

Barranquilla, 02 de agosto de 2021

Señores

**CENTRO COMERCIAL PANORAMA**

Atn. Ivan 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 2021.

Nuestra auditoría fue ejecutada a la información financiera con corte al 30 de junio de 2021.

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 no debe ser usado por otra persona diferente.

Atentamente,

Eliana R. Sandoval  
Senior de Auditoría

Martha C. Robayo  
Gerente de Auditoría

## Contenido

Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar .....	3
Procedimientos primordiales de deudores .....	3
Hallazgo #1 .....	3
Obligaciones por Beneficios a Empleados .....	3
Prueba de nómina .....	3
Hallazgo #1 .....	3
Provisiones y Contingencias .....	4
Procedimientos primordiales Provisiones .....	4
Hallazgo #1 .....	4
Ingresos.....	4
Verificación de contratos .....	4
Hallazgo #1 .....	4
Seguimiento del informe anterior .....	5
Resumen.....	5

## Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

### **Procedimientos primordiales de deudores**

#### Hallazgo #1

Al 30 de junio de 2021 la cartera presentó una disminución del 15,79% la misma dada por la identificación de los pagos con ayuda del banco, como presentamos en el siguiente detalle:

Cartera	Mayo	Junio	Variación
	258.772.593	217.918.591	-15,79%

Sin embargo, se continúa presentando cartera que presenta vencimiento mayor a 30 días la cual se describe de acuerdo con la gestión informada por la administración:

Detalle	Valor	% Participación
Cartera en seguimiento	36.875.720	16,92%
Cartera con acuerdo de pago	23.229.763	10,66%
Cartera en cobro jurídico	89.587.235	41,11%
Cartera recaudada	22.254.382	10,21%
Cartera corriente	45.971.491	21,10%
<b>Total Cartera en Mora</b>	<b>217.918.591</b>	<b>100%</b>

Como se observa en el cuadro, gran parte de la cartera se encuentra ya con acuerdo de pago o cobro jurídico, por lo que procedimos a analizar los terceros que continúan en seguimiento, los cuales se muestran al final de este informe como **Anexo de cartera.**

De acuerdo con la gestión de la Administración, se deben tomar correctivos a algunos saldos presentados, por lo que solicitamos se realicen de manera adecuada para el siguiente corte, y antes de cerrar el mes realizar las revisiones correspondientes a los saldos de cada tercero para presentar el saldo real de cada deudor.

Por otro lado, sugerimos continuar con el seguimiento continuo de los terceros que aún deben el soporte o se han comprometido a realizar el pago en las próximas fechas, lo anterior con el fin de recuperar toda la cartera y poder cubrir las obligaciones inmediatas del centro comercial.

**Plan de acción Se procederá con el ajuste de los saldos. La labor de cartera continúa con el seguimiento respectivo a los acuerdos de pago y los casos en cobro jurídico.**

<b>Responsable:</b> Liz Acosta Directora Administrativa	<b>Fecha Implementación:</b> Inmediato	<b>Estado:</b> Pendiente
--	--	--------------------------

## Obligaciones por Beneficios a Empleados

### **Prueba de nómina**

#### Hallazgo #1

En la verificación de las provisiones de vacaciones se identifican las siguientes inconsistencias:

1. Los archivos de seguimiento de parte de contabilidad y de Administración presentan inconsistencia en el número de días pendientes por disfrutar de cada uno de los empleados.

2. En el archivo suministrado por contabilidad se observa que se está tomando como base el salario del mes en que fue elaborado el archivo y no por el salario básico correspondiente de cada empleado.			
Sugerimos a la Administración incluir dentro de los puntos de control del cierre contable de cada mes, la conciliación de los días pendientes de vacaciones por cada uno de los empleados, y tomar el salario de forma correcta, con el fin de mostrar la realidad de la información financiera del Centro Comercial.			
<b>Plan de acción Se realizará la conciliación entre el documento de la administración y el de contabilidad para determinar las diferencias existentes y así poder hacer los cálculos correctos y posteriormente los ajustes a que de lugar.</b>			
<b>Responsable:</b> <b>Administrativa</b>  <b>Acontis</b>	<b>Dirección</b>	<b>Fecha Implementación: Inmediato</b>	<b>Estado: Pendiente</b>

## Provisiones y Contingencias

### **Procedimientos primordiales Provisiones**

<b>Hallazgo #1</b>			
Se recibe la Resolución 0673 del Ministerio del Trabajo con fecha 22 de junio de 2021, que corresponde a la sanción por violación del art. 162 del Código Sustantivo del trabajo. La entidad resuelve:			
<p><i>“Sancionar al Centro Comercial Panorama con una multa de 55 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) que equivalen a \$45.546.380 con destino al Fondo para el Fortalecimiento Territorial de la Inspección, Vigilancia, Control y Gestión Territorial – FIVICOT.”</i> Así mismo en la misma resolución establece: <i>“Advertencia: En caso de no realizarse la consignación del valor de la multa en el término de los quince (15) días hábiles posteriores a la ejecutoria de la resolución que impone la multa, se cobrarán intereses moratorios a la tasa legalmente prevista y se proceder al cobro de esta.”</i> Así mismo el párrafo establece que dicha decisión presta merito ejecutivo.</p> <p>A la fecha de la auditoria no se ha realizado el pago, por lo que recomendamos a la administración revisar el flujo de caja y cumplir con dichas entidades en la medida que el no pago además de acarrear intereses moratorios puede causar otras sanciones que pueden afectar la operación normal del Centro Comercial.</p>			
<b>Plan de acción Se estableció contacto con el Ministerio para confirmar la fecha límite de pago, informando que el mismo debe ejecutarse antes del 15 de agosto.</b>			
<b>Responsable: Gerencia</b>		<b>Fecha Implementación: Antes del 15 de agosto</b>	<b>Estado: Pendiente</b>

## Ingresos

### **Verificación de contratos**

<b>Hallazgo #1</b>
--------------------

En la verificación de los contratos de ingresos se establece una póliza de prórroga automática por el mismo tiempo de duración del contrato si ninguna de las partes envía comunicado anticipado solicitando la terminación. Teniendo en cuenta lo anterior, sugerimos a la Administración incluir una cláusula adicional o un párrafo, en el cual se indique el incremento que debe efectuarse para el siguiente año de aplicación.

**Plan de acción** Se analizará la sugerencia para determinar la mejor forma de comunicar los incrementos anuales ya que no todos están atados al IPC, sino a la determinación que se apruebe en la Asamblea de Copropietarios para el porcentaje a aplicar en la siguiente vigencia.

<b>Responsable:</b> Dirección de mercadeo	<b>Fecha Implementación:</b> Inmediato	<b>Estado:</b> Pendiente
---	--	--------------------------

## Seguimiento del informe anterior

### Resumen

En el seguimiento realizado a los hallazgos informados en la visita anterior, se observa que algunos se encuentran pendientes de cierre o subsanación. A continuación, se relacionan:

1. Cuentas por pagar a las aseguradoras Allianz Seguros SA (\$1.949.585) y Compañía Aseguradora de Fianzas SAS (\$3.927.000); La Administración vuelve a enviar correo a las aseguradora solicitando estados de cuenta, para poder disponer de estos valores para el siguiente periodo.
2. Cuenta 2380 por \$47.829.712 saldos a favor de clientes, en el mes de julio se cruzaron la mayoría de los saldos y se informa al tercero del valor aplicado a la última factura. Sin embargo, quedan algunos pendientes.
3. Continuamos en el seguimiento continuo a la formalización de manera documental de los procesos y procedimientos del centro comercial, se revisará el avance en revisión posterior de auditoria; La Administración ha contratado a una empresa especializada para la elaboración de los procedimientos, se espera al cierre contar con la mayoría de ellos ya aprobados y divulgados al personal.
4. Implementación de nómina electrónica, se iniciará periodo de pruebas en el mes de agosto de 2021, a la cual realizaremos seguimiento en ese periodo.
5. Pago restante del porcentaje de las pensiones resultado del decreto 558 de 2020, acorde al decreto 376 del 9 de abril de 2021.
6. Continua pendiente la evaluación de la cuenta de provisiones de cartera por valor de \$23.138.098. La Administración y el outsourcing contable, han preparado una propuesta para presentar ante el Consejo para dar disposición de estos valores.

**Plan de acción:** En proceso de ejecución los compromisos adquiridos, los cuales deben estar normalizados durante el transcurso del mes de agosto.

De acuerdo con el punto de observación de revisoría fiscal correspondiente al registro de la provisión de cartera por \$23.138.098, saldo que desde 2018 no ha tenido movimientos, sugeriremos al Consejo que el mismo sea tratado de acuerdo con las siguientes consideraciones:

1. El centro comercial cuenta con una política que indica que la cartera con vencimiento mayor a 360 días se evaluarán por deterioro.

2. De la cartera al 30 de junio, existen \$52.820.609 que se encuentran en cobro juridico - ley 111 Y el cual no se evidencia un concepto de probabilidad de éxito en el recaudo. Los clientes que conforman este saldo son:

□

INCOCO	12.399.795	LEY 111
FRANCIA ELENA CASTILLO FONTALVO	407.894	COBRO JURÍDICO
INMOBILIARIA ANCARES S.A.S	1.993.040	COBRO JURÍDICO
JURANY CAROLL TAPIA BATALLA	2.856.000	COBRO JURÍDICO
MARILIN SANTIAGO BUELVAS	3.570.000	COBRO JURÍDICO
RANDY STEVEN ZARCO PULIDO	5.297.880	CLIENTE EN COBRO JURÍDICO.
TAXIS 3868686 S.A.S	9.161.000	ESTÁ EN COBRO JURÍDICO.
TAXIS BARRANQUILLA LTDA	17.135.000	ESTÁ EN COBRO JURÍDICO.

3. Al no tener concepto sobre la probabilidad de éxito en el recaudo de estas carteras, la sugerencia es que se apruebe aplicar el saldo de la provisión al 50% de estas deudas, contando con el 50-50 de probabilidad de éxito, lo cual nos dejaría un saldo a provisionar de \$26.410.304, que versus los \$23.138098 registrados, nos genera un mayor valor a provisionar por \$ 3.272.207

Lo anterior descrito, con el fin de tomar ya la provisión generada y así no tener que incurrir en los gastos adicionales por partidas de provisión y así vamos dando cumplimiento poco a poco a la política de deterioro del centro comercial.

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

ANEXO DE CARTERA					
TERCERO	DE 30 A 59	DE 60 A 179	MÁS DE 180	TOTAL	Gestión
A.S. Construcciones SAS	12.109.355	0	0	12.109.355	se ha gestionado el pago con el área de tesorería del cliente y nuestra área jurídica, a la fecha no han dado respuesta de pago.
Azpa Avilsi Inversiones Ltda.	16.216	212.149	0	228.365	se está revisando unos soportes que enviaron para definir ahora en julio.

ANEXO DE CARTERA					
TERCERO	DE 30 A 59	DE 60 A 179	MAS DE 180	TOTAL	Gestión
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S. A	0	3.986.500	0	3.986.500	estamos a la espera del pago para los primeros días de agosto.
Banco De Bogota	202.619	0	0	202.619	corresponde a interés en mora, pero no había lugar al cobro porque el cliente pagó dentro de las fechas pero no se había identificado, solicité a contabilidad revisar y reversar el movimiento.
Cía. Manufacturera Manisol S.A.	0	0	5.168.172	5.168.172	se ha gestionado el pago, dicen que están ubicando los soportes de pago.
Comcel S.A.	3.000	0	0	3.000	corresponde a intereses en mora, se les ha recordado para que lo cancelen con la factura de agosto.
Comercial Allan S.A.S	0	0	28.000	28.000	Esta factura para el cliente está cancelada pero en su momento la persona encargada de la cartera lo aplicó a otra, se ha hecho el proceso de conciliación de los pagos con el cliente pero aún no se ha detectado cuál estaría pendiente, se contactó una nueva persona en pagos con la que esperamos definir esto.
Comercializadora De Servicios Del Atlántico S.A.S	0	6.966	0	6.966	Pagaron un menor valor por error, quedaron en pagarlo en julio.
Comercializadora Sayara SAS	1.081.353	0	0	1.081.353	al momento de descargar el pago no se aplicó a la que corresponde y este saldo realmente corresponde a la factura de julio, la cual pagarán antes de finalizar el mes
Construban S.A.S	314.563	0	0	314.563	esto corresponde a intereses en mora que el cliente se niega a pagar, se le pidió hiciera la solicitud de condonación con documento formal para llevar al consejo de administración por sugerencia del área jurídica
E.S. Asesorías S.A.S	49.090	0	0	49.090	esto corresponde a intereses en mora que el cliente se niega a pagar, se le pidió hiciera la solicitud de condonación con documento formal para llevar al consejo de administración por sugerencia del área jurídica
Ecology Colombia S.A.S	0	0	667.800	667.800	Este saldo cruza con la nota crédito electrónica J1-01 del 30 de julio de 2020, pero no está cruzando al parecer, se hablará con SIIGO para que revise.

ANEXO DE CARTERA					
TERCERO	DE 30 A 59	DE 60 A 179	MÁS DE 180	TOTAL	Gestión
Edwin Vasquez Rueda	130	6.723	0	6.853	Esto es retroactivo, se le olvidó incluir esto en mayo y en junio, quedó en pagar en julio, porque dice que por ese valor pequeño no hará una transferencia y menos ir al banco, ya se le recordó nuevamente.
Francisco Montoya Vergara	41.460	0	0	41.460	esto corresponde a intereses en mora que el cliente se niega a pagar.
Hellen Yulieth Arteta Peña	392.700	0	0	392.700	nota crédito pendiente, se efectúa en julio.
Inversiones Traad S.A.S	80.107	0	0	80.107	Intereses en mora, están en revisión
Inversiones Y Diseños Nm SAS	66.411	1.090.058	0	1.156.469	el valor más pequeño corresponde a intereses en mora que el cliente no quiere pagar y el otro valor estamos a la espera del soporte de pago ahora en julio.
Irrcc SAS. Industria De Restaurantes Casuales SAS	126.099	0	451.781	577.880	Saldo de años anteriores conciliados pero aún no se aclaran con el restaurante, tienen una nueva persona en pagos con quien ya se hizo contacto para gestionar y definir esto
Jif Inversiones S.A.S	0	0	190.000	190.000	nota crédito pendiente, ya se solicitó a contabilidad en el mes de julio
Jose Francisco Márquez Rodriguez	0	10.000	0	10.000	está en revisión queda solucionado ahora en julio
Leila Abomohor De Viñas	58.124	0	6.924	65.048	intereses en mora que no se debieron generar ya que había un acuerdo de pago, se procede a solicitar a contabilidad dar de baja en julio
Lisbeth Hernandez Iriarte	65.446	1.184.443	0	1.249.889	el valor más pequeño corresponde a intereses en mora que el cliente no quiere pagar y el otro valor estamos a la espera del soporte de pago ahora en julio.
Long Hang SAS	785.872	535.948	0	1.321.820	Se solicitó soporte de este saldo a la espera que lo entregue antes de finalizar julio, no los han podido encontrar por cambios presentados en la Administración
Maria Magdalena Morales De Leon	0	28.690	0	28.690	intereses en mora, a la espera que cancelen antes de finalizar marzo
My Touch Perfumería S.A. S	0	218.872	0	218.872	se ha solicitado varias veces los soportes de pago quedaron en entregar esta semana
Nalsani SAS	0	991.749	0	991.749	se ha solicitado varias veces los soportes de pago quedaron en entregar esta semana
Negocios Abdala Tarud S.A.	89.339	0	0	89.339	la inmobiliaria está revisando y quedó en responder ahora en julio
Novaventa SAS	106.077	182.996	41.003	330.076	a la espera que el cliente nos envíe los soportes de pago



ANEXO DE CARTERA					
TERCERO	DE 30 A 59	DE 60 A 179	MÁS DE 180	TOTAL	Gestión
P A S H SAS	395.247	161.993	0	557.240	intereses en mora que el cliente dice está revisando antes de pagar porque no le cuadran los porcentajes que les enviamos según liquidación
Rafael Antonio Miranda Escobar	2.168	0	0	2.168	esto corresponde a intereses en mora que no se debieron generar, hubo un error en el recibo de caja, ya se solicitó a contabilidad corregir ahora en julio.
Ricardo Mario Lacouture Meisel	7.678	0	0	7.678	intereses en mora que el cliente se niega a pagar.
S.O.E. Soluciones Empresariales S.A.S.	0	0	261.226	261.226	ilocalizado, era cliente de reciclaje.
Servientrega S.A.	67.348	0	0	67.348	esto son intereses en mora que no se debieron generar, el cliente pagó puntual todos los meses, no se había identificado el pago, ya se solicitó a contabilidad para bajarlos ahora en julio
Stf Group S.A.	483	0	0	483	el cliente no está en el centro comercial y no tiene cartera pendiente, se solicitó a contabilidad y facturación revisar porqué genera el sistema estos intereses y corregir ahora en julio
Tulesa S.A.S.	69.429	0	0	69.429	son intereses en mora que no se debieron generar ya que el cliente pagó puntual pero no se había identificado el pago, ya se solicitó a contabilidad bajar ahora en julio.
Une Epm Telecomunicaciones S.A.	0	2.653.259	0	2.653.259	se identificó el pago y se aplicó en julio.
Unión De Droguistas S.A. Unidrogas S.A.	71.475	0	0	71.475	los intereses generados en mayo y junio se solicita a contabilidad bajar ya que el cliente pagó pero no se había identificado, los otros deben pagarlos pero se niega.
Ximena Penafort García	49.090	1.269.795	1.269.795	2.588.680	el cliente se niega a enviar soporte de pago, dice que no lo buscará que lo hagamos nosotros.
<b>TOTALES</b>	<b>16.250.879</b>	<b>12.540.140</b>	<b>8.084.701</b>	<b>36.875.720</b>	
<b>TOTAL DE LA CARTERA</b>				<b>217.918.591</b>	
<b>% VENCIDO</b>				<b>16,92%</b>	