

Barranquilla, 20 de febrero de 2025

Señores
CENTRO COMERCIAL PANORAMA
Atn. Iván Ospina
Gerente
Ciudad

Ref. Informe de hallazgos y recomendaciones de auditoría - Visita final 2024

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 2024.

Nuestros 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 Administración y Consejo de Administración y no debe ser usado por otra persona diferente.

Atentamente

Eliana R. Sandoval V.
Auditor Senior

Martha C. Robayo N.
Gerente de Auditoria

Claudia P. Robayo N.
Socio de Auditoria



60 (1)716 16 91



www.robayoaudidores.com



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

Contenido

Negocio en marcha	3
Indicadores de liquidez y capital de trabajo	3
Hallazgo #1	3
Efectivo y Equivalentes	3
Seguimiento confirmación de bancos	3
Hallazgo #1	4
Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar	4
Procedimientos primordiales de deudores	4
Hallazgo #1	4
Deudores Varios	6
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
Otros Pasivos	7
Hallazgo #1	7
Patrimonio	8
Procedimientos primordiales Patrimonio	8
Hallazgo #1	8
Gastos de operación	8
Reclamaciones	8
Hallazgo #1	8
Ejecución presupuestal	9
Hallazgo #2	9
Legal	10
Hallazgo #1	10
Seguimiento a informes anteriores	10
Resumen	10



Negocio en marcha

Indicadores de liquidez y capital de trabajo

Hallazgo #1

El Centro Comercial Panorama para la vigencia 2024, presentó un excedente de \$201.360.834 después de acopiar el fondo de imprevistos. Sin embargo, presenta unos activos corrientes de \$309.003.448 frente a unos pasivos corrientes por \$572.154.789, lo que resulta en una posición patrimonial neta negativa de \$297.336.566 a cierre del año 2024.

Al efectuar un análisis financiero se observan indicadores negativos relacionados con liquidez y capital de trabajo, resultado del déficit recurrente presentado en los últimos años así como del nivel de endeudamiento que ha tenido el Centro Comercial para atender las obligaciones de operación.

Por lo anterior, es importante que la administración presente a la Asamblea planes de acción a corto plazo que permitan subsanar dicha situación, buscando que la Copropiedad por sí misma genere estabilidad financiera, toda vez que desde años anteriores ha venido siendo apalancada por los proveedores y en el año 2023 a través de cuota extraordinaria de los Copropietarios.

Plan de acción: El centro comercial viene en un proceso de recuperación, enfrentando un año muy complicado por la alta desocupación que se presentó, pero gracias a la labor que se viene adelantando comercialmente, se empiezan a conseguir resultados que permiten vislumbrar un mejor panorama. En la medida en que se logre reducir la desocupación y se reactive la operación comercial, las condiciones de negociación en las áreas comunes podrán generar los ingresos que se pretenden recaudar, aunado a la permanente gestión de cartera que asegure un recaudo eficiente que permita atender las obligaciones que genera el normal desarrollo de la operación. Se mantienen las permanentes negociaciones con los proveedores, quienes conscientes de la situación de la copropiedad, han estado dispuestos a otorgar plazos razonables para el pago de las acreencias. Se tiene una importante expectativa con los resultados de los procesos ejecutivos que se encuentran en desarrollo, lo que permitirá la recuperación de ingresos que hoy son fundamentales para la operación. En el informe anual que se presentará ante la Asamblea de Copropietarios se podrá evidenciar la evolución que viene presentando el centro comercial.

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

Efectivo y Equivalentes

Seguimiento confirmación de bancos



60 (1)716 16 91



www.robayoaudidores.com



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

Hallazgo #1

Dentro de nuestros procedimientos de auditoría se realizaron confirmaciones externas con los diferentes terceros con los que la entidad tiene relaciones comerciales. Para el caso de los bancos además de confirmar saldos se confirmaron los datos de firmantes autorizados las cuales recibimos satisfactoriamente, a excepción de la respuesta del Banco Serfinanzas, por lo que sugerimos a la Administración hacer seguimiento a la respuesta con el fin de asegurar no solo el saldo reflejado al cierre del ejercicio sino que los datos registrados correspondan a la información del centro comercial.

Plan de acción: Se continuará con la gestión del banco Serfinanza, estamos a la espera de la respuesta.

Responsable: Administrativa, Gerencia	Dirección	Fecha Implementación: Continua	Estado: Pendiente
---	------------------	---------------------------------------	--------------------------

Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

Procedimientos primordiales de deudores

Hallazgo #1

Al 31 de diciembre de 2024, la cartera finalizó con un saldo por \$241.055.024 con un deterioro de \$42.047.353, para un valor neto de \$199.007.671, sobre la cual el 82% equivalente a \$197.194.952 tiene un vencimiento mayor a 30 días y en proceso de cobro jurídico. El siguiente es el detalle y la disposición del asesor legal en su último reporte del mes de enero de 2025:



60 (1)716 16 91



www.robayoaudidores.com



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

TERCERO	30 A 60	61 A 90	91 A 180	MAS 181	TOTAL	% part	DISPOSICIÓN
SAGRINI RODRIGUEZ NADIN JOSE / SAMIR SPORT	\$ 2.315.727	\$ 2.290.138	\$ 13.446.363	\$ 34.727.791	\$ 52.780.019	26,8%	Cobro Jurídico: Se radicaron los oficios de embargo del inmueble en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Sin embargo, al momento de la inscripción se informó la existencia de un embargo previo sobre el inmueble relacionado con obligaciones fiscales ante la DIAN. En consecuencia, se solicitó el embargo del remanente del inmueble, el cual fue decretado y comunicado a la DIAN. La DIAN emitió una respuesta que fue enviada directamente al despacho. Por tal motivo, solicitamos que se nos corra traslado de dicha comunicación, quedando a la espera de su recepción. Adicionalmente, se solicitó la expedición del oficio dirigido a las entidades bancarias con el propósito de embargo fondos en las cuentas del demandado.
JULIAN OSPINA	\$ 1.824.382	\$ 1.804.193	\$ 10.362.886	\$ 27.048.772	\$ 41.040.232	20,8%	Cobro Jurídico: Se solicitó el embargo de un inmueble y las cuentas del demandado, pero no se encontraron fondos en estas últimas. Tras notificar al demandado y realizar los trámites correspondientes, el embargo del inmueble fue registrado en el Certificado de Libertad y Tradición y actualmente está vigente. Adicionalmente, se decretó el embargo de la quinta parte del salario del demandado. Los oficios fueron radicados en la Alcaldía de Barranquilla, que informó que ya se están realizando los descuentos correspondientes. Por ello, se solicitó seguir adelante con el trámite.
PASTELERIA JASSIR SAS	\$ 2.236.051	\$ 2.660.538	\$ 8.938.139	\$ 19.326.742	\$ 33.161.470	16,8%	Cobro Jurídico: La sociedad se encuentra en reorganización. Se remite a la Superintendencia de Sociedades incluyendo lo adeudado a la cartera actual. De la Super+Sociedades nos indican que se encuentran en estudio del proyecto de calificación de créditos. Enviamos solicitud a la Super+Sociedades informando el incumplimiento de la sociedad luego de entrar en ley de reorganización y se remitió a la Super+Sociedades lo adeudado a la cartera actual. A la espera de la respuesta.
AHUMADA PI NEDA GEOVANY - ZONA COMÚN	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 16.530.352	\$ 16.530.352	8,4%	Cobro Jurídico: Se presentó nuevamente la demanda junto con la representación gráfica de las facturas electrónicas de la DIAN donde se puede comprobar la aceptación tácita de las mismas. Nos encontramos a la espera de la calificación de la demanda.
MAHARYURIS MERCADO GONZALEZ	\$ 1.940.828	\$ 1.906.331	\$ 5.623.101	\$ 3.499.163	\$ 12.969.423	6,6%	Cobro Jurídico: Nos enviaron acta de reparto. A la espera de su calificación.
HELEN YULIETH ARTETA PÉRA - ZONA COMÚN	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11.895.009	\$ 11.895.009	6,0%	Cobro Jurídico: En este proceso se solicitaron embargo de cuentas, no se encontró dinero. Notificamos a la demandada, no obstante, no ha comparecido. Remitimos la liquidación del crédito y el despacho envió el proceso a juzgados de ejecución. Actualmente se encuentra en el Juzgado 4º Civil de Ejecución de Sentencias.
MOISES RUIZ ALBA - ZONA COMÚN	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11.799.100	\$ 11.799.100	6,0%	Cobro Jurídico: Se solicitó embargo de las cuentas y no se encontró dinero. Presentamos la liquidación del crédito preciso fecha inicial y final para liquidar los intereses moratorios. Auto aprueba liquidación del crédito y de costas. Solicitamos seguir adelante con la ejecución y el juzgado responde que se encuentra en turno. Seguimos enviando impulso procesales.
SONIA MELINA ZAMORA MENDOZA - ZONA COMÚN	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6.781.998	\$ 6.781.998	3,4%	Cobro Jurídico: Se solicitó el embargo de cuentas, el juzgado indicó que no hay títulos retenidos. Se notificó a la demandada, con la finalidad que comparezca y asuma la deuda. No obstante, no ha sido posible. Se practicó la liquidación del crédito y el despacho envió el proceso a juzgados de ejecución. Actualmente se encuentra en el Juzgado 7º Civil de Ejecución de sentencias.
INVESAKK SAS	\$ 1.868.895	\$ 1.833.772	\$ 1.798.792	\$ -	\$ 5.501.459	2,8%	Cobro Jurídico: En trámite de radicación.
INVERSIONES KUZ S.A.S	\$ 1.607.522	\$ 1.575.543	\$ 1.552.825	\$ -	\$ 4.735.890	2,4%	Cobro Jurídico: Nos enviaron acta de reparto. A la espera de su calificación.
TOTAL CARTERA VENCIADA	\$ 11.793.405	\$ 12.070.515	\$ 41.722.106	\$ 131.608.927	\$ 197.194.952	100,0%	
TOTAL CARTERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024				\$ 24.055.024			
% DE PARTE CIPACION				82 %			

Se observa que el 66,59% en cobro jurídico corresponde a cuotas de administración y el 30,41% a cartera de zonas comunes. Teniendo en cuenta la morosidad y que su recuperación tiene una probabilidad de recaudo muy baja en el tiempo, la administración junto con el consejo de administración deberán evaluar alternativas para mejorar el flujo de caja en el año 2025 y que el Centro Comercial pueda seguir cumpliendo con sus obligaciones así como los mantenimientos de los equipos.

De manera adicional, el asesor jurídico presentó otro informe donde relaciona los procesos con los terceros que no tienen bienes para embargar, los cuales corresponden al cobro de concesión de espacios de zona común, por lo que, sugerimos a la Administración presentar al consejo de administración y posterior a la asamblea para aprobación de castigo. Es importante aclarar que dicha cartera se encuentra en su totalidad deteriorada.

TERCERO	TIPO	VALOR
HELEN YULIETH ARTETA PENA	Z común	\$ 11.895.009
MOISES RUIZ ALBA	Z común	\$ 11.799.100
SONIA MELINA ZAMORA MENDOZA	Z común	\$ 6.781.998
Total a castigar		\$ 30.476.107

Plan de acción: Se tendrán en cuenta las recomendaciones en el año 2025, así mismo, procederemos ante el consejo y asamblea con la solicitud para el castigo de cartera de los clientes Hellen Arteta, Moisés Ruiz y Sonia Zamora.

Responsable: Gerencia, Dirección Administrativa.	Fecha Implementación: Continua - 25 de febrero y 13 de marzo 2025.	Estado: Pendiente
---	---	--------------------------



60 (1)716 16 91



www.robayoaudidores.com



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

Deudores Varios

Hallazgo #1

En la revisión de la conciliación de los certificados recibidos de los terceros que practican las distintas retenciones (renta, IVA e ica), identificamos diferencias entre el valor contable y el documento recibido, lo anterior debido a que las retenciones están siendo registradas con el recibo de caja y no con la factura de venta, lo que genera que se estén contabilizando anticipos de impuestos en períodos incorrectos.

Recomendamos a contabilidad parametrizar el sistema contable y de facturación electrónica para que estos impuestos sean aplicados al momento de la generación de la factura, y, por otro lado, efectuar la conciliación de los impuestos del año gravable 2024 antes de presentar la declaración de renta teniendo en cuenta las facturas emitidas durante el año y a las cuales les aplica el impuesto. Lo anterior, con el fin de asegurar que el descuento tomado para esta declaración se encuentre debidamente reconocido.

Plan de acción: Las recomendaciones de las retenciones se tendrán presente para aplicar en la próxima facturación en el mes de marzo.

Se procederá con la conciliación de los impuestos del año 2024 y certificados de retenciones previamente a la presentación de la declaración de renta.

Responsable: Gerencia	Fecha	Implementación: Marzo	Estado: Pendiente
Dirección Administrativa	2025.		
Área contable.			

Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Procedimientos primordiales de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Hallazgo #1

Al 31 de diciembre las cuentas por pagar ascendían a \$353.391.777 y de este saldo se observan cuentas por pagar con un vencimiento mayor a 60 días que representan el 25% del total. El siguiente es el detalle:



60 (1)716 16 91



www.robayoaudidores.com



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

Proveedor	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	Total
BIOTEC CARIBE S.A.S	740.000	-	740.000
COMPANIA DE COMUNICACIONES BARRIOS GOMEZ LIMITADA	1.000.000	1.000.000	2.000.000
ESTRATEGIAS SAS	1.287.683	-	1.287.683
GENERADORES & POTENCIA S.A.S.	-	4.000.000	4.000.000
GREENYELLOW ENERGIA DE COLOMBIA S.A.S	32.409.779	29.460.960	61.870.739
IBCARIBE S.A.S	209.630	-	209.630
INGENIERIA Y PROYECTOS DEL AMBIENTE SAS	-	1.266.465	1.266.465
OPS SAS	575.000	-	575.000
QUERER Y HACER LABORATORIO CREATIVO SAS	2.438.688	6.154.176	8.592.864
QUIMINAG S.A.S.	1.702.000	1.702.000	3.404.000
RESTREPO GOMEZ S.A.S	-	456.800	456.800
SANTIAGO CASTRO SANTIAGO	3.881.790	-	3.881.790
SERVICIOS ESPECIALES DE LA COSTA SAS	537.087	-	537.087
TOTAL CARTERA VENCIDA		88.822.058	
TOTAL PROVEEDORES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024		353.391.777	
% EN MORA		25%	

Recomendamos a la Administración revisar el flujo de efectivo con el fin de pagar las obligaciones con mayor antigüedad y hacer acuerdos de pago con los proveedores para evitar riesgos de demandas por incumplimiento a la copropiedad.

Plan de acción: Entre enero y febrero del año en curso se han saldado las obligaciones relacionadas así:

Fecha	Proveedor	Valor pagado	Saldo	Compromiso de pago
Enero 2025	BIOTEC	\$ 740.000	\$ -	
Enero 2025	CIA COMUNICACIONES BARRIOS	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	el saldo se pagará en marzo.
Enero 2025	ESTRATEGIAS	\$ 1.287.683		
Enero 2025	GENERADORES Y POTENCIA	\$ 2.000.000	\$ 2.000.000	el saldo se pagará en marzo.
Enero y Febrero 2025	GREENYELLOW	\$ 56.906.234	\$ 4.964.505	el saldo se pagará antes de finalizar el mes de febrero
Enero 2025	IBCARIBE	\$ 209.630		
Enero 2025	INGENIERIA Y PROYECTOS	\$ 1.266.465		
Enero 2025	OPS	\$ 575.000		
Enero 2025	QUERER Y HACER	\$ 8.592.864		
Enero 2025	QUIMINAG	\$ 3.404.000		
Enero 2025	RESTREPO GÓMEZ	\$ 456.800		
Enero 2025	SANTIAGO CASTRO	\$ 3.881.790		
Enero 2025	SERVICIOS ESPECIALES	\$ 537.087		
		\$ 80.857.553	\$ 7.964.505	

Responsable: Gerencia, Fecha Implementación: enero, Estado: Pendiente
Dirección Administrativa Fecha: febrero y marzo 2025

Otros Pasivos

Hallazgo #1								
En la revisión de las otras cuentas por pagar, observamos que el saldo contable de las obligaciones por pagar a través de libranzas por caja de compensación familiar presenta diferencias frente al informe generado por la entidad como se presenta en siguiente detalle:								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>TECERO</th> <th>SALDO S/BALANCE</th> <th>SALDO S/ENTIDAD</th> <th>DIFERENCIA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR -COMFAMILIAR DEL ATLANTICO</td> <td>1.311.487</td> <td>1.837.848</td> <td>- 526.361</td> </tr> </tbody> </table>	TECERO	SALDO S/BALANCE	SALDO S/ENTIDAD	DIFERENCIA	CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR -COMFAMILIAR DEL ATLANTICO	1.311.487	1.837.848	- 526.361
TECERO	SALDO S/BALANCE	SALDO S/ENTIDAD	DIFERENCIA					
CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR -COMFAMILIAR DEL ATLANTICO	1.311.487	1.837.848	- 526.361					

Teniendo en cuenta que la información adicional del área de recursos humanos presenta razonabilidad con el valor contable registrado, sugerimos a la Administración



60 (1)716 16 91



www.robayoaudidores.com



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

solicitar ante la entidad la corrección de los saldos con el fin de asegurar que se cuente con la misma información en ambas partes, evitando el cobro de posibles intereses de mora.

Plan de acción: Se tendrá en cuenta la sugerencia para proceder con la solicitud a la caja de compensación Comfamiliar.

Responsable: Gerencia, Dirección Administrativa.	Fecha Implementación: Febrero 2025.	Estado: Pendiente
--	-------------------------------------	-------------------

Patrimonio

Procedimientos primordiales Patrimonio

Hallazgo #1

En la verificación de la conciliación del efectivo restringido se observa una diferencia por valor de \$8.092.420 tal como se detalla:

FONDO DE IMPREVISTOS VS EFECTIVO RESTRINGIDO	
124505 - Fiducia efectivo restringido	73.750.982
Total efectivo restringido	73.750.982
330505 Fondo de imprevistos	31.856.832
41550509 - Fondo de imprevistos 2024	30.694.416
42100502- Rendimientos	3.107.315
Total fondo de imprevistos	65.658.563
Recursos por trasladar a la operación	- 8.092.420

La diferencia corresponde a un mayor valor trasladado a la cuenta dispuesta para el acopio de este este fondo, sugerimos a la Administración trasladar el valor de la diferencia a la cuenta de la operación.

Plan de acción: Se procederá según lo sugerido.

Responsable: Gerencia, Dirección Administrativa, Área contable.	Fecha Implementación: febrero 2025.	Estado: Pendiente
---	-------------------------------------	-------------------

Gastos de operación

Reclamaciones

Hallazgo #1

En la revisión de las reclamaciones por siniestros presentados en el año 2024, se evidencia que el Centro Comercial recibió indemnizaciones por valor de \$46.709.552, sin embargo, los gastos ejecutados fueron solamente por un valor de \$36.946.684 es decir se genera un mayor valor indemnizado por \$9.762.868, por lo que sugerimos a la Administración informar este evento al consejo de administración, teniendo en cuenta que la diferencia se genera porque no se ejecutan todas las actividades relacionadas



60 (1)716 16 91



www.robayoaudidores.com



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

en esta reclamación y adicionalmente el dinero a favor se utilizó para ejecutar otras actividades.

Plan de acción: Con relación a este tema existen rubros que no fueron ejecutados por las siguientes razones:

SOFÁ: No será reemplazado teniendo en cuenta que el recurso girado por ese concepto lo destinamos para ampliar en 16 puestos el área de coworking que presenta una dinámica muy importante en la copropiedad.

MICROPERFORADO: Teniendo en cuenta que el mismo fue contratado por la marca FRISBY, que ya no hace presencia en el centro comercial, no procede su reemplazo.

TAPETE: Se recuperó y no será reemplazado.

SENSORES: En proceso de confirmación de cotizaciones, en la búsqueda de la opción más favorable ya que los valores han incrementado su costo.

Responsable: Gerencia, Dirección de Mercadeo, Mantenimiento.	Fecha Implementación:	Estado: Pendiente
--	-----------------------	-------------------

Ejecución presupuestal

Hallazgo #2

En la verificación de la ejecución presupuestal suministrada por la Administración para el cierre del año 2024 a pesar de que se observa un resultado positivo de \$200.315.728, se identifican rubros sobre ejecutados tal como se presenta en el siguiente detalle:

RUBRO	PRESUPUESTO AUTORIZADO	REAL ACUMULADO	DIFERENCIA
GASTOS DE PERSONAL ADMINISTRATIVO	815.173.964	830.413.315	(15.239.352)
SERVICIO DE VIGILANCIA	342.178.948	343.578.165	(1.399.217)
TELEFONO	7.887.600	10.196.298	(2.308.698)
SERVICIO HOSTING, DOMINIOS Y CORREO	8.207.642	10.599.768	(2.392.126)
MANTENIMIENTO AIRE ACONDICIONADO	4.939.760	6.660.544	(1.720.784)
MANTENIMIENTO TORRES DE ENFRIAMIENTO	24.434.976	25.913.674	(1.478.698)
MANTENIMIENTO SUBESTACIÓN ELECTRICA	10.150.000	10.850.000	(700.000)
MANTENIMIENTO PLANTA ELECTRICA	9.280.000	14.194.800	(4.914.800)
MANTENIMIENTO PUERTAS CERRADURAS Y HERRA	2.739.000	4.031.538	(1.292.538)
MANTENIMIENTO TANQUES DE ALMACENAMIENTO	3.920.000	4.440.000	(520.000)
ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	-	1.426.063	(1.426.063)
TAXIS Y BUSES	4.275.000	5.725.710	(1.450.710)
GASTO INVERSION SST - IMPLEM DE SEGURIDAD	2.509.000	5.560.719	(3.051.719)

De otra parte observamos que aun cuando se han incrementado los ingresos correspondientes a la explotación de zonas comunes, no se alcanzaron a cumplir los valores presupuestados:



60 (1)716 16 91



www.robayoaudidores.com



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

RUBRO	PRESUPUESTO AUTORIZADO	REAL ACUMULADO	DIFERENCIA
ESPACIO AREAS COMUNES FIJOS	779.719.513	623.810.128	(155.909.385)
VALLAS PUBLICITARIAS	57.200.000	26.522.180	(30.677.820)
AREAS COMUNES EVENTUALES	47.600.000	28.332.000	(19.268.000)

Recomendamos la Administración revisar y asegurar que para la vigencia 2025, se elabore el presupuesto teniendo como base la ejecución del año 2024 y haciendo una revisión sobre los gastos necesarios para el óptimo funcionamiento del edificio, con el fin de evitar resultados deficitarios.

Plan de acción: Las desviaciones presentadas están relacionadas en el Proyecto de Presupuesto que se presentará para consideración del Consejo y posteriormente ante la Asamblea de Copropietarios, explicando las razones de cada una. No obstante, es importante tener en cuenta que, si bien una línea específica de gasto puede estar presentando desviación, se procuró por parte de la administración que en total del gasto al que pertenezca, su resultado se ajustara a la cifra autorizada.

Responsable: Gerencia, Dirección Administrativa, Mantenimiento, Mercadeo.	Fecha Implementación: Inmediata	Estado: Pendiente
---	---------------------------------	-------------------

Legal

Hallazgo #1

En la revisión de la información legal de la Copropiedad, se evidencia que la impresión de los libros oficiales se encuentra pendiente, por lo que sugerimos a la Administración, una vez sean aprobados los EEFF al 31 de diciembre por el consejo de administración, para presentar a la asamblea, se impriman hasta esta fecha, con el fin de asegurar la emisión de nuestro dictamen.

Plan de acción: Se procederá con la impresión de los libros oficiales en cuanto sean aprobados los estados financieros.

Responsable: Gerencia, Área contable.	Fecha Implementación: febrero 2025.	Estado: Pendiente
---------------------------------------	-------------------------------------	-------------------

Seguimiento a informes anteriores

Resumen

De acuerdo con nuestro último informe emitido, a continuación, relacionamos los temas que se encuentran pendientes de subsanación, sobre los cuales se realizará seguimiento en nuestra próxima visita, así:

- 1. Contratos zonas comunes:** Al corte de nuestra visita continua pendiente la legalización de pólizas por parte de la mayoría de los 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



60 (1)716 16 91



www.robayoaudidores.com



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

fin de evitar posibles contingencias que se puedan presentar en la operación de dichos terceros, así mismo tener en cuenta que a varios de estos terceros, no se les realizó el incremento en el canon.

R/ La situación comercial ha llevado a la administración a generar negociaciones con los concesionarios que permitan mantener su presencia en la copropiedad, usando en ocasiones alternativas para que desistan de su intención de retirarse del centro comercial, ofreciéndole renovaciones sin incrementos. En cuanto a las pólizas, si bien se continúa exigiendo su presentación, en algunas ocasiones ha sido difícil por el valor que le representa al comerciante quien considera una carga adicional para la continuidad de su operación y la rentabilidad de la misma. Hay ya en desarrollo un plan de acción con fechas límites de presentación de las pólizas para mejorar este requerimiento.

2. **Seguimiento actas de mantenimiento:** En la última reunión del consejo se presentó dentro de la proyección presupuestal para el año 2025 el cambio del kit de transferencias que tiene un valor aproximado de \$70.000.000. A la espera de la aprobación.

R/ La proyección de este gasto se ha incluido en el proyecto de presupuesto a presentarse ante la Asamblea de Copropietarios.

3. **Gestión documental:** A pesar del sistema de gestión documental implementado por la Copropiedad ha tenido un gran avance y ha sido regularmente alimentado con la información del Centro Comercial, aún no se logra tener de manera integral la trazabilidad de las transacciones, esto es que en un mismo archivo contenga la orden de compra, la factura del proveedor, la causación en el sistema contable, el soporte del pago y soportes adicionales si aplica. Aun cuando estos documentos están en un listado consolidado extraído de cada sistema, sugerimos a la Administración fortalecer su sistema de gestión incluyendo un único archivo donde se pueda verificar la información y presentarla de manera integral.

R/ Se está trabajando en la sugerencia para que la revisión de la información se consolide según el requerimiento.

Plan de acción:

Responsable: Gerencia, Dirección Administrativa, Mantenimiento, Mercadeo.	Fecha Implementación: Continua	Estado: Pendiente
---	--------------------------------	-------------------



60 (1)716 16 91



www.robayoaudidores.com



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202