

Barranquilla, 21 de mayo de 2021

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

Estimado Iván:

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.

La auditoría fue ejecutada sobre la información financiera con corte al 30 de abril de 2021.

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 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 de la Compañía y el consejo de administración y no debe ser usado por otra persona diferente.

Atentamente,

---

Eliana R. Sandoval  
Senior de auditoría

---

Claudia P. Robayo  
Socio

## Contenido

Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar .....	3
Procedimientos primordiales de deudores .....	3
Hallazgo #1 .....	3
Hallazgo #2 .....	3
Anticipos Avances .....	4
Hallazgo #1 .....	4
Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar .....	4
Procedimientos primordiales de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar .....	4
Hallazgo #1 .....	4
Hallazgo #2 .....	5
Patrimonio .....	8
Reservas .....	8
Hallazgo #1 .....	8
Compensación de excedentes .....	8
Hallazgo #2 .....	8
Impuestos .....	9
Revisión de Impuestos .....	9
Hallazgo #1 .....	9
Seguimiento del informe anterior .....	9
Resumen .....	9

## Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

### **Procedimientos primordiales de deudores**

#### Hallazgo #1

El saldo de la cartera al 30 de abril de 2021 asciende a la suma de \$402.682.713, de los cuales se tienen pagos recibidos a través de Serfinanza sin identificar por valor de \$193.536.637. Al respecto es indispensable que se solicite a ésta entidad financiera que emita un detalle de los pagos que recibe así como se haga una campaña de solicitud a los propietarios de los soportes de pago con el fin de determinar y aplicar dichos pagos correctamente a cada uno de los terceros pues a hoy el detalle de la misma presenta inconsistencias en la medida que aparece pendiente de pago contablemente sin embargo, los propietarios aducen que ya la pagaron. El siguiente es el resumen del total de la cartera:

Detalle	Valor	% Participación
Cartera en revisión	193.536.637	48,06%
Cartera en cobro jurídico	79.790.058	19,81%
Compromiso de pago	24.362.169	6,05%
Cartera corriente	104.993.849	26,07%
<b>Total Cartera en Mora</b>	<b>402.682.713</b>	<b>100%</b>

Es importante que se centren los esfuerzos en la identificación de los dineros recibidos a través de Serfinanza, ya que como se observa, representan un gran porcentaje de la cartera vencida, y reflejan una información financiera errónea, así mismo, hacer seguimiento a los terceros que tienen compromisos de pago para el mes de mayo de 2021 y los que continúan en cobro jurídico.

**Plan de acción:** La gestión con el Banco Serfinanza se viene adelantando hace meses como se informó en la revisión anterior; en estos momentos ya recibimos la información por parte de Serfinanza, logrando identificar \$118.221.546= e identificamos otros anticipos de \$12.152.882= procediendo a actualizar la cartera según corresponde.

El Banco Serfinanza sigue trabajando para entregarnos la información de los pagos que aún no se han identificado y se comprometió a suministrar esta información al menos cada 15 días al centro comercial en tanto ellos desarrollan el aplicativo que nos permita identificar los pagos desde la plataforma.

En cuanto a la cartera con compromisos de pago y cobro jurídico, cada una de las partes encargadas está realizando el seguimiento.

<b>Responsable:</b> Administrativa	<b>Dirección</b>	<b>Fecha Implementación:</b> Inmediata	<b>Estado:</b> Pendiente
---------------------------------------	------------------	--	--------------------------

#### Hallazgo #2

Al 30 de abril de 2021, aún se encuentra pendiente por identificar la cartera registrada como provisión por valor de \$23.138.098, por lo anterior, sugerimos a la Administración realizar el seguimiento correspondiente a este saldo, y dar disposición de manera adecuada.

**Plan de acción:** Se realizará conciliación de la cuenta 13990101 desde el año 2018 hasta la fecha para evaluar los movimientos y así poder proceder con una solución definitiva.

<b>Responsable:</b> Área Contable.	<b>Fecha Implementación:</b> Junio 30-2021	<b>Estado:</b> Pendiente
------------------------------------	--	--------------------------

## **Anticipos Avances**

### **Hallazgo #1**

En la verificación de las otras cuentas por cobrar al 30 de abril de 2021, se identificaron algunos rubros los cuales requieren revisión y ajustes de acuerdo con las sugerencias de la auditoría para cada uno de los casos como mostramos en el siguiente detalle:

DETALLE CUENTA	VALOR	AUDITORIA
13102001 INCAPACIDADES EPS	1.955.429	Revisar las incapacidades menores a 3 días y llevarlos directamente al gasto, y las demás reconocerlas en el momento que se cuenten con los documentos radicados en las EPS y con aprobación del pago efectivo
13301501 ANTICIPOS A EMPLEADOS	479.167	Belkis Abad Meriño-anticipo de vacaciones-llevar a la cuenta del pasivo para que cruce en esa cuenta y llevar el control correspondiente
135517 IMPUESTO A LAS VENTAS RETENIDO	2.450.234	Se debe cancelar el saldo del 2020 para no arrastrar los saldos a la nueva vigencia

**Plan de acción:** Con respecto a la cuenta 13102001 se realizarán las reclasificaciones de los saldos pertinentes, los cuales se dan por fallas en la parametrización del sistema

El punto de la cuenta 13010501 de Belkis Abad ya fue solucionado, por recomendación de revisoría

Se solicitara los certificados de retención por iva correspondientes para darle de baja a los saldos correspondientes al 2020 que corresponden a \$1.716.546.

<b>Responsable:</b> Área Contable	<b>Fecha Implementación:</b> Mensual	<b>Estado:</b> Pendiente
-----------------------------------	--------------------------------------	--------------------------

## **Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar**

### **Procedimientos primordiales de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar**

### **Hallazgo #1**

Las cuentas por pagar a proveedores al 30 de abril de 2021 ascienden a \$171.049.644, de esta cifra el 7,25% se encuentran con un vencimiento mayor a 60 días, las cuales se detallan junto con la disposición por parte de la administración:

PROVEEDOR	De 60 a 180 días	Más de 180 días	total	GESTIÓN
ALLIANZ SEGUROS S.A.	-	1.949.585	1.949.585	El saldo viene del año 2019, tenemos paz y salvo de las pólizas de responsabilidad civil, manejo y multiriesgo correspondientes a la vigencia del año 2019, nuevamente se solicitó un paz y salvo a la fecha estamos a la espera que lo envíen.
COMPAÑIA ASEGURADORA DE FIANZAS S.A. CONFIANZA	-	3.927.000	3.927.000	Se ha solicitado paz y salvo en varias ocasiones y hasta la fecha no lo han entregado, nuevamente se hizo el requerimiento y estamos a la espera de la respuesta.

Lo anterior de acuerdo con la Administración son cuentas por pagar que no son reales, por lo que sugerimos realizar las disposiciones correspondientes a estas cifras, para no seguir arrastrando saldos que no corresponden a la realidad contable del centro comercial.

**Plan de acción: Se procederá a solicitar la autorización correspondiente.**

<b>Responsable: Gerencia</b>	<b>Fecha Implementación: Junio 2021</b>	<b>Estado: Pendiente</b>
------------------------------	---	--------------------------

### Hallazgo #2

En la verificación de las cuentas de otros pasivos, se observan saldos a favor de clientes y las consignaciones sin identificar que se relacionaron en el hallazgo de cartera tal como se detalla:

Proveedor	Fecha	Totales	Gestión
CENTRO COMERCIAL PANORAMA	30/04/2021	152.473.431	Consignaciones sin identificar - La gerente de cuenta de serfinanza se apersonó de la solicitud que hemos hecho en repetidas ocasiones para identificar los pagos y se le envió nuevamente la relación actualizada, quedó en colaborar con la información la semana del 18 de mayo, para poder actualizar todo este dinero y en lo sucesivo nos enviarán el archivo con la relación de los pagos con los nit y/o cédula a mitad de mes y al finalizar para poder identificarlos.
RAFAEL ANTONIO MIRANDA ESCOBAR	30/03/2021	6.570	Se cruzará en mayo
CARLOS LUIS PELAEZ PEREZ	1/11/2019	791.080	Esto no es un anticipo, el cliente nunca ha reclamado este dinero, considero que es un mal registro que viene desde el año 2019
ECOLOGIC PRODUCT COLOMBIA	31/01/2020	14.600	El cliente pagó de más, fue eventual, cuando realice una actividad nuevamente en el centro comercial se cruzará.
ARCOS DORADOS COLOMBIA S.A.S	26/12/2019	22.054.381	El cliente ya nos envió los pagos que realizaron en todo el año 2020, ahora en mayo se determinará porque el cliente pagó todo este valor y a la fecha no ha reclamado.
PASTELERIA JASSIR SAS	29/10/2016	809.444	El cliente nunca ha reclamado este anticipo, se revisará nuevamente.
TECNOMOVIL SAS.	27/10/2016	978.824	El cliente nunca ha reclamado este anticipo, se revisará nuevamente.
CALZATODO S.A.	31/07/2015	66.903	El cliente nunca ha reclamado este anticipo, se revisará nuevamente.
DIRECTV COLOMBIA LTDA	29/10/2016	885.771	El cliente nunca ha reclamado este anticipo, se revisará nuevamente.
BANCO POPULAR S.A.	31/12/2020	198.478	Se revisará con el cliente este saldo a favor
BANCOLOMBIA S.A.	27/10/2020	1.269.728	Se revisará con el cliente este saldo a favor
LEON MORALES E HUOS S.A.S	16/03/2021	44.878	Se revisará con el cliente este saldo a favor
INVERSIONES ROFI S.A.S	31/03/2021	8.493.194	Estaba pendiente que informara que facturas había pagado para poder actualizar la cartera, ya envió la información ahora en mayo, se cruzará.
FUNDACIÓN SOCIAL FUERZAS UNIDAS	31/03/2021	88.856	Se cruzará en mayo con un saldo en cartera y el resto de la cartera es una nota crédito pendiente
EPAGO DE COLOMBIA S.A	22/04/2021	571.604	Este valor se debió cruzar en abril, se revisará
INVERSISA S.A.S	27/04/2021	3.659.688	Se cruzará en mayo, ya que no habían informado qué estaban pagando.
BANCO COOMEVA S.A.	30/04/2021	18.675	Se revisará con el cliente este saldo a favor
ESCORCIA ORTEGA & CIA SCA	3/03/2021	19.166	La inmobiliaria quedó en informar a qué factura aplicar esto, quedaron en dar respuesta con la cartera que esta pendiente ahora en mayo
COMERCIALIZADORA SAYARA SAS	31/01/2021	32.662	Se revisará con el cliente este saldo a favor
DUVER LEONARDO GONZALEZ PAEZ	28/05/2015	168.863	El cliente nunca ha reclamado este anticipo, se revisará nuevamente.
<b>Total ingresos recibidos por anticipado</b>		<b>192.646.796</b>	

Por lo anterior, se sugiere a la Administración realizar el seguimiento correspondiente con el cliente para cruzar estos saldos y reflejar la realidad de estos saldos en la contabilidad.

**Plan de acción:** Como se indicó en el primer punto del informe ya se logró identificar \$118.221.546= e identificamos otros anticipos de \$12.152.882= procediendo a actualizar la cartera según corresponde y depurar esta cuenta de anticipo. En cuanto a los clientes que tienen saldo a favor se les informará nuevamente para que nos indiquen a qué factura aplicar y poder descargar de esta cuenta.

<b>Responsable:</b> <b>Administrativa</b>	<b>Dirección</b>	<b>Fecha Implementación:</b> Inmediata	<b>Estado:</b> Pendiente
--	------------------	--	--------------------------



## Patrimonio

### Reservas

#### Hallazgo #1

En la verificación de las reservas del centro comercial, se identificó una diferencia por valor de \$6.530.758 como mayor valor del efectivo restringido acopiado en la fiducia como se muestra en el siguiente detalle:

Conciliación efectivo restringido	
Fondo de imprevistos 2018	48.851.381
Fondo de imprevistos 2019	23.972.027
Fondo de imprevistos 2020	26.568.000
Fondo de imprevistos 2021	9.061.628
<b>Total reservas</b>	<b>108.453.036</b>
Valor autorizado en asamblea a utilizar del fondo de imprevistos con afectación del patrimonio	76.000.000
Saldo reservas	32.453.036
Saldo Fiducia efectivo restringido	38.983.794
<b>Mayor Valor en la fiducia</b>	<b>6.530.758</b>

De otra parte, se observa que el área contable no ha efectuado el registro de la utilización del fondo de imprevistos por valor de \$76.000.000, tal decisión fue adoptada por la Asamblea General de Copropietarios en la reunión realizada el 17 de febrero de 2021. Se recomienda realizar el registro correspondiente con el fin de dar cumplimiento a las decisiones adoptadas por la Asamblea.

**Plan de acción: Se realizó conciliación encontrándose las siguientes diferencias:**

- 1. Intereses financieros generados por el banco y que la revisoría no tuvo en cuenta en su conciliación por valor de \$1.674.802**
- 2. \$4.855.955 que vienen del 2019, diferencia que será revisada para darle su respectiva conciliación.**

**Se efectuara el registro de la utilización del fondo de imprevistos por valor de \$76.000.000**

<b>Responsable: Área contable</b>	<b>Fecha Implementación: Mayo 30-2021</b>	<b>Estado: Pendiente</b>
-----------------------------------	---	--------------------------

### Compensación de excedentes

#### Hallazgo #2

En la información contable suministrada por contabilidad, se observa que los excedentes no han sido compensados con las pérdidas acumuladas de acuerdo con la autorización dada por la Asamblea General de Copropietarios en la reunión realizada el 17 de febrero de 2021. Se recomienda realizar el registro correspondiente con el fin de dar cumplimiento a las decisiones adoptadas por la Asamblea.

**Plan de acción: Se verificará la información para así proceder con los registros pertinentes.**



<b>Responsable:</b> Área Contable	<b>Fecha Implementación:</b> Mayo 30-2021	<b>Estado:</b> Pendiente
-----------------------------------	---	--------------------------

## Impuestos

### **Revisión de Impuestos**

#### Hallazgo #1

En la verificación de los saldos por pagar de impuestos en el último mes, se encuentra una diferencia en el valor de la cuenta de IVA por pagar (Cuenta PUC 2408) como se muestra en el siguiente detalle:

VALOR CONTABLE	VALOR FORMULARIO	DIFERENCIA
896.714	30.029.000	(29.132.286)

Por lo anterior, se sugiere a la Administración realizar los cierres de impuestos correspondientes, para que a final de mes solamente se refleje el valor a pagar por este en el momento de su presentación y pago.

**Plan de acción:** Se realizará la conciliación de la cuenta y los impuestos para proceder con los ajustes correspondientes.

<b>Responsable:</b> Área Contable	<b>Fecha Implementación:</b> Junio 30-2021	<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. 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.
2. Presentación al Consejo de Administración la propuesta de tener un código de ética y buen gobierno, para proceder a su redacción, para posterior aprobación y divulgación a todo el personal.
3. A la fecha de este informe el estado de documentación de las políticas, procesos y procedimientos se encuentra ya en curso, la Administración asegura tenerlos listos a la segunda semana del mes de junio del año en curso.
4. Implementación de nómina electrónica continua en proceso.
5. Pago restante del porcentaje de las pensiones resultado del decreto 558 de 2020, acorde al decreto 376 del 9 de abril de 2021.

**Plan de acción:**

**Punto No.1: Se realizó la verificación en la DIAN dando como resultado lo siguiente:**

1. El excedente que se muestra corresponde a \$6.768.000 del impuesto de renta 2019. (el cual ya la DIAN devolvió al cc) y \$ 16.000 correspondientes a IVA 2013 y 2014 por los tiempos se solicitará a la DIAN la remoción de la información por medio de una PQRS.
2. Se solicitará la devolución de \$655.000 resultantes de la devolución de IVA tercer cuatrimestre 2020.
3. Los \$11.330.000 de saldo a favor corresponden a declaraciones de IVA de 2010 y 2013 por los tiempos se solicitará a la DIAN la remoción de la información por medio de una PQRS.

**Punto No.2: El código de ética se realizó en el mes de abril para la presentación ante el próximo consejo de administración.**

**Punto No.3: El centro comercial cuenta con varios procedimientos documentados e implementados, pero teniendo en cuenta las sugerencias de la revisoría, iniciamos la revisión de estos y se informó a la revisoría que se está trabajando en el proceso de compras el cual proyectamos tenerlo actualizado en la segunda semana de junio para luego iniciar con otro procedimiento,**

**Punto No.4: Como se informó en la revisión anterior iniciamos el proceso con SIIGO quien es nuestro soporte contable, pero luego de realizar algunas pruebas detectaron que hacía falta una actualización de la plataforma de nómina electrónica, estamos a la espera para retomar las pruebas y capacitación.**

**Tenemos presente que las fechas cambiaron y que el inicio para pruebas con la DIAN es el 1 de agosto/21 y la fecha de generación y transmisión que nos corresponde es el 1 de noviembre/21.**

**Punto No.5: En la revisión anterior no fue mencionado este punto, sin embargo, tenemos presente que el Decreto 376 del 9 de abril de 2021, indica que a partir del 1 de junio/21 tenemos 36 meses de plazo para pagar los montos faltantes de los aportes de pensión del mes de abril y mayo del año 2020, los cuales se deben hacer en un pago único ya que no reciben parciales.**

**Ya solicitamos a nuestro soporte ASOPAGOS para que nos liquide la planilla correspondiente y proceder a verificar con el área contable para programar el pago antes de finalizar el año.**

**Responsable: Área contable,  
Gerencia y Dirección  
administrativa.**

**Fecha Implementación: Inmediato**

**Estado: Pendiente**