



202202000005933

SHT. 202202000005933\*

### COMUNICACIÓN INTERNA

**FECHA:** 7 junio de 2022

**PARA:** **ANA ARACELY JARA FLÓREZ**  
Gerente de Operaciones

**CN (RA) MARTIN ALONSO ORDUZ RODRÍGUEZ**  
Gerente Administrativo y Financiero

**DE:** **HENRY MOLANO VIVAS**  
Jefe Oficina de Control Interno

**ASUNTO:** Informe Final de Auditoría a la UEN Hotel Gio Tama Cartagena y Santa Marta

Respetados Gerentes:

En cumplimiento a los procedimientos de la Oficina de Control Interno, a continuación, remitimos el informe final de la auditoría efectuada a la UEN Hotel Gio Tama Cartagena y Hotel Gio Tama Santa Marta, según lo estipulado en el plan anual de Auditoría de la vigencia 2022, aprobado por el Comité de Coordinación de Control Interno y presentado a la Junta Directiva y Asamblea de Accionistas de la ST.

Por lo anterior, muy amablemente se solicita que a más tardar el próximo 14 de junio de 2022, sea remitido a la Oficina de Control Interno, las acciones correctivas con los análisis de causa con el fin que sean incluidos en el plan de mejoramiento institucional.

Cordialmente,



**Henry Molano Vivas**  
Jefe Oficina de Control Interno

Copia original: Comité de Coordinación de Control Interno

Copia: Over Linares Jefe Financiero

Ligia Sanabria Jefe de Gestión Documental

Recibido Gerencia General

*Yolanda Garzon H. Junio-7-2022 - 14:25 PM*



## INFORME DE AUDITORÍA

INFORMACIÓN GENERAL	
PROCESO:	INSTALACIONES HOTELES GIO – TAMA CARTAGENA Y SANTA MARTA
TIPO DE AUDITORÍA:	MECI
AUDITOR:	HENRY MOLANO VIVAS

### 1. INTRODUCCIÓN

Conforme a las funciones señaladas en la Ley 87 de 1993, Decretos reglamentarios y Plan Avante de la Sociedad Tequendama; esta Oficina en su rol de evaluación y seguimiento al Sistema de Control Interno de la Entidad, acorde al plan de auditoría anual presentado en la vigencia 2022 a la Asamblea de Accionistas y Junta Directiva, el cual fue aprobado por el Comité de Coordinación de acuerdo según resolución interna 20202040000814. Así como, la interacción con el Modelo Integrado de Planeación y Gestión MIPG que integra a Control Interno dentro de sus dimensiones mediante el MECI, presenta el resultado del ejercicio de auditoría realizado a las instalaciones en los hoteles GIO-TAMA Cartagena y Santa Marta.

### 2. OBJETIVOS DE LA AUDITORIA

- Verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Modelo Estándar de Control Interno (MECI) y de la normatividad legal vigente a las instalaciones en los hoteles GIO-TAMA Cartagena y Santa Marta.
- Evaluar la gestión de los riesgos, instalaciones en los hoteles GIO-TAMA Cartagena y Santa Marta.

### 3. METODOLOGÍA

Se utilizaron métodos de entrevista, observación, verificación documental y pruebas de cumplimiento. Así mismo, se manejó un muestreo estadístico de la información suministrada por el contratista operador empresa 3C en las instalaciones en los hoteles GIO-TAMA Cartagena y Santa Marta para lo cual tiene la incertidumbre al riesgo de la no verificación total al desempeño de la gestión.

### 4. ACTIVIDADES DESARROLLADAS

Se realiza inspección a la instalación hotelera, en el cual se hace verificación de la infraestructura visual a la edificación y a los activos fijos propiedad de la Sociedad Tequendama con las siguientes debilidades:

*ux*



#### 4.1 INSPECCIÓN INSTALACIONES HOTEL GIO-TAMA CARTAGENA

##### 4.1.1 Fachadas con posible deterioro. (Gerencia de Operaciones – Gerencia Administrativa y financiera)

Foto 1 fachada externa costado sur

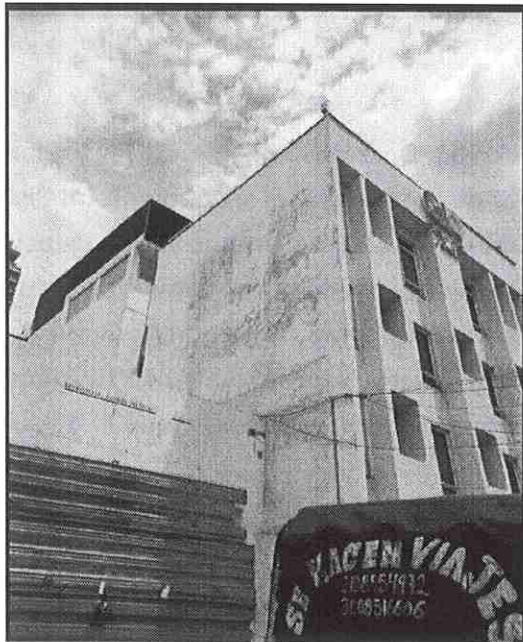


Foto 2 fachada interna costado occidente

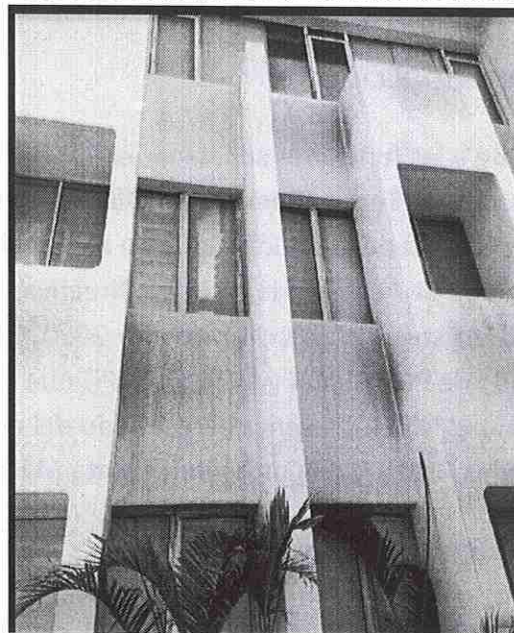


Foto 3 interna fachada terraza

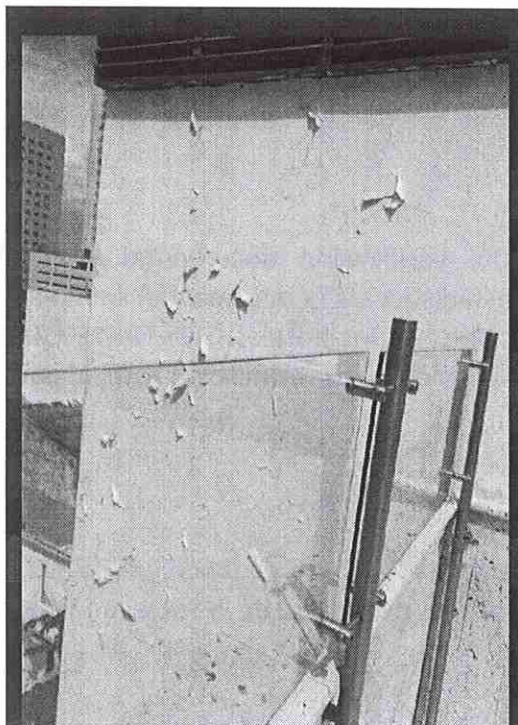


Foto 4 fachada interna lateral norte





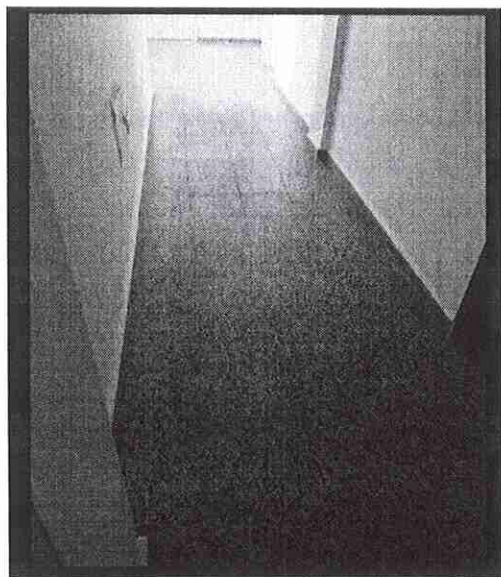
De acuerdo con la inspección se observa fachas deterioradas por el clima, así mismo se evidencia ventanas con estado no adecuado para la imagen de la instalación hotelera que en su defecto podría afectar la imagen de la ST como propietaria de inmueble.

**Respuesta del Auditado:** Se efectuará el debido mantenimiento de acuerdo al plan con fecha de entrega septiembre de 2022.

**Comentarios Control interno:** La Observación se mantiene para plan de mejoramiento de la debilidad detectada.


**4.1.2 Pisos de pasillos con posible deterioro. (Gerencia de Operaciones – Gerencia Administrativa y Financiera)**

Fotos 5 pisos pasillo piso 4



Se observan que los pisos de los pasillos tiene un desgaste significativo por uso; el cual se podría poner en riesgo la imagen corporativa de la ST y del Aliado estratégico frente a sus clientes.

**Respuesta del Auditado:** Se efectuará el debido cambio de los pisos de acuerdo al plan de forma paulatina en los pasillos de los pisos con fecha de entrega noviembre de 2022.

**Comentarios Control interno:** La Observación se mantiene para plan de mejoramiento de la debilidad detectada. 



#### 4.1.3 Archivo de gestión propiedad de la SHT en la instalación Hotelera. (Gerencia Administrativa y Financiera)

Foto 6 linos piso cuarto



Se observa que hay cinco cajas de gestión documental en la instalación hotelera, las cuales tiene registros Hoteleros de los años 2017, 2018 y 2019 cuando la Sociedad tenía la operación del Hotel. Lo anterior, podría ser riesgos al cumplimiento normativo de la Gestión Documental o por alguna solicitud de algún ente judicial al no contar con la debida custodia y clasificación de la información.

**Respuesta del Auditado:** Se verificará con la Gerencia Administrativa y Financiera en conjunto con el área de gestión documental para el trámite de recepción de las cajas en archivo central en Bogotá. Fecha junio 2022

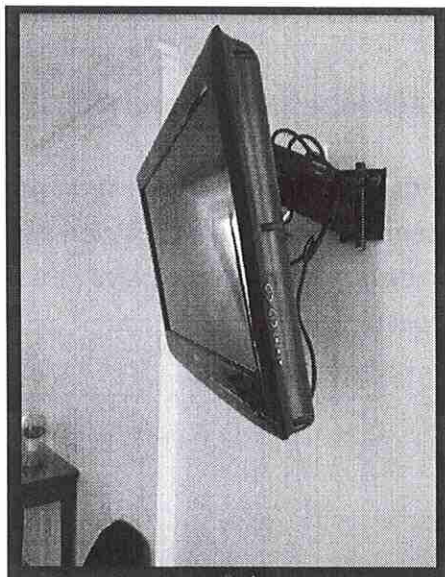
**Comentarios Control interno:** La Observación se mantiene para plan de mejoramiento de la debilidad detectada.

#### 4.1.4 Posibles Televisores obsoletos a la necesidad del mercado. (Gerencia de Operaciones)

*mf*



Foto 7 TV PISO 4



Se recomienda efectuar un análisis a la tecnología de los Televisores de la instalación Hotelera, dado que los mismos se podría considerar su cambio a nueva tecnología SMART TV o una similar como nueva tendencia al mercado y satisfacer las necesidades, lo cual ayudaría al operador 3C a mejorar la experiencia de sus clientes.

**Respuesta del Auditado:** Se efectuará el debido cambio televisores de acuerdo al plan con fecha de entrega noviembre de 2022.

**Comentarios Control interno:** La Observación se mantiene para plan de mejoramiento de la debilidad detectada.

#### 4.1.5 Exposición de riesgos de la Instalación Hotelera sistemas de emergencia. (Gerencia de Operaciones)

Durante el recorrido por la instalación se observó ausencia de detectores de humo y alarmas contra fuego en el edificio, lo cual es de vital importancia para un caso de emergencia, en el cual la Sociedad por ser propietaria de la instalación puede estar inmersa a riesgos de índole jurídico, reputaciones e incluso de tipo penal en algún proceso en su contra. Lo anterior generando debilidad en las políticas de riesgos y el daño antijurídico de la ST.

**Respuesta del Auditado:** Se efectuará la instalación de los sistemas de emergencia de la torre de acuerdo al plan con fecha de entrega noviembre de 2022.

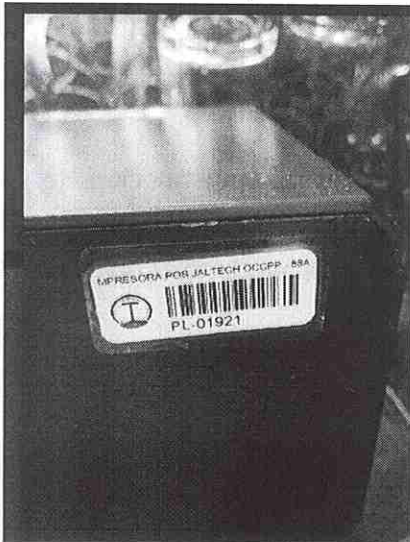


**Comentarios Control interno:** La Observación se mantiene para plan de mejoramiento de la debilidad detectada.

#### 4.1.6 Inventarios Activos fijos Instalación. (Gerencia Administrativa y Financiera)

En prueba aleatoria de inventarios, se observó debilidad en cuanto al inventario por el área de activos fijos de la ST, a lo cual hay bienes los cuales están cambiados en su posición o en su defecto tiene una placa diferente a la auditada como es el caso de la impresora con placa PL 01921 ubicada en el lobby, pero en el inventario indica que esta en cocina.

Foto 8 placa de impresora



Así mismo, hay activos como sillas con placa 10185 y 26142 las cuales se observan en estado diferente a los inventarios. Es imponente mencionar que la instalación se encontraba con buena ocupación al momento de la visita, a lo cual se hizo inventario aleatorio a cuatro habitaciones que no presentaron novedad. Por lo anterior, se recomienda a la administración efectuar un inventario completo a todos los activos de la torre y de manera inmediata convalidar (firmar) el inventario ante el funcionario de la ST y del Operador 3C, dado que se evidencia que se envía por parte de activos fijos ST para la firma dos o tres meses después de la toma del inventario.

**Respuesta del Auditado:** Sin observaciones de la Gerencia Administrativa y Financiera.

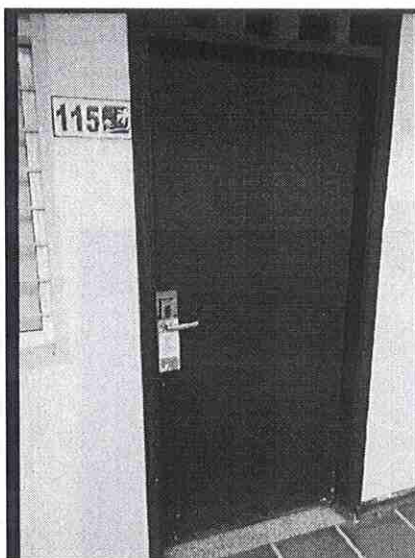
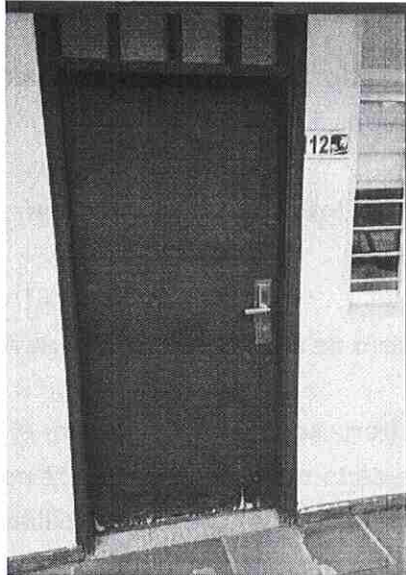
**Comentarios Control interno:** La Observación se mantiene para plan de mejoramiento de la debilidad detectada. *of*



### 5.1 INSPECCIÓN INSTALACIONES HOTEL GIO-TAMA SANTA MARTA

### 5.2 Posible deterioro de Puertas (Gerencia de Operaciones – Gerencia Administrativa y Financiera)

FOTOS 9 PUERTAS EN POSIBLE MAL ESTADO



*af*





En visita a las instalaciones se observa posibles deterioros de las puertas de las habitaciones, lo que puede generar al operador 3C experiencias negativas a sus huéspedes; se resalta como beneficio de ejercicio que la Administración busco solución a esta problemática y acepto las recomendaciones las cuales serán subsanadas una vez estén instaladas las nuevas puertas.

**Respuesta del Auditado:** La instalación se encuentra en remodelación de acuerdo al plan el cual se entregará resultados a agosto 2022

**Comentarios Control interno:** La observación se mantiene para plan de mejoramiento de la debilidad detectada.

### 5.3 Actas e inventario de activos fijos (Gerencia Administrativa y Financiera)

En ejercicio de auditoria se solicita al operador el control de inventarios, a lo cual se evidencia que no ha sido posible dado que desde enero/22 no se ha entregado el listado oficial por parte de activos fijos de la ST, lo anterior presume debilidad en los controles en los activos en uso, así como para las bajas de los mismos. Se detectaron activos fijos sin placa como mesa de pin-pong televisores y aires acondicionados. Se recomienda a la administración efectuar un inventario completo a todos los activos de la instalación y de manera inmediata convalidar (firmar) el inventario ante el funcionario de la ST y del Operador 3C, dado que se evidencia que se envía por parte de activos fijos ST para la firma dos o tres meses después de la toma del inventario.

Foto 10 Mesa de ping – pong sin inventario



Foto 11 televisor restaurante sin inventario

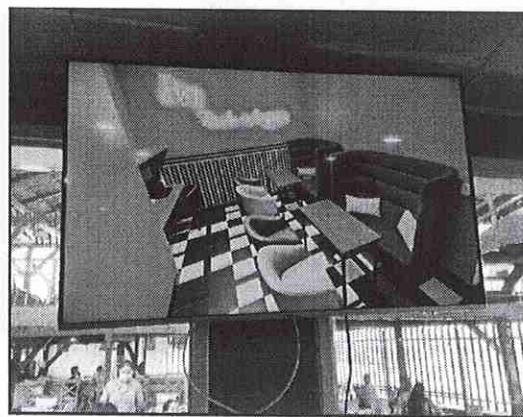
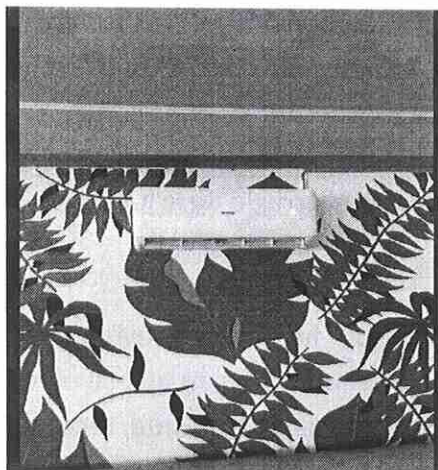


Foto 12 aire acondicionado del comedor sin inventario

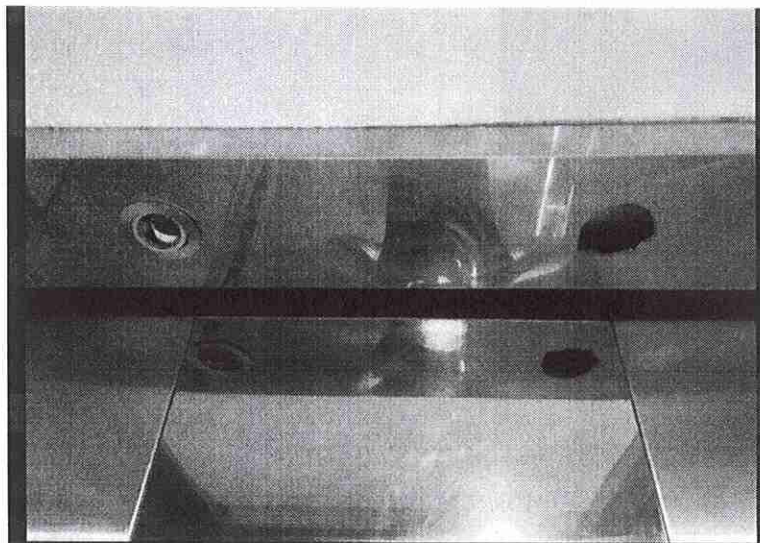


**Respuesta del Auditado:** Sin observaciones de la Gerencia Administrativa y Financiera.

**Comentarios Control interno:** La Observación se mantiene para plan de mejoramiento de la debilidad detectada.

#### 5.4 Estado del Ascensor y riesgo de uso. (Gerencia de Operaciones – Gerencia Administrativa y Financiera)

Foto 13 iluminación del ascensor en mal estado



No se observó certificado de disponibilidad de mantenimiento anual de transporte vertical, lo que se podría considerar como un riesgo en la seguridad del usuario durante el desplazamiento y uso que genere el equipo por temas de desgaste mecánico pueden generar afectación para los usuarios (riesgo de vida humana). Así mismo, la ST como dueña de la instalación, podría estar

*ST*



inmersa en riesgos de multas, sanciones y diferentes consecuencias al no contar con mantenimiento preventivo y/o correctivo del ascensor. De igual manera se observa que no cuenta con toda la iluminación lo que genera posible mal aspecto a los clientes del operador **3C**.

**Respuesta del Auditado:** Se observa con nueva inspección de la OCI el arreglo de la luz aspecto del ascensor.

**Comentarios Control interno:** La Observación se subsana con las nuevas evidencias de mantenimiento de luces y aspecto del equipo. Se recomienda a la administración que se efectúen revisiones técnicas a piezas desgastadas que puedan producirse por el uso del mismo, recordando que existe una reglamentación para mitigar el riesgo en la ocurrencia de accidentes en los sistemas de transporte vertical en edificaciones, considerando este como riesgo de alto impacto a la vida humana.

Foto 34 foto ascensor arreglado



### 5.5 Uso y mantenimiento preventivo de equipos (Gerencia de Operaciones – Gerencia Administrativa y Financiera).

En trabajo de campo el Auditor observo presuntos deterioros de los equipos eléctricos, hidrosanitarios, equipos como lo son la PTAR, Bombas de agua, planta eléctrica (antigua), entre otros, se puede observar de acuerdo a registro fotográfico desgaste en los activos, y no se observó registro de mantenimientos preventivos a los mismos, los cuales pueden incurrir a pérdidas o costos adicionales en los arreglos correctivos de los equipos. *✍*



Foto 14 BOMBAS

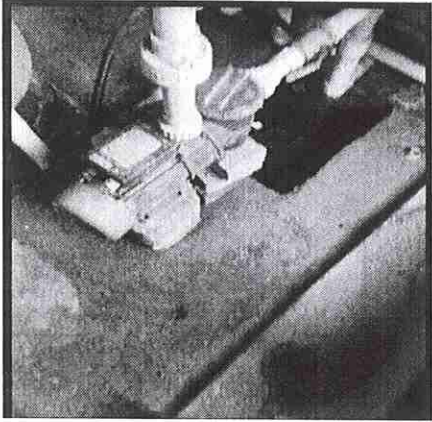


Foto 15 Elementos Hidráulicos

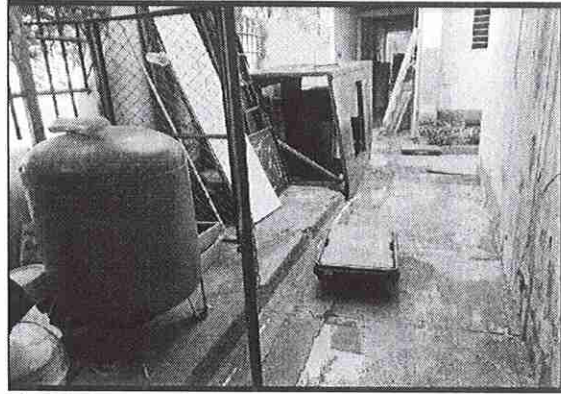


Foto 16 Elementos Hidráulicos

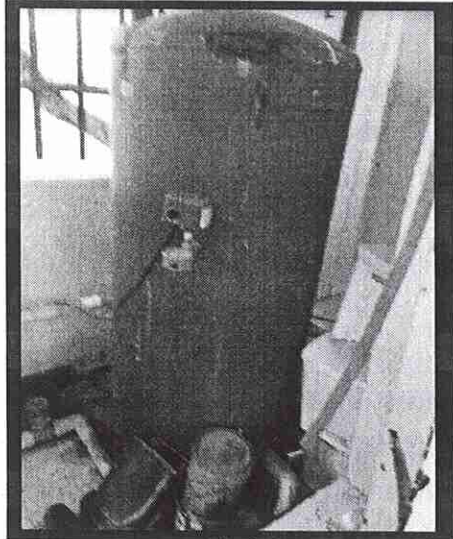


Foto 17 Elementos Hidráulicos sin uso

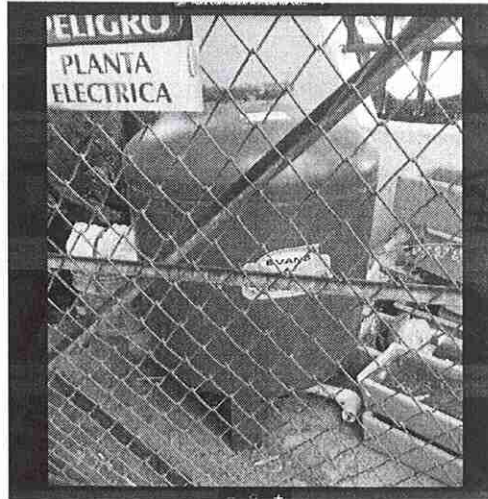


Foto 18 bombas

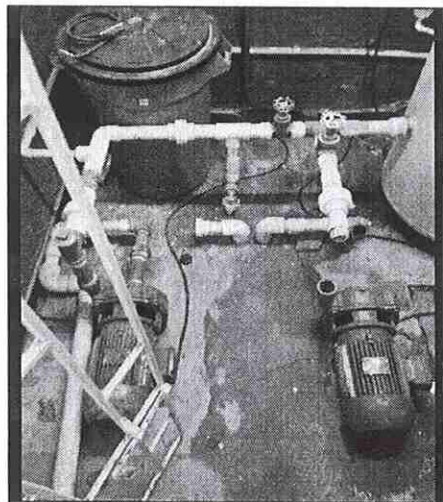


Foto 19 Elementos Hidráulicos

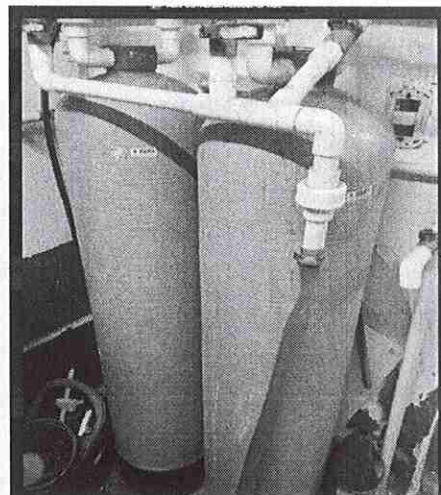
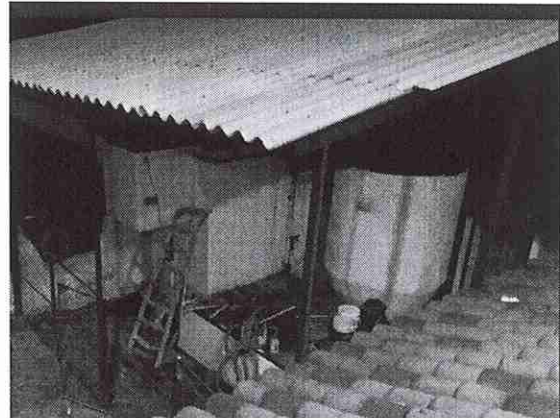




Foto 20 planta eléctrica (antigua)



Foto 21 PTAR (con fallas funcionamiento)



**Respuesta del Auditado:** Se verificó las zonas de las debilidades las cuales se encuentran en mantenimiento como pisos, equipos hidráulicos, y demás objeto de la observación.

**Comentarios Control interno:** Aunque se observa arreglos como organización de los elementos objeto de esta debilidad, aún se evidencia que están efectuado trabajos a los mismos. Por lo tanto se mantiene la observación y se verificara una vez se terminen los arreglos.

#### 5.6 Deterioro de la infraestructura (Gerencia de Operaciones – Gerencia Administrativa y Financiera).

Se evidencio deterioro de humedad en el piso 5 de la infraestructura de la denominada torre, así mismo se observa deterioro del policarbonato en los pisos 5,4,3,2 que protege la torre de lluvias y sol, dado que hay ausencia de algunas piezas, de igual manera en varios puntos de la instalación hotelera se observa deterioro en las baldosas de piso y fallas en el emboquillado. Lo anterior, puede generar riesgos de reputación por el posible mal aspecto en la instalación.

Foto 22 Humedad piso 5



Foto 23 ausencia de policarbonatos piso 2,3,4, y 5

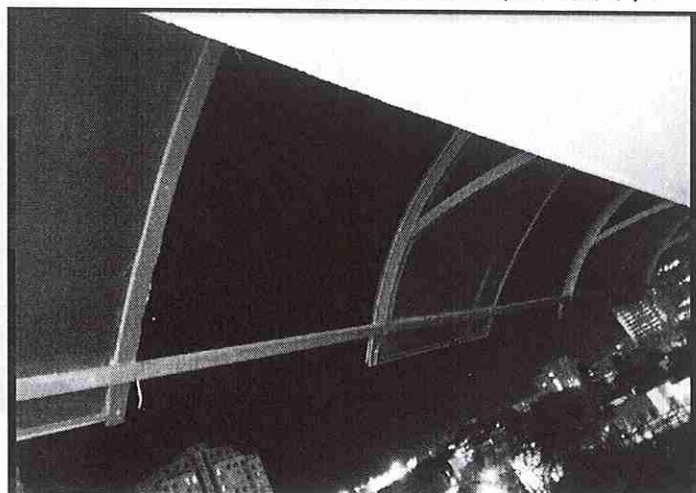
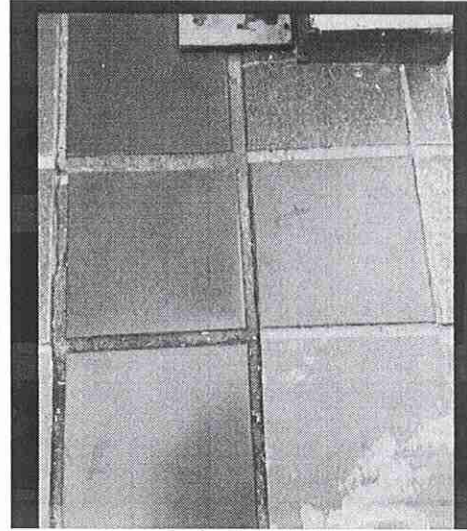
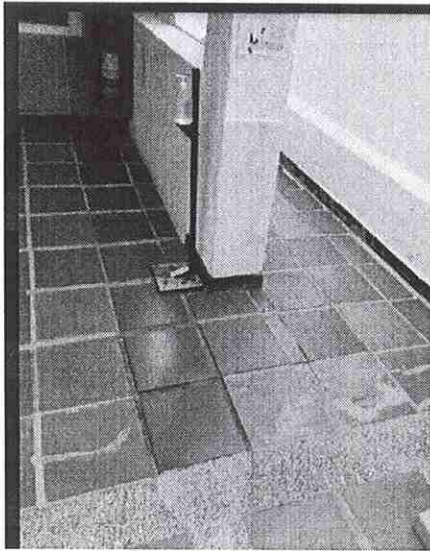


Foto 24 Baldosín y boquilla en mal estado



**Respuesta del Auditado:** Se verificó las zonas objeto de la observación y se observa que las zonas se encuentran en mantenimiento.

**Comentarios Control interno:** Aunque se observa arreglos como organización de los elementos objeto de esta debilidad, aún se evidencia que están efectuado trabajos a los mismos. Por lo tanto se mantiene la observación y se verificara una vez se terminen los arreglos.

#### 5.7 Exposición de riesgos de la Instalación Hotelera sistemas de emergencia (Gerencia de Operaciones)

Durante el recorrido por la instalación se observó deterioro y no funcionamiento de las alarmas contra fuego y de los detectores de humo en el edificio, igualmente no se observó ningún tipo de ruta de evacuación, lo cual es de vital importancia para en caso de emergencia, la Sociedad por ser propietaria de la instalación, puede estar inmersa a riesgos de índole jurídico, reputaciones e incluso de algún tipo de proceso penal. Lo anterior generando debilidad en las políticas de riesgos y el daño antijurídico de la ST. *MA*



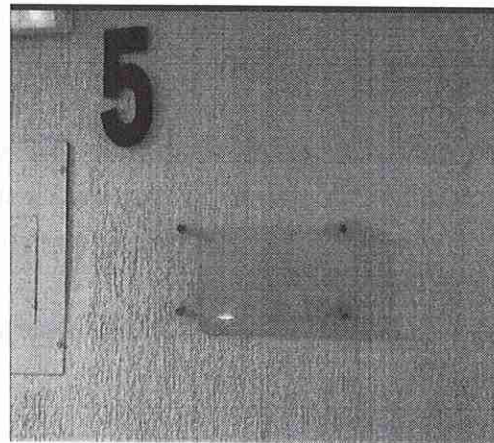
Foto 25 sistema de emergencia (dañado)



Foto 26 sistema detector de humo (dañado)

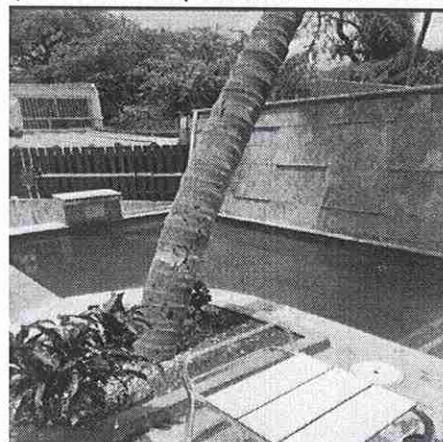


Foto 27 sin rutas de evacuación



Así mismo se detectó un riesgo, en la piscina el cual esta una palmera con posible inclinación, por lo que puede ser considerado como un riesgo de caída y pueda afectar la vida humana de los clientes del operador.

Foto 28 palmera con posible inclinación de caída





**Respuesta del Auditado:** Se está realizando verificación de los riesgos y se tomaran acciones al respecto.

**Comentarios Control interno:** La observación se mantiene para plan de mejoramiento de la debilidad detectada.

### 5.8 Activos fijos mal estado y bodegas con obras de arte (Gerencia de Operaciones – Gerencia Administrativa y Financiera).

Se evidencia activos con desgaste significativo como lo son sillas y mesas en el servicio donde visualmente se denota oxido, así mismo se observa cuadros catalogados obras de arte de la ST, los cuales están en las bodegas en presunto deterioro lo que podría generar riesgo de daño al activo fijo de la ST.

Fotos 29 sillas del salón en estado de óxido

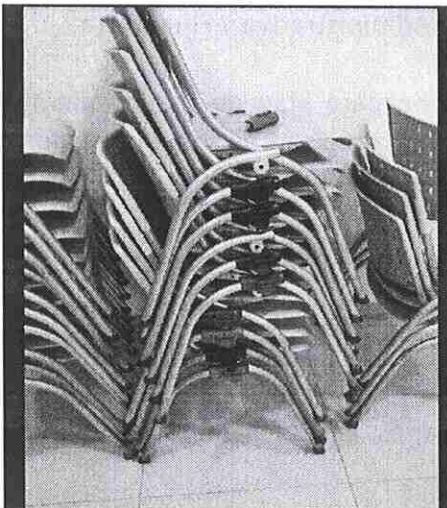


Foto 30 mesas del restaurante con oxido

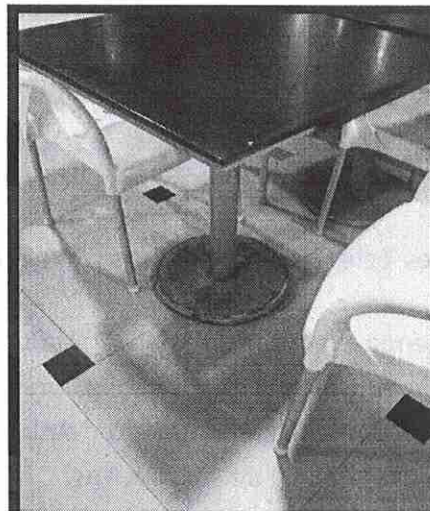


Foto 31 Sofás de restaurante en mal estado por uso

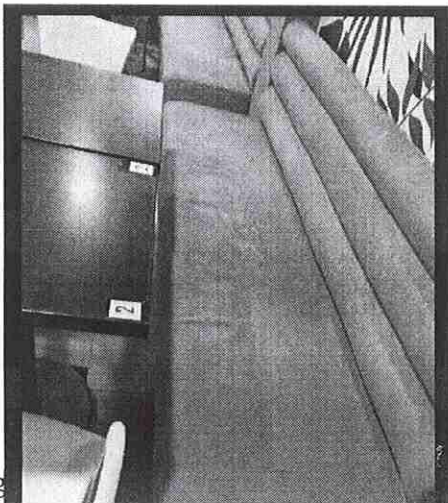


Foto 32 cuadro obra de arte en mal estado (bodega)







Foto 32 obra de arte en mal estado  
(Comedor funcionarios)

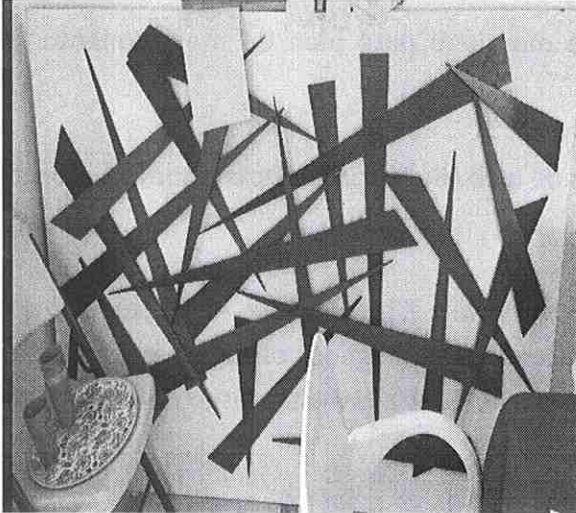
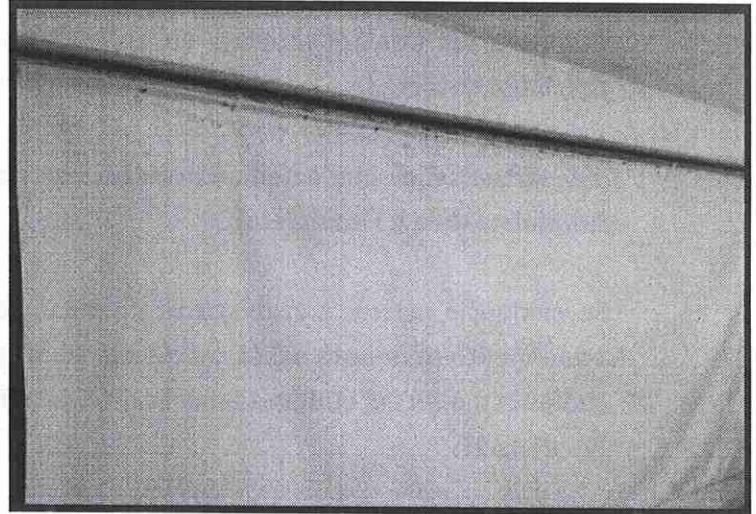


Foto 33 persianas o blackout del salón en malas condiciones



**Respuesta del Auditado:** Sin observaciones de la Gerencia Administrativa y Financiera.

**Comentarios Control interno:** La Observación se mantiene para plan de mejoramiento de la debilidad detectada. En cuanto a los activos se efectuará el remplazo de los mismos los cuales están incluidos en el plan de la instalación Hotelera. Fecha agosto 2022

#### 5.9 Posibles Televisores obsoletos a la necesidad del mercado. (Gerencia de Operaciones)

Se recomienda efectuar un análisis a la tecnología de los Televisores de la instalación Hotelera, dado que los mismos se podría considerar su cambio a nueva tecnología SMART TV o una similar como nueva tendencia al mercado y satisfacer las necesidades, lo cual ayudaría al operador 3C a mejorar la experiencia de sus clientes.

**Respuesta del Auditado:** Se efectuará el debido cambio televisores de acuerdo al plan con fecha de entrega noviembre de 2022.

**Comentarios Control interno:** La Observación se mantiene para plan de mejoramiento de la debilidad detectada.



### CONCLUSIONES

- Se destaca el mantenimiento preventivo que efectúa la instalación GIO TAMA – CARTAGENA donde se observó de una forma organizada los soportes que evidencia el cuidado de los equipos con su respectiva ficha técnica.
- Se recomienda a las Gerencias de operaciones y administrativa, efectuar visitas técnicas con expertos para corroborar el estado de los bienes y los activos fijos propiedad de la Sociedad, donde se verifique el respectivo estado de los mismos con el objetivo de hacer control: a la infraestructura, equipos eléctricos, hidrosanitarios y demás que componen las instalaciones Hoteleras.



Henry Molano Vivas  
Jefe Oficina de Control Interno SHT

