADA EN ESPERA DE RESPUESTA DEL JUZGADO.
JULIAN OSPINA	2.945.640	ADMINISTRACIÓN	CLIENTE EN COBRO JURÍDICO, TIENE MANDAMIENTO DE PAGO A LA ESPERA QUE EL JUZGADO LO ENVÍE PARA PROCEDER.
CARLOS LUIS PELAEZ PEREZ	1.324.777	ADMINISTRACIÓN	SE RECIBIERON UNOS NUEVOS SOPORTES DEL CLIENTE Y SE ESTÁN VALIDANDO.
NOVAVENTAS SAS	629.512	ZONA COMÚN	SE HIZO LA REVISIÓN DE ESTA CARTERA Y SE DETERMINÓ QUE ALGUNAS FACTURAS NO LAS RECIBIERON, SE HARÁ NOTA CRÉDITO EN JULIO Y FACTURAR NUEVAMENTE PARA QUE CANCELEN.
E.S. ASESORIAS S.A.S	172.033	ADMINISTRACIÓN	INTERESES EN MORA DE PANDEMIA, EL PROPIETARIO DICE QUE NO LOS TIENE PORQUE CANCELAR YA QUE SU LOCAL ESTABA DESOCUPADO.
<b>TOTAL CARTERA MAS 180 DÍAS</b>	<b>77.380.404</b>		

Asimismo, recomendamos evaluar fortalecer la política de arrendamiento de zonas comunes a través de una garantía real que permita asegurar el pago del canon de arrendamiento.

**Plan de acción:** La administración viene trabajando de la mano con el área jurídica, se revisará la probabilidad de recaudo de estas obligaciones de espacios de área común que están en proceso jurídico.

**Actualmente, la cartera de los espacios de áreas comunes está controlada, se suspende la operación de la misma cuando no cumple con el pago de la factura corriente y antes de que se genere la del mes siguiente.**

**Revisaremos las condiciones de negociación para la concesión de espacios de área común de manera que podamos fortalecer las garantías.**

<b>Responsable: D. Administrativa – Fecha Implementación: Inmediato Gerencia – D. Mercadeo – Asesor Jurídico.</b>	<b>Estado: Pendiente</b>
---	--------------------------

#### Hallazgo #4

De acuerdo con la Asamblea celebrada el pasado 31 de marzo, se aprobó el cobro de una cuota extraordinaria por valor de \$300.000.000, para ser recaudadas en los meses de abril, mayo y junio de 2023; sin embargo, sobre el particular observamos que con corte al 30 de junio se presentan los siguientes saldos pendientes por recaudar:

TERCERO	SALDO POR COBRAR
MAHARYURIS MERCADO GONZALEZ	851.690
BBVA ASSET MANAGEMENT S.A.	599.690
CAPITALIZACIONES MERCANTILES S.A.S - CALZADO REAL	2.465.380
ESPERANZA AREVALO	720.690
INVERSIONES AYALA RUEDA	713.690
INVESAKK LTDA - SALES	1.619.380
JULIAN OSPINA / ADRIANA GOENAGA	599.690
LEYLA ABOHOMOR DE VIÑAS	809.690
LEON MORALES E HIJOS S.A.S	1.371.380
MARIA TERESA RUIZ	145.690
MONICA ANGULO	666.690
NADIN SAGBINI	758.960
PASTELERIA JASSIR E.U.	945.690
YOHAN GONZALEZ - ROSA GOMEZ	716.690
ZORAIDA URIBE DE CABALLERO - SALES	796.690
<b>TOTAL</b>	<b>13.781.690</b>

Por lo anterior recomendamos a la administración continuar con el seguimiento y cobro oportuno a dicha cartera, teniendo en cuenta que el retraso en el pago de la cuota extraordinaria generará el respectivo cobro de intereses moratorios.

**Plan de acción:** La gestión de cobro de cuota extraordinaria se viene realizando diariamente, se enviaron notificaciones de cobro por correo certificado solicitando el pago inmediato para evitar que la obligación se traslade al área jurídica.

Algunos de estos clientes ya normalizaron las obligaciones, otros ya venían con procesos de cobro jurídico y estos valores se sumaron a la cartera.

<b>Responsable:</b> D. Administrativa – <b>Fecha Implementación:</b> Continúa <b>Asistente Administrativo –</b> <b>Gerencia - Asesor Jurídico.</b>	<b>Estado:</b> Pendiente
--	--------------------------

#### Hallazgo #5

Conforme a los anticipos entregados a proveedores y empleados, observamos situaciones como: mayores valores pagados debido a la no aplicación de retenciones, saldos de naturaleza contraria y saldos de más de 90 días sin legalizar. El siguiente es el detalle y la disposición de la administración en cada caso:

DESCRIPCION	TERCERO	FECHA	VALOR	DISPOSICIÓN
A PROVEEDORES	VARGAS CAMPO MILENA PATRICIA	30/04/2023	- 19.000	SALDO NATURALEZA CONTRARIA - PENDIENTE POR IDENTIFICAR
A PROVEEDORES	PABLO NEIRA RUEDA	14/12/2022	41.415	SE PAGO ANTICIPO ANTES PRACTICARLE RETENCION
A PROVEEDORES	BERTILDA ISABEL SUAREZ ALMEIDA	2023/06/16	12.160	MAYOR VALOR PAGADO
A PROVEEDORES	CENTRAL DE SOLDADURAS Y PROTECCION INDUSTRIAL S.A.	10/03/2023	2.983	SE PAGO DE MAS 2983 CORRESPONDIENTE A ICA
A PROVEEDORES	MICROPC EQUIPOS Y ACCESORIOS SAS	14/01/2023	5.001	CANCELARON SEGUN COTIZACION Y LA FACTURA LLEGO POR 5 MIL MENOS
A PROVEEDORES	CENTRO COMERCIAL PANORAMA	2023/04/30	- 500.000	SALDO NATURALEZA CONTRARIA, A NOMBRE DEL EDIFICIO - PENDIENTE POR IDENTIFICAR
A PROVEEDORES	CONFECCIONES VATEX SAS	12/04/2023	1.011.500	PROVEEDOR HIZO DEVOLUCION EN JULIO
A PROVEEDORES	KUSHIKI COLOMBIA S.A.S	03/02/2023	55.200	PENDIENTE POR LEGALIZAR
A PROVEEDORES	TRANSPORTES OLIVER FIGUEROA SAS	02/02/2023	350.000	PENDIENTE POR LEGALIZAR
A PROVEEDORES	JESUS ANDRES CORREA ESCORCIA	31/12/2022	47.250	SE PAGO ANTICIPO ANTES PRACTICARLE RETENCION
A PROVEEDORES	JOSE GREGORIO HERNANDEZ ARIZA	02/02/2023	10.526	SE PAGO ANTICIPO ANTES PRACTICARLE RETENCION
A PROVEEDORES	JOSE GREGORIO HERNANDEZ ARIZA	10/02/2023	500.000	POR IDENTIFICAR
A EMPLEADOS	VARGAS CAMPO MILENA PATRICIA	Varios	435.961	
A EMPLEADOS	LIZ DANNI ACOSTA IBANEZ	2023/04/06	684.130	
A EMPLEADOS	JAIRO RAFAEL CORDOBA HERRERA	06/04/2023	910.933	
A EMPLEADOS	YESID PEDROZO RINALDY	2023/05/12	971	
A EMPLEADOS	MARLON ALBERTO ZAÑUDO VEGA	06/04/2023	674.705	
A EMPLEADOS	JAIR EDUARDO SANTOS MARTINEZ	06/04/2023	316.244	
A EMPLEADOS	OSPINAS MELO IVAN DAVID	10/03/2023	164.000	
A EMPLEADOS	JESUS ALBERTO BARRERA BERRUEZO	31/12/2022	3.904	
OTROS TERCEROS	VARGAS CAMPO MILENA PATRICIA	Varios	- 29.500	SALDO NATURALEZA CONTRARIA - PENDIENTE POR IDENTIFICAR
OTROS TERCEROS	LIZ DANNI ACOSTA IBANEZ	2023/02/28	672.047	
OTROS TERCEROS	DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO	17/03/2023	598.000	
OTROS TERCEROS	CENTRO COMERCIAL PANORAMA	23/02/2023	90.200	
OTROS TERCEROS	MONICA CECILIA ESCALANTE OSPINO	01/02/2023	581.896	

Frente a lo mencionado anteriormente y observando que el rubro ha tenido un aumento constante en relación con lo reportado al cierre del año 2022, 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 que se requiere de forma urgente.
- Proceder con las legalizaciones correspondientes ya que dichos anticipos no deberían tener una edad superior a 30 días.
- Propender por que los anticipos entregados sean legalizados de forma oportuna y en las condiciones en que son entregados.
- Analizar y ajustar los saldos de naturaleza contraria a la cuenta.
- Tener en cuenta la correcta aplicación de impuestos toda vez que si se omiten corresponderían a impuestos que debe asumir la copropiedad como un gasto.

**Plan de acción: Se tendrán presente todas las recomendaciones; la mayoría de los anticipos se han legalizado, estaban pendiente por cruzar y con corte al mes de agosto quedarán saldados.**

**En cuanto a las retenciones, se viene trabajando como siempre con el área contable para que se maneje la misma información al momento del pago y de la causación de la factura.**

**Los saldos de naturaleza contraria quedarán corregidos en el mes de agosto.**

Responsable: Área contable – Contador - Dirección Administrativa – Mercadeo – Mantenimiento – SST – Gerencia.	Fecha Implementación: Inmediata	Estado: Pendiente
---	---------------------------------	-------------------

## 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 el análisis realizado sobre el comportamiento en los proveedores de la copropiedad, observamos que en lo corrido del año las cuentas por pagar han presentado un saldo promedio de 441 millones, generando una disminución mes a mes, tal como se relaciona:

MES	FACTURADO	CARTERA RECAUDADA	CARTERA PENDIENTE	SALDO ACUMULADO
<b>SALDO A DICIEMBRE 2022</b>				
ENERO	128.455.882	153.871.726	- 25.415.844	416.543.194
FEBRERO	152.253.912	71.930.465	80.323.447	496.866.641
MARZO	225.669.717	153.403.287	72.266.430	569.133.071
ABRIL	162.618.662	219.039.127	- 56.420.465	512.712.606
MAYO	133.875.296	270.573.870	- 136.698.574	376.014.032
JUNIO	189.469.804	290.336.954	- 100.867.150	<b>275.146.883</b>

Así mismo se evidencian saldos mayores a 60 días por valor de \$158.947.708, el cual corresponde al 58% del total de las cuentas por pagar. El detalle se presenta como sigue junto con la disposición por parte de la administración para cada caso:

TERCERO	<= 181-	DE 180- A 91	DE 90- A 61	TOTAL	%	CUENTAS POR PAGAR DE MAS DE 60 DIAS	DISPOSICIÓN
GREENYELLOW ENERGÍA DE COLOMBIA S.A.S	-	28.156.508	24.953.820	53.110.328	33%	EL SALDO REAL ES DE \$ 36.652.004= SE CANCELÓ EL 13 DE JULIO \$ 36.209.991=, LA DIFERENCIA DE \$ 442.013= CORRESPONDE A UNA CORRECCIÓN DE UNA RETENCIÓN Y SE PAGÓ UNA CUOTA DE 100 MIL ENERO AL MES PARA QUEDAR AL DÍA CON EL PROVEEDOR, // LA DIFERENCIA DE \$ 16.458.934= ES DE LA PROVISIÓN, YA SE LE INFORMÓ A CONTABILIDAD PARA QUE REALIZARA EL AJUSTE.	
ALLIANZ SEGUROS S.A.	-	5.629.108	40.749.463	46.378.571	29%	ESTO CORRESPONDE A LA POLÍZA DEL CENTRO COMERCIAL ESTÁ FINANCIADA CON FINESA A 10 CUOTAS, DESDE MARZO HASTA DIC 2023, YA CANCELAMOS LA CUOTA DE JULIO 2023.	
FORTOX S.A.	-	35.152.521	-	35.152.521	22%	EL SALDO CORRESPONDE A LA ÚLTIMA CUOTA DEL ACUERDO DE PAGO PROGRAMADA Y CANCELADA EL 13 DE JULIO, QUEDANDO AL DÍA CON EL PROVEEDOR.	
P&S S.A.S.	-	8.363.375	3.228.494	11.591.869	7%	TENEMOS ACUERDO DE PAGO DE JUNIO HASTA SEPTIEMBRE, YA SE PAGÓ LA SEGUNDA CUOTA EL 18 DE JULIO, QUEDANDO AL DÍA CON EL PROVEEDOR.	
QUERER Y HACER LABORATORIO CREATIVO CAJA DE COMPENSACION CONFAMILIAR	-	1.993.400	1.710.000	3.703.400	2%	TENEMOS ACUERDO DE PAGO DE JUNIO HASTA AGOSTO, YA SE PAGÓ LA SEGUNDA CUOTA EL 18 DE JULIO, QUEDANDO UN SALDO PENDIENTE DE \$3.836.650= A LA FECHA.	
SODIMAC COLOMBIA S.A.	1.191.900	-	-	1.191.900	1%	EL PROVEEDOR GENERÓ NOTA CRÉDITO, CONTABILIDAD NO LA HABÍA APLICADO, YA PROCEDIÓ A BAJARLA.	
INGENIERIA Y PROYECTOS DEL AMBIENTE SAS	-	-	1.152.950	1.152.950	1%	SALDO DEL AÑO 2022, DOBLE CONTABILIZACIÓN.	
ANDREA ALVAREZ MARTINEZ	618.400	329.800	-	948.200	1%	ESTA FACTURA ES DE ABRIL, SE PAGÓ EL 14 DE JULIO 2023.	
IBCARIBE S.A.S	723.750	-	-	723.750	0%	SE ESTABA CONCILIANDO LA CARTERA CON EL PROVEEDOR, SE PROGRAMARÁ EL PAGO PARA AGOSTO.	
BIOTEC CARIBE S.A.S	-	648.040	-	648.040	0%	ESTA FACTURA ES DE FEBRERO, SE PAGÓ EL 14 DE JULIO 2023.	
SERVICARPAS Y PARASOLEOS DE LA COSTA	633.847	-	-	633.847	0%	SE REALIZÓ UNA CONFIRMACIÓN DE SALDOS CON EL PROVEEDOR Y SE PROGRAMÓ PAGO PARA EL 28 DE JULIO.	
SERVICIOS DE SALUD OCUPACIONAL S.A.S.	-	-	332.302	332.302	0%	ESTO CORRESPONDE A FACTURAS DE ABRIL, YA SE CANCELARON EL 14 DE JULIO 2023.	
LIZ DANNI ACOSTA IBÁÑEZ	-	176.000	-	176.000	0%	ESTO HACE PARTE DE UNA LEGALIZACIÓN DE UN ANTICIPO, SE DEBE CRUZAR, SE LE NOTIFICA A CONTABILIDAD PARA QUE LO REALICE.	
ALMACENES EXITO S.A.	-	160.630	-	160.630	0%	ESTO HACE PARTE DE UNA LEGALIZACIÓN DE UN ANTICIPO PARA COMPRA DE CAFETERIA, SE DEBE CRUZAR, SE LE NOTIFICA A CONTABILIDAD PARA QUE LO REALICE.	
YENNIFER PEREZ ZABALETA	125.000	-	-	125.000	0%	SE ESTÁ ESPERANDO LA CONFIRMACIÓN DE SALDO DEL PROVEEDOR, PARA PROCEDER CON EL PAGO.	
LOUISA FERNANDA TORRES PALMA	-	90.000	-	90.000	0%	SALDO PENDIENTE DE PAGO POR ERROR DE DIGITACIÓN AL MOMENTO DE REALIZAR LA TRANSACCIÓN EN EL BANCO, SE PROGRAMARÁ PAGO EN JULIO.	
<b>TOTAL</b>	<b>3.292.897</b>	<b>83.527.782</b>	<b>72.127.029</b>	<b>158.947.708</b>	<b>100%</b>		

Por lo anterior y aun cuando las cuentas por pagar a proveedores han disminuido, se evidencian algunas partidas pendientes por conciliar y ajustar, por cuanto recomendamos proceder con los análisis y ajustes correspondientes y así mismo continuar con la programación de pagos establecida.

**Plan de acción: Continuamos con las programaciones mensuales de pago a proveedores para controlar las obligaciones y cumplir según vencimientos de facturas.**

**Así mismo, con los acuerdos de pago vigentes.**

<b>Responsable: Dirección Administrativa - Gerencia- Dirección de Mercadeo</b>	<b>Fecha Implementación: Continua</b>	<b>Estado: Pendiente</b>
--	---------------------------------------	--------------------------

## Hallazgo #2

Respecto a nuestra revisión referente a otras cuentas por pagar evidenciamos saldos por concepto de pagos anticipos o por identificar mayores a 120 días; así como saldos a nombre del centro comercial, según se detalla a continuación:

CUENTA	TERCERO	VALOR	OBSERVACION
23809501	ALMACENES EXITO S.A.	505.280	Saldo sin soporte
23809501	EXPODISEÑO Y PRODUCCIONES SAS	20.400	Saldo sin soporte
23809501	IBCARIBE S.A.S	3.750	Saldo sin soporte
23809501	JOSE LUIS BELEÑO RIVERA	11.000	Saldo sin soporte
23809501	RAFAEL ANTONIO MIRANDA ESCOBAR	- 54.364	Saldo con naturaleza contraria
23809502	CENTRO COMERCIAL PANORAMA	328.275	A nombre del centro comercial
23809502	U.A.E. DIRECCION DE IMPUESTOS	161.452	No razonable anticipos del éxito
28050502	RAFAEL ANTONIO MIRANDA ESCOBAR	- 100.000	Saldos de naturaleza contraria
28050502	REINEL ISAAC PEREZ CABALLERO	11.000	Saldo mas 90 dias
28050502	YESID PEDROZO RINALDY	34.811	Saldo mas 90 dias
28050502	NEGOCIOS ABDALA TARUD S.A	593.918	Saldo desde el 2022 sin cruzar
28050502	P A S H SAS	5.418.549	Anticipo ha permanecido en el tiempo
28050502	INVERSISAS S.A.S	32.769	Saldo desde el 2022 sin cruzar
28050502	ESCORCIA ORTEGA & CIA SCA	- 4.219	Saldos de naturaleza contraria
28050503	CARLOS MANUEL MENDEZ JARAMILLO	- 11.000	Saldos de naturaleza contraria
28050503	JOSE HILARIO LOPEZ CARBONO	- 44.000	Saldos de naturaleza contraria
28050503	RAFAEL ANTONIO MIRANDA ESCOBAR	- 116.936	Saldos de naturaleza contraria
28050503	ALVARO RAFAEL GALLO LAGUNA	- 33.000	Saldos de naturaleza contraria
28050503	HAROLD CORDOBA OROZOCO	- 22.000	Saldos de naturaleza contraria
28050503	ALBERTO JULIO SINNING DEL CASTILLO	- 22.000	Saldos de naturaleza contraria
28050503	REINEL ISAAC PEREZ CABALLERO	- 11.000	Saldos de naturaleza contraria
28050503	ARNULFO GARNICA	- 99.000	Saldos de naturaleza contraria

Por lo anterior y con el fin de legalizar oportunamente y de forma integral dichos anticipos recomendamos:

- Revisar cada uno de los casos detallados a favor de terceros
- Solicitar a la entidad bancaria los soportes respectivos con el fin de identificar los depósitos sin identificar
- Cruzar los saldos a favor con cartera en caso de que aplique
- Analizar los saldos que reflejan saldos de naturaleza contraria a la cuenta
- Así mismo y teniendo en cuenta que el concepto de pagos anticipados se encuentra registrado en la cuenta 2380 y 2805, recomendamos unificar dicho concepto en una sola cuenta

Por otra parte, evidenciamos el registro de un depósito por valor de \$1.000.000, por concepto de incapacidades, sin embargo, no se tiene conocimiento a que corresponde dicho valor, por cuanto recomendamos continuar con la gestión y reintegro del valor a la entidad según aplique.

**Plan de acción: Se está realizando la depuración de estas cuentas, las cuales han disminuido, y se manejará una sola según la recomendación.**

**En cuanto al dinero recibido por parte de Salud Total Eps, se estaba esperando la respuesta por parte de la entidad, en vista que no cumplieron con los tiempos informados para esta, se radicó nuevamente la solicitud.**

Responsable: Área contable - Dirección Administrativa – Asistente Administrativo – Contador – Gerencia.	Fecha Implementación: Agosto	Estado: Pendiente
---	------------------------------	-------------------

## Obligaciones por Beneficios a Empleados

## **Procedimientos primordiales beneficios a empleados**

### Hallazgo #1

Respecto a nuestro proceso de revisión y análisis sobre los pasivos referentes a beneficios a empleados evidenciamos las situaciones descritas líneas abajo, sobre las cuales se recomienda proceder de forma con su atención, conciliación y soporte:

1. De acuerdo con los consolidados de prestaciones sociales suministrados se evidencian las siguientes diferencias respecto de los registros contables; por cuanto es indispensable que al cierre del periodo dicha información este validada por administración y contabilidad:

CUENTA	CONCEPTO	BALACE	CONSOLIDADO	DIFERENCIA
2510	CESANTIAS CONSOLIDADAS	21.503.868	22.677.912	- 1.174.044
2515	INTERESES SOBRE CESANTIAS	1.270.577	1.296.292	- 25.715
2520	PRIMA DE SERVICIOS	558.925	-	558.925
2525	VACACIONES CONSOLIDADAS	32.955.736	35.294.898	- 2.339.163

2. La base para el cálculo de las vacaciones incluye el promedio de horas extras y recargos nocturnos, los cuales de acuerdo con la normatividad no hacen base para dicho cálculo ya que corresponde a un trabajo extra prestado por el empleado y para el caso de las vacaciones, la base debe considerar el valor de un día de trabajo corriente.
3. La cuenta correspondiente a salarios incluye saldos por tercero de naturaleza contraria a la cuenta.

### **Plan de acción:**

**1-Las prestaciones sociales quedaron ajustada a corte 30 de junio, dejando en el pasivo lo correspondiente a cada empleado, de acuerdo al cuadro que suministra recursos humanos a esa fecha.**

**2- En el caso de nuestros empleados, el recargo nocturno no hace parte de un trabajo extra, sino de su jornada laboral ordinaria nocturna, ya que manejamos turnos de 2 pm. - 10 pm. y de 10 pm. - 6 am., por lo cual la norma permite que estos se tengan en cuenta en la base de liquidación de las vacaciones. Tampoco estamos contemplando las horas extras para el pago de las vacaciones, ni recargos dominicales.**

**3- Saldo corregido a 30 de junio.**

<b>Responsable: Área contable – Contador - Gerencia</b>	<b>Fecha Implementación: Junio.</b>	<b>Estado: Pendiente</b>
---	-------------------------------------	--------------------------

## **Patrimonio**

### **Fondo de imprevistos**

### Hallazgo #1

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

FONDO DE IMPREVISTOS VS EFECTIVO RESTRINGIDO	
124505 - Fiducia efectivo restringido	3.580.852
<b>Total efectivo restringido</b>	<b>3.580.852</b>
41550509 - Fondo de imprevistos 2023	15.928.416
<b>Total fondo de imprevistos</b>	<b>15.928.416</b>
<b>Diferencia</b>	<b>- 12.347.564</b>

Entendemos que dicha diferencia se encuentra en la cuenta de la operación, por cuanto recomendamos a la administración proceder con el traslado de estos recursos teniendo en cuenta que los mismos son de uso exclusivo y restringido.

**Plan de acción: El recurso correspondiente a los meses de enero hasta julio se trasladó a la cuenta de la fiducia el 12 de julio 2023.**

<b>Responsable:</b> Dirección Administrativa - Gerencia	<b>Fecha Implementación:</b> Julio.	<b>Estado:</b> Solucionado
---	-------------------------------------	----------------------------

## Ingresos

### Procedimientos primordiales de Ingresos

#### Hallazgo #1

Conforme a nuestra revisión y análisis de los ingresos con corte al 30 de junio, evidenciamos las siguientes situaciones:

- Se evidencia el registro de ingresos por concepto de reintegro de costos y gastos, no procedentes como se relaciona a continuación; por cuanto recomendamos proceder con los ajustes a que haya lugar.

FECHA	NOMBRE	DESCRIPCION	VALOR	OBSERVACIÓN
1/06/2023	WISTON ANTONIO VERGARA VILLAMI	REINTEGRO DE COSTOS Y GASTOS	399.999	Cruce de ingreso vs pasivo, situación no procedente
1/06/2023	JESUS ANDRES CORREA ESCORCIA	REINTEGRO DE COSTOS Y GASTOS	47.250	Cruce de ingreso vs pasivo, situación no procedente
27/06/2023	WEBPOINT MARKETING S.A.S	CRUCE CUENTAS FACTURA INTERNET JUN 2023 CRUCE CUENTAS FACTURA INTERNET MAY 2023 CRUCE CUENTAS FACTURA INTERNET ABR 2023 CRUCE CUENTAS FACTURA INTERNET MZO 2023 CRUCE CUENTAS FACTURA INTERNET FEB 2023 CRUCE CTAS FACT. INTERNET SEPT 2021 HASTA ENE 2023	400.464 400.464 400.464 400.464 400.464 5.860.444	Corresponde a un servicio de internet pendiente por recobrar (facturar) y posteriormente realización de cruce de cuentas Se cruzó ingreso vs pasivo, situación no procedente
30/06/2023	BANCO COMERCIAL AV VILLAS SA	REINTEGRO DE COSTOS Y GASTOS	603.849	Ingreso por retención sorteo de moto situación no procedente

- De acuerdo con la revisión de ingresos según contrato sostenido con la compañía Novaventa, por concepto de máquinas de alimentos; se observa que el valor registrado difiere de lo reportado por el tercero, como se detalla líneas abajo, por cuanto y teniendo en cuenta que el tercero emite su información mes vencido, recomendamos proceder con los ajustes a que haya lugar, esto con el fin de reconocer los ingresos en el periodo en que se generan:

- Reporte Nova venta de enero a junio \$663.539
- Reporte de ingresos según balance de enero a junio \$547.023

- 3.** Teniendo en cuenta el libro de propietarios con coeficientes suministrado vs la facturación de la cuota extraordinaria, observamos que las facturas correspondientes fueron emitidas a nombre de un tercero distinto, según informa la administración por solicitud del propietario. Sin embargo y teniendo en cuenta que el tercero sobre el que recae dicha obligación es sobre el propietario, recomendamos evaluar legalmente esta práctica, esto con el fin de que no se presenten circunstancias en las cuales no se pueda hacer efectivo el cobro ante el tercero.

PROPIETARIO	FACTURADO	%RPH	CUOTA EXT
ABDEL BARAKAT	COMERCIALIZADORA SAYARA SAS	0,702%	2.105.070
ADRIANA GOENAGA GONZÁLEZ - SALOMON SALES	AGO INVERSIONES	0,787%	2.360.070
ARPOS INMOBILIARIA	MAHARYURIS MERCADO GONZALEZ	0,852%	2.555.070
CALZADO ACEVEDO & ROJAS	INMORTE S.A.S	2,142%	6.427.140
CALZATODO S.A.	ORREGO GOMEZ S. EN C.S. SUCESO	1,639%	4.918.140
EDGARDO SALAS	E.S. ASESORIAS S.A.S	0,852%	2.555.070
FIDUCIARIA BANCO DE OCCIDENTE	BANCO DE OCCIDENTE	2,083%	6.249.210
MARIA M. MORALES Y/O HERNANDO LEON	LEON MORALES E HIJOS S.A.S	1,371%	4.114.140

**Plan de acción:**

**1- Se procedió con el ajuste en el mes de julio 2023.**

**2- Se procedió con la revisión y ajuste correspondiente. Se tendrán en cuenta las recomendaciones.**

**3- Se realizaron algunas facturas puntuales a nombre de la empresa del propietario del inmueble por solicitud de este. Tendremos presente la recomendación.**

Responsable: Área contable – Contador - Dirección Administrativa – Asistente Administrativo - Gerencia	Fecha Implementación: Agosto	Estado: Pendiente
--	------------------------------	-------------------

## **Gastos**

### ***Ejecución presupuestal***

#### **Hallazgo #1**

En seguimiento a la ejecución presupuestal acumulada a 30 junio de 2023, observamos las siguientes situaciones:

1. La ejecución con corte a junio reportada en el presupuesto difiere del balance suministrado, por cuanto recomendamos validar previamente la concordancia de dicha información:

CONCEPTO	BALANCE	PRESUPUESTO
INGRESOS	1.778.772.042	1.757.901.267
GASTOS	1.484.524.223	1.429.710.933

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

CONCEPTO	PRESUPUESTO	EJECUTADO	VARIACION
41550502 ESPACIOS AREAS COMUNES	405.923.434	307.247.974	- 98.675.460
41550503 AREAS COMUNES EVENTUALES	18.000.000	4.608.229	- 13.391.771
41550504 VALLAS PUBLICITARIAS	10.188.727	9.129.640	19.318.367

Así mismo los ingresos por dichos conceptos no presentan una estabilidad de forma mensual, que permita inferir en que al cierre del periodo los ingresos, cumplirán lo establecido en el presupuesto:

CONCEPTO	ene	feb	mar	abr	may	jun
41550502 ESPACIOS AREAS COMUNES	64.299.859	52.801.320	50.829.082	46.740.996	44.416.274	48.160.443
41550503 AREAS COMUNES EVENTUALES	-	-	1.200.000	320.000	1.764.700	1.323.529
41550504 VALLAS PUBLICITARIAS	2.816.300	2.816.300	622.160	622.160	622.160	1.630.560
TOTAL	67.116.159	55.617.620	52.651.242	47.683.156	46.803.134	51.114.532

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

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

CONCEPTO	PRESUPUESTO 2023	EJECUCIÓN A JUN	VARIACIÓN
HORAS EXTRAS Y RECARGO	20.000.000	21.368.644	(1.368.644)
DE CUMPLIMIENTO	6.185.785	35.059.242	(28.873.457)
TELEFONO	661.635	4.193.666	(3.532.031)
MANTENIMIENTO E INSPECCIONES	1.640.296	3.404.600	(1.764.304)
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2.324.448	4.583.223	(2.258.775)
HORAS EXTRAS Y RECARGO	230.209	688.147	(457.938)
INTERESES	1.025.737	5.373.091	(4.347.354)

Se recomienda a la administración solicitar al consejo de administración la aprobación de éstas sobre ejecuciones dando así cumplimiento al art. 58 del Reglamento de Propiedad Horizontal que establece dentro de las funciones del consejo en el numeral 9) Controlar la ejecución del presupuesto; autorizar las restricciones, ampliaciones, traslados o modificaciones que se consideren necesarias en la ejecución del presupuesto de gastos dando las justificaciones pertinentes a la Asamblea de Copropietarios.

#### Plan de acción:

**1- Se procedió a actualizar la ejecución presupuestal de acuerdo con la información que genera el balance de prueba tomado del software contable junio 2023.**

**2- Durante el primer semestre se han implementado herramientas para la prospección de clientes (visitas a centros comerciales, pautas digitales, invitación a emprendedores para puntos fijos y ferias, apoyo de brokers, inmobiliarias y propietarios, etc.), que han venido generando una importante base de datos de**

**clientes interesados con los cuales se ejecuta un seguimiento permanente logrando el cierre paulatino de nuevas negociaciones para la ocupación de áreas comunes. Para el segundo semestre se potencializarán las herramientas antes utilizadas, así como la capacitación de nuestro personal como apoyo a la venta.**

**3- En cuanto a la ejecución de los gastos informamos lo siguiente:**

**TELÉFONO:** EL presupuesto autorizado para el año 2023 es de \$ 8.012.357=; con corte a junio el presupuesto es de \$ 4.042.544= tenemos una ejecución de \$ 4.193.666= lo cual nos da una sobre ejecución de \$ 151.122=.

**GASTOS ADMINISTRATIVOS:** Se identificaron gastos que no corresponden a esta cuenta, se procedió con la reclasificación. La ejecución real fue de \$ 1.999.696=.

**MANTENIMIENTO E INSPECCIONES:** El presupuesto autorizado es de \$ 3.319.000=, con corte a junio tenemos una sobre ejecución de \$ 85.600=.

**DE CUMPLIMIENTO:** El presupuesto autorizado es de \$ 66.27.068=, el gasto está proyectado para el año 2023.

**HORAS EXTRAS Y RECARGOS:** La mayor parte de este gasto corresponde a recargos nocturnos y dominicales que hacen parte de la jornada laboral ordinaria. El trabajo suplementario está controlado, sin embargo, teniendo en cuenta que el presupuesto está sobre ejecutado, se tomará en cuenta la recomendación.

**INTERESES:** La sobre ejecución corresponde a intereses de FINESA por concepto de póliza, el gasto total quedó presupuestado en la cuenta de CUMPLIMIENTO.

Responsable: Área contable - Contador - Dirección Administrativa – Mercadeo – SST - Gerencia	Fecha Inmediata	Implementación: Estado: Pendiente
---	--------------------	--------------------------------------

## **Seguimiento a informes anteriores**

### **Pendientes de cierre**

#### **Hallazgo #1**

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

#### **Informe de abril de 2023**

- 1. Recaudo caja taxis:** De acuerdo con nuestra revisión con corte a junio se evidencia que para este cierre no se encuentra reconocido el efectivo recibido por concepto de taxis del día 30 de junio por valor de \$143.000. Por lo anterior y aun cuando no es una cifra representativa recomendamos que al cierre de cada mes se proceda con dicho reconocimiento y así tener un óptimo control del efectivo recibido.

R/ Se realizó nuevamente la instrucción al asistente administrativo de facturación y asistente contable para que lo registre a partir de la fecha.

- 2. Incapacidades:** De acuerdo con nuestro seguimiento a las incapacidades informado por talento humano se evidencia que con corte al 30 de junio continúan pendiente las incapacidades relacionadas líneas abajo, así mismo es necesario fortalecer el proceso de conciliación entre contabilidad y talento humano, ya que se presentan diferencias:

EMPLEADO	EPS	OBSERVACIONES	VALOR A RECOBRAR	OBSERVACIÓN
LIZ ACOSTA	SALUD TOTAL EPS	DEL 06 AL 08 DE FEBRERO	76.802	No registra en contabilidad
LUZ MONTES	MUTUALSER	DEL 07 AL 09 DE MAYO	38.667	No registra en contabilidad
MÓNICA ESCALANTE	SALUD TOTAL EPS	DEL 07 AL AL 10 DE JUNIO	66.666	Pendiente por cobrar

R/ Se realizó la reclasificación de la cuenta por cobrar a la EPS. Se está gestionando el cobro semanalmente.

- 3. Intereses de mora:** Observamos que a la fecha de nuestra revisión continua un saldo de \$2.112.558, por concepto de intereses de mora (1345), reconocidos desde el año 2020; así mismo de dicho saldo se evidencia que \$951.822 se encuentran registrados a nombre del tercero NIT 000.

Por lo anterior recomendamos a la administración apoyarse en el área jurídica para definir una política de deterioro sobre dicho concepto, teniendo en cuenta la probabilidad de recuperación y presentar dicha política para aprobación por parte del consejo de administración.

R/ Se está trabajando con el área jurídica para definir una política de deterioro de intereses en mora para presentar al consejo de administración.

- 4. Otros deudores:** Conforme a nuestra revisión se evidencia que a la fecha persiste el saldo de \$142.282, correspondiente al tercero Novaventa S.A.S., saldo que se ha mantenido desde el mes de diciembre y el cual requiere su legalización de forma oportuna.

R/ Se realizó la conciliación de las cuentas y se procedió con la nota crédito de facturas no registradas en su contabilidad para facturar nuevamente y procedan con el pago en el mes de agosto.

- 5. Dinero recibido para terceros:** De acuerdo con nuestra revisión sobre otros saldos pendientes por pagar observamos que el valor reportado por cada entidad en el mes de junio difiere de los saldos pendientes por pagar con corte al 30 de junio como se relaciona a continuación; por cuanto insistimos realizar el proceso de conciliación de dichos saldos según corresponda

CODIGO	CUENTA	BALANCE	REPORTE	DIFERENCIA
23703001	SERVICIOS FUNERARIOS	- 12.900	-	- 12.900
23703002	LIBRANZAS - COMFAMILIAR	2.005.678	2.213.822	- 208.144
23703003	POLIZA SEGURO EMPLEADO - BOLIVAR	166.995	184.466	- 17.471
23703004	LIBRANZAS SERFINANZAS	807.073	645.637	161.436

R/ Se realizará una conciliación por cada empleado de los cargos hechos por descuentos y se solicitará un extracto a la entidad que se tiene la libranza para la respectiva conciliación.

- 6. Impuestos:** Respecto a los saldos de impuestos pendientes por pagar, observamos diferencias entre los saldos presentados con corte a junio vs las declaraciones presentadas como se relaciona. Por lo anterior es necesario, realizar una conciliación entre la información relacionada en las declaraciones tributarias vs los registros contables y proceder con los ajustes y/o correcciones a que haya lugar.

CUENTA	DETALLE	VALOR	OBSERVACIÓN
2408	IMUESTO SOBRE LAS VENTAS POR PAGAR	- 600.615	Saldo de naturaleza contraria a la cuenta - cuatrimestral
2412	IMPTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO	1.160.218	Diferencia con lo declarado \$1.155.000

R/ En cuanto al IVA, se procederá a revisar la contabilización de los IVA descontable. Con respecto al ICA se procede hacer ajuste de los \$5.218 en el mes de julio.

**7. Provisiones:** Conforme a nuestro seguimiento frente a los saldos de provisiones de gastos al cierre de junio, observamos lo siguiente:

- Se registró la factura de AIR E S.A.S E.S.P., correspondiente al periodo 01/05/2023 al 31/05/2023 como una provisión, sin embargo, dicha factura obedece a un pasivo real, por cuanto su registro obedece a una cuenta por pagar y de forma adicional el registro de la provisión por el mes pendiente por facturar por dicha entidad.
- No se evidencia registro de provisión de gasto respecto al servicio prestado por la compañía GREENYELLOW ENERGÍA DE COLOMBIA S.A.S., teniendo en cuenta que el ultimo corte facturado corresponde al mes de mayo de 2023.
- Aunque las compañías COMCEL S.A. y COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. ESP, presentan distintas fechas de corte, no se evidencia registro de provisión respecto a los días pendientes por facturar por dichas compañías

R/ En la factura de AIR-E S.A.S E.S.P y Comcel por servicio de internet se provisiona el recibo del mes anterior, Greenyellow se lleva directamente al gasto ya que la facturas llegan los primeros días del mes, se tendrá en cuenta la recomendación para hacer la respectiva provisión. al igual que Comcel y Colombia Telecomunicaciones.

**8. Matriz de contratos proveedores:** Al corte de nuestra visita no se evidencia la respectiva matriz de contratos que incluyan: la totalidad de los contratos con proveedores y prestadores de servicios, valor del contrato, periodicidad, forma de pago, tipo de pólizas requeridas y cláusulas especiales que requieran seguimiento permanente; por cuanto recomendamos incluir dicha información con la finalidad de llevar a cabo un adecuado control y seguimiento a las cláusulas establecidas.

R/ Se está actualizando la matriz de proveedores conforme a las sugerencias recibidas para tener listo en el mes de agosto.

**9. Pólizas de contratos de zonas comunes:** De acuerdo con nuestro seguimiento sobre los temas pendientes de contratos observamos que al corte de nuestra visita continua pendiente la legalización de pólizas por parte de los siguientes clientes que tienen acceso a zonas comunes. Por cuanto recomendamos gestionar la obtención de estas y/o definir el paso a seguir con cada tercero ante el consejo de administración con el fin de evitar posibles contingencias que se pueda presentar en la operación de dichos terceros.

R/ Aunque por política el contrato contempla la exigencia de pólizas de responsabilidad, en algunos casos se viene presentando dificultades por el costo lo cual desincentiva al prospecto para el ingreso al centro comercial, o en algunos casos la dificultad para que las mismas aseguradoras expidan ese tipo de coberturas, hace que hoy se presenten algunos clientes en el proceso de completar la documentación.

**10. Gestión documental:** Conforme a nuestro seguimiento con corte al 30 de junio respecto de la plataforma establecida para el archivo de la copropiedad, observamos que aun cuando la administración nos indica que se está en proceso de actualización de la información, no nos es posible validar integralmente los soportes de cada transacción. Por cuanto insistimos en elaborar

un procedimiento para el manejo y control de la plataforma, así como de la inclusión total de los documentos contables con sus respectivos soportes referentes a: notas de ajuste, cajas menores, cuentas por pagar, egresos, transferencias electrónicas, nominas entre otros y evitar así una calificación respecto del control interno del centro comercial.

R/ Gestión documental es una plataforma que está siendo diseñada por la Dirección Administrativa en conjunto con el contratista de sistemas, por lo que todas las sugerencias se están teniendo en cuenta para el desarrollo y optimización de la misma. Esperamos cumplir con los requerimientos en un lapso aproximado de dos meses a partir de la fecha.

#### **Informe de planeación**

- 11. Manual de funciones del área contable:** Al corte de nuestra visita se observa que continua pendiente el manual de funciones para el área contable el cual establece las principales labores a realizar en cada periodo contable.

R/ Se realizará el borrador de manual de funciones y se presentará a gerencia para su revisión.

#### **Informe diciembre 2022**

- 12. Confirmaciones:** Conforme a nuestro seguimiento evidenciamos que a la fecha se encuentra pendiente recibir respuesta de las siguientes entidades bancarias; por cuanto recomendamos actualizar las misma a la última fecha de corte y proceder nuevamente con el envío y seguimiento a las respuestas

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

R/ Se ha solicitado a las entidades la información, sin embargo, no se ha logrado que nos emitan la respuesta.

- 13. Contrato de gerencia:** A la fecha de nuestra revisión no se evidencia la formalización de dicho contrato

R/ En revisión por parte del Consejo.

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

SALDOS A FAVOR			SALDOS CON EXCEDENTE		
<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>TOTAL SALDO CON EXCEDENTE</b>		
<b>11.330.000</b>			<b>1.180.000</b>		

R/ Se solitaria una cita en la Dian para revisión de estos saldos y tratar de ajustarlo.

<b>Plan de acción: Respuestas en cada ítem.</b>		
<b>Responsable:</b> Área contable – Contador - Dirección <b>Administrativa – Mercadeo – Asesor Jurídico - Gerencia</b>	<b>Fecha Implementación:</b> Inmediato	<b>Estado:</b> Pendiente