

Barranquilla, 06 de febrero de 2021

Señores
CENTRO COMERCIAL PANORAMA
Atn. Iván Ospina
Gerente
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 2020.

Nuestros procedimientos de auditoría se concentraron principalmente en una evaluación detallada de la contabilidad y los controles internos implementados por la Copropiedad. 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 del Centro Comercial y el consejo de administración y no debe ser usado por otra persona diferente.

Atentamente,

Eliana R. Sandoval
Auditor Senior

Martha C. Robayo
Gerente de Auditoria

Claudia P. Robayo
Socio

Contenido

Efectivo y Equivalentes	3
Seguimiento confirmación de bancos	3
Hallazgo #1	3
Inversiones	3
Seguimiento confirmación de inversiones	3
Hallazgo #1	3
Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar	4
Procedimientos primordiales de deudores	4
Hallazgo #1	4
Hallazgo #2	5
Hallazgo #3	5
Cargos Diferidos y/o Gastos pagados por anticipado	5
Procedimientos primordiales de cargos diferidos	5
Hallazgo #1	6
Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	6
Procedimientos primordiales de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	6
Hallazgo #1	6
Seguimiento a la confirmación de cuentas por pagar	6
Hallazgo #1	6
Patrimonio	7
Procedimientos primordiales Patrimonio	7
Hallazgo #1	7
Hallazgo #2	7
Ingresos	8
Procedimientos primordiales Ingresos	8
Hallazgo #1	8
Gastos	8
Verificación contratos proveedores	8
Hallazgo #1	8
Legal	9
Documentación Legal	9
Hallazgo #1	9
Hallazgo #2	9

Efectivo y Equivalentes

Seguimiento confirmación de bancos

Hallazgo #1

De acuerdo con nuestros procesos de auditoría, se solicitó a la administración la confirmación externa a las entidades financieras con las que se tienen abiertas cuentas bancarias, sin embargo, con corte a nuestra visita no hemos obtenido la respuesta relacionada con las siguientes entidades:

1. Banco Davivienda
2. Banco AV Villas
3. Banco Serfinanzas

Por lo anterior y con el objeto de obtener por parte de ellos confirmaciones referidas al saldo de las cuentas al 31 de diciembre de 2020, las condiciones de manejo de las cuentas y las firmas autorizadas; agradecemos a la administración tramitar lo pertinente para obtener éstas respuestas.

Plan de acción: Las circularizaciones se enviaron a cada entidad financiera y aunque la Administración ha presionado la respuesta, insisten en que tomarán sus tiempos para entregar las respuestas al cuestionario.

En el caso del Banco Av Villas la información la pueden suministrar hasta el mes de marzo/21, sin embargo enviaron una respuesta provisional informando el saldo de la cuenta con corte a diciembre 31 de 2020 la cual llegó a la revisoría.

En relación al Banco Davivienda la respuesta llegó el domingo 7 de febrero directamente a la revisoría fiscal.

El Banco Serfinanza también suministró una respuesta, indicando el buen manejo de la cuenta la cual está activa, ya que consideran que la información solicitada por la revisoría la pueden obtener del extracto bancario, lo cual comentaron telefónicamente al momento de gestionar la respuesta.

Seguiremos insistiendo en la contestación para que se confirmen antes de finalizar el mes de febrero.

Responsable: Gerencia Directora Administrativa	Fecha Implementación: Inmediato	Estado: Pendiente
--	--	--------------------------

Inversiones

Seguimiento confirmación de inversiones

Hallazgo #1

De acuerdo con nuestros procesos de auditoría, se solicitó a la administración la confirmación externa a las entidades financieras con las que se tienen inversiones, sin embargo, no hemos obtenido la respuesta del Banco Davivienda.

Por lo que recomendamos a la administración hacer seguimiento con el fin de obtener las respuestas requeridas.

Plan de acción: Davivienda tiene procesos muy lentos de respuesta, sin embargo, el domingo 7 de febrero envió directamente la respuesta al correo indicado por la revisoría fiscal.

Responsable: Gerencia Directora Administrativa	Fecha Implementación: Solucionado.	Estado: Cumplido
---	---	-------------------------

Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

Procedimientos primordiales de deudores

Hallazgo #1

Al 31 de diciembre de 2020, la cartera vencida representa el 79,73% del total de la cartera la cual ascendía a la suma de \$163.819.590, el detalle de los terceros que representan ese vencimiento es el siguiente:

TERCERO	DE 30 A 59	DE 60 A 179	MÁS DE 180	TOTAL
AHUMADA PINEDA GEOVANY	0	0	999.000	999.000
BANCO COOMEVA S.A.	0	348.000	0	348.000
BANCO SCOTIABANK COLPATRIA	208.788	0	0	208.788
CIA. MANUFACTURERA MANISOL S.A.	0	2.456.725	254.722	2.711.447
CLARISA LACOUTURE MEISEL	0	204.389	192.820	397.209
COMCEL S.A.	61.999	247.996	147.998	457.993
DIVERTRONICA MEDELLIN S.A.S	0	5.664.451	0	5.664.451
ECOCUEROS S.A.	1.269.728	5.078.912	3.665.442	10.014.082
ECOLOGY COLOMBIA S.A.S	0	1.335.600	3.051.846	4.387.446
EQUIPO DE COCINA CREATIVA S.A.S.	0	0	2.408.211	2.408.211
ESCORCIA ORTEGA & CIA SCA	1.068.317	0	0	1.068.317
FOOD HEALTHY - FHX SAS	891.009	4.022.124	3.819.007	8.732.140
FRANCIA ELENA CASTILLO FONTALVO	0	0	407.894	407.894
GIANFRANCO MASTRODOMENICO URBINA	714.457	0	0	714.457
HELADOS Y CONGELADOS ICE ISLAND LTDA	208.788	835.152	2.504.190	3.548.130
HELLEN YULIETH ARTETA PEÑA	654.500	654.500	0	1.309.000
INCOCO S. A.	0	0	12.399.795	12.399.795
INMOBILIARIA ANCARES S.A.S	0	0	1.993.040	1.993.040
INVERSIONES ROFI S.A.S	0	7.016.661	23.739	7.040.400
IRCC SAS. INDUSTRIA DE RESTAURANTES CASUALES SAS	891.009	891.009	178.500	1.960.518
JF INVERSIONES S.A.S	0	1.000.000	499.285	1.499.285
JURANY CAROLL TAPIA BATALLA	0	0	2.856.000	2.856.000
LEILA ABOMOHOR DE VIÑAS	0	2.413.260	593.664	3.006.924
MARILIN SANTIAGO BUELVAS	0	0	3.570.000	3.570.000
OPTICA GMO COLOMBIA S.A.S.	0	0	1.053.257	1.053.257
P.A.S.H SAS	5.030.842	5.030.842	0	10.061.684
RANDY STEVEN ZARCO PULIDO	0	0	5.297.880	5.297.880
RICARDO MARIO LACOUTURE MEISEL	0	204.388	192.819	397.207
S.O.E. SOLUCIONES EMPRESARIALES S.A.S.	0	0	261.226	261.226
SAGBINI RODRIGUEZ NADIN JOSE / SAMIR SPORT	1.130.062	1.130.062	0	2.260.124
STOP S.A.S	0	332.964	110.988	443.952
TAXIS 3888686 S.A.S	0	0	9.161.000	9.161.000
TAXIS BARRANQUILLA LTDA	0	0	17.135.000	17.135.000
VD EL MUNDO A SUS PIES SAS EN REORGANIZACION	3.684.477	0	0	3.684.477
VIVA HOME S.A.S	1.269.794	0	0	1.269.794
XIMENA PENAFORT GARCÉS	0	1.269.795	0	1.269.795
YESID PEDROZO RINALDY	171.802	0	0	171.802
YOYO S.A.S.	0	0	440.945	440.945
TOTALES	17.255.572	40.136.830	73.218.268	130.610.670
			TOTAL DE LA CARTERA	163.819.590
			% VENCIDO	79,73%

Como se observa, existen varios terceros que tienen cartera vencida con más de 180 días, por lo que reiteramos a la administración continuar con la gestión de cartera, realizando acuerdos de pago y/o continuando con el proceso de cobro jurídico.

Así mismo se sugirió a la administración realizar confirmación de saldos a diciembre 31 de 2020, de dichas confirmaciones se recibieron respuestas de los copropietarios que ascienden a un 54,20%. Por lo que se recomienda hacer seguimiento a las respuestas no recibidas con el fin de obtener el porcentaje restante.

Plan de acción: en la actualidad se tienen en curso acuerdo de pago que se vienen cumpliendo y procesos ejecutivos en etapas resolutorias que permitirán mejorar el indicador de cartera y por lo mismo el flujo de efectivo de la copropiedad.

De las 66 cartas enviadas a los clientes, se recibieron 49 respuestas que llegaron a la revisoría fiscal, quedaron pendiente 17 clientes por contestar, los cuales seguimos gestionando para obtener la respuesta de los copropietarios, tarea que lamentablemente no avanza tan rápido como se espera.

Responsable: Directora Administrativa Gerencia	Fecha Implementación: Inmediato	Estado: Pendiente
--	--	--------------------------

Hallazgo #2

Se observa desde el año 2019 un deterioro de cartera por la suma de \$23.138.098. Se sugiere a la administración realizar un análisis del total de la cartera con el fin de verificar si este valor corresponde a cartera de difícil recaudo y a su vez realizar el ajuste a que haya lugar.

Plan de acción: Se procederá con la revisión para su respectiva identificación y solución.

Responsable: Acontis Gerencia	Fecha Implementación: Inmediato	Estado: Pendiente
--	--	--------------------------

Hallazgo #3

Al 31 de diciembre de 2020, quedaron consignaciones por identificar por valor de \$10.781.720 las cuales corresponden a consignaciones realizadas dentro del mes de diciembre, por lo que sugerimos a la Administración continuar con el proceso de identificación de los pagos y aplicar al tercero que corresponda.

Plan de acción: Seguimos trabajando con el Banco Serfinanza para que nos colabore con la información de los clientes que nos consignan para poder identificar los pagos, adicionalmente se hace la gestión de cartera que permite también obtener esta información.

Responsable: Directora Administrativa	Fecha Implementación: Inmediata	Estado: Pendiente
---	--	--------------------------

Cargos Diferidos y/o Gastos pagados por anticipado

Procedimientos primordiales de cargos diferidos

Hallazgo #1

En la revisión de las pólizas del Centro Comercial se observa que están prontas a su fecha de vencimiento, por lo anterior sugerimos a la Administración iniciar el proceso de renovación para que este no quede desprotegido en ningún momento por alguna eventualidad que se pueda presentar.

Plan de acción. Se confirma la renovación de la póliza bajo los mismos parámetros del año anterior, con vigencia 1º de febrero 2021 hasta el 31 de enero 2022

Responsable: Gerencia	Fecha Implementación: Inmediato	Estado: Cumplido
-----------------------	---------------------------------	------------------

Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Procedimientos primordiales de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Hallazgo #1

El saldo de cuentas por pagar y proveedores ascendía a la suma de \$254.984.395, de los cuales se observa un saldo por valor de \$38.598.699 con vencimiento mayor a 60 días el cual se detalla:

PROVEEDOR	De 60 a 180 días	Más de 180 días	total
Agencia Fuller S.A.S	2.693.730	-	2.693.730
Allianz Seguros S.A.	1.949.585	-	1.949.585
Compañía Aseguradora De Fianzas S.A. Confianza	3.927.000	-	3.927.000
Ferretería Dinico SAS	191.000	-	191.000
Fortox S.A.	2.584.645	-	2.584.645
Greenyellow Energía De Colombia S.A.S	-	22.878.874	22.878.874
Gs Control De Plagas S.A.S.	-	1.463.040	1.463.040
OPS SAS	-	1.544.700	1.544.700
Protección Ecologica S.A.S.	-	999.000	999.000
Representaciones Materiales De La Costa SAS	-	367.125	367.125
Total Cuentas por pagar vencidas	11.345.960	27.252.739	38.598.699
		Total Cuentas por pagar	254.984.395
		% Participación	15,14%

Recomendamos a la administración revisar el flujo de caja y realizar pagos de las facturas con mayor vencimiento, para evitar inconvenientes comerciales con los proveedores y contratistas.

Plan de acción: Actualmente se tienen acuerdos de pago vigentes, que se están cumpliendo, para evitar inconvenientes futuros, adicionalmente en lo que va corrido del año 2021 ya se han puesto al día algunas de estas cuentas.

Responsable: Directora Administrativa	Fecha Implementación: Inmediata	Estado: Pendiente
---------------------------------------	---------------------------------	-------------------

Seguimiento a la confirmación de cuentas por pagar

Hallazgo #1

De acuerdo con nuestros procesos de auditoría, se solicitó a la administración la confirmación externa a los acreedores que terminaron con saldo al 31 de diciembre de 2020, sin embargo, a la fecha de cierre de nuestra visita se obtuvieron respuestas del 85%; por lo anterior, agradecemos a la administración tramitar lo pertinente para obtener las confirmaciones restantes.

Plan de acción: De las 42 cartas enviadas a los proveedores, recibimos 36 respuestas que llegaron directamente a la revisoría, quedaron 6 proveedores pendientes por contestar, la Administración ha continuado solicitando las respuestas de los proveedores, esperando cumplir en el transcurso del mes de febrero para dar cumplimiento a esta solicitud.

Responsable: Directora Administrativa	Fecha Implementación: Inmediata	Estado: Pendiente
---------------------------------------	---------------------------------	-------------------

Patrimonio

Procedimientos primordiales Patrimonio

Hallazgo #1

En la verificación del patrimonio se observan tanto pérdidas (deficit) como utilidades (excedentes) acumuladas de periodos anteriores, por lo que sugerimos a la Administración solicitar a la Asamblea aprobar absorber los deficit con los excedentes, para que se muestre la realidad financiera y presentar en el estado financiero el deficit correspondiente.

Plan de acción: se procederá según la recomendación.

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

Hallazgo #2

Del efectivo restringido que corresponde al fondo de imprevistos durante el año 2020 se tomaron \$76.000.000 para gastos de operación. De acuerdo con el artículo 7 del decreto No. 579 del 15 de abril de 2020 los recursos del fondo de imprevistos podrían utilizarse para cubrir los gastos habituales de operación de la copropiedad, requiriendo únicamente la aprobación previa del consejo de administración. A su vez el parágrafo 1 de este mismo artículo establece: “El administrador deberá rendir un informe en la primera asamblea general de propietarios que se adelante después de ejercida la atribución, con cuentas comprobadas del uso de los recursos mencionados en el presente decreto. A su vez, deberá rendir informe de los gastos efectuados al revisor fiscal de la propiedad horizontal, cuando lo hubiera”.

En este sentido se sugiere a la administración presentar ante el consejo el uso del fondo de imprevistos para determinar si se afecta la reserva o si se va a manejar como un préstamo temporal del mismo.

Adicionalmente se recomienda, luego de la decisión que tome el consejo de administración llevar a aprobación de la asamblea la reserva correspondiente al fondo de imprevistos del año 2020 luego de la afectación que pueda ocurrir por ejecuciones relacionadas con el decreto 579 de 2020.

Plan de acción: se presentará ante el Consejo de Administración el detalle del uso del fondo de imprevistos, cuyos gastos están directamente relacionados con las eventualidades generadas por la pandemia.

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

Ingresos

Procedimientos primordiales Ingresos

Hallazgo #1

De acuerdo con los ajustes realizados para la conciliación de la cartera, se identificaron facturas emitidas dos veces, y notas crédito mal aplicadas, por lo anterior, la Administración debe corregir la última declaración del impuesto a las ventas y la última declaración presentada de industria y comercio, con el fin de que los ingresos declarados en estos impuestos sean consistentes con los que van a ser declarados en el impuesto de renta y complementarios.

Plan de acción: Se tomaron las acciones correctivas para que no se vuelvan a presentar estas inconsistencias, se procederá a realizar los cálculos y correcciones que dieran lugar, incluidas las sanciones e intereses.

Responsable: Administrativa / Acontis	Directora	Fecha Implementación: Inmediata	Estado: Pendiente
---	------------------	--	--------------------------

Gastos

Verificación contratos proveedores

Hallazgo #1

En el seguimiento realizado a las observaciones en la revisión de contratos con proveedores, emitidos en el informe anterior, se encontraron las siguientes observaciones:

PROVEEDOR	SERVICIO	OBSERVACIONES	RECOMENDACIÓN
FORTOX SECURITY GROUP	SEGURIDAD Y VIGILANCIA PRIVADA	Solamente se observa póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual, el contrato no relaciona otra garantía	Sugerimos a la Administración a la finalización de la vigencia de este contrato, si se va a ratificar el proveedor, incluir las pólizas de cumplimiento, calidad en la prestación de servicios, salarios prestaciones sociales y RCE como soporte a la prestación de los servicios del proveedor
P&S SAS	MANTENIMIENTO DE BOMBAS Y SISTEMA DE RED	Borrador falta firma del contrato y polizas	Realizar seguimiento para disminuir los tiempo de legalización del contrato junto con sus pólizas

Por lo anterior, solicitamos se tomen en cuenta las observaciones reflejadas en el informe anterior con el fin de mitigar los riesgos relacionados con la prestación de servicios ofrecidos por estos proveedores que no cuentan con las pólizas sugeridas. El contrato de Fortox Security Group tiene una vigencia hasta el 20 de marzo de 2021 y P&S SAS el contrato aun no esta formalizado y tampoco tiene las pólizas mínimas requeridas.

Plan de acción: Se tomará en cuenta la recomendación para la renovación del servicio de vigilancia. En lo relacionado con el contrato con el proveedor P&S, se encuentra ya legalizado.

Responsable: Jefe de Seguridad y Mantenimiento	Fecha Implementación: Inmediato	Estado: Pendiente
---	--	--------------------------

Legal

Documentación Legal

Hallazgo #1

De acuerdo con nuestra revisión sobre la información legal de la compañía, observamos lo siguiente:

- Los libros oficiales de contabilidad se encuentran impresos con corte al 31 de diciembre de 2019, por cuanto en forma comedida solicitamos actualizar los mismos.
- El Registro Único Tributario - RUT, no incluye los datos correspondientes al contador asignado, por cuanto recomendamos a la administración realizar la inclusión correspondiente.
- El registro en el IDUC, no incluye el revisor fiscal principal y suplente actuales, por cuanto solicitamos a la administración realizar su actualización.
- En la verificación del estado de cuenta de la Dian proporcionado, se observa un excedente por valor \$6.768.000, y un saldo a favor total de \$11.330.00 por declaraciones en IVA, por lo que sugerimos a la Administración acercarse a un punto de atención para validar esta información y aclarar lo presentado.
- No fue entregado el estado de cuenta con la Secretaría de Hacienda de Barranquilla, por lo que se sugiere a la Administración solicitar este documento para confirmar que el centro comercial se encuentre a paz y salvo con sus impuestos.

Plan de acción:

- 1. Los libros de Contabilidad están impresos hasta nov 2020, y se está a la espera de la aprobación final de los EIFF de diciembre, para proseguir con su impresión.**
- 2. Se actualizo la información pertinente.**
- 3. Se harán las verificaciones pertinentes y se procederá a aclarar la información además se solicita cita en la DIAN.**

Se solicitará el estado de cuenta en la brevedad posible.

Se procederá de conformidad a realizar los ajustes pertinentes.

Responsable: Acontis Gerencia	Fecha Implementación: Inmediato	Estado: Pendiente
--	--	--------------------------

Hallazgo #2

En la verificación física de los activos fijos detallamos las siguientes observaciones:

1. Las placas de los siguientes activos no coinciden con los que se reflejan físicamente:
 - ✓ Gabinetes contra incendios
 - ✓ Cartel reglamento interno de trabajo
 - ✓ Carteles misión y visión del centro comercial
 - ✓ Regulador de voltaje PROPC 1.000 powest
2. Todos los activos que se encuentran a la intemperie del edificio no tienen placa
3. Los activos relacionados en Comodato y que pertenecían a Interglobal, ya no se encuentran de manera física

4. Existen equipo dañados y obsoletos que continúan en el listado suministrado
5. Existen elementos en el listado mas no físicamente por ejemplo:
 - ✓ Pistola de pintar marca Conny
 - ✓ Televisor LED 32" marca Sony
 - ✓ Torre Aire acondicionado - Azotea

Por lo anterior, solicitamos a la Administración realizar una actualización del archivo con lo que realmente se encuentra físicamente, al igual que la identificación de las mismas, adicionalmente, se sugiere a la Administración colocar placas de aluminio en los activos que están a la intemperie del centro comercial, y los elementos dañados, obsoletos y los que ya no son productivos para el centro comercial, darlos de baja y dar la disposición más conveniente para la Entidad.

Plan de acción: se cumplirá con la recomendación para que los ajustes se ejecuten en el mes de febrero.

Responsable: Jefe de Seguridad y Mantenimiento	Fecha Implementación: Inmediato	Estado: Pendiente
---	--	--------------------------

Directora Administrativa

Acontis

Gerencia