

Bogotá, 22 de octubre de 2024

De: **HENRY ARTURO MOLANO VIVAS**  
Jefe Control Interno

Para: **MARTIN ALONSO ORDUZ RODRIGUEZ**  
Vicepresidente de negocios y servicios

**DIEGO FERNANDO GOMEZ PARRA**  
Gerente UEN Espacios Tequendama

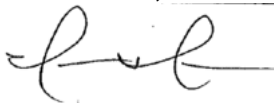
**Asunto: Remisión Informe final auditoria UEN Espacios Tequendama**

Respetados,

En cumplimiento a los procedimientos de la Oficina de Control Interno, a continuación, remitimos el informe final de la auditoría efectuada a la UEN Espacios Tequendama, de acuerdo con lo estipulado en el Plan anual de Auditoria de la vigencia 2024, aprobado por el Comité de Coordinación de Control Interno.

Por lo anterior, muy amablemente se solicita que, a más tardar el próximo 29 de octubre de 2024, sea remitido a la Oficina de Control Interno, las acciones correctivas con sus respectivos análisis de causa con el fin que sean incluidos en el plan de mejoramiento institucional.

Atentamente, \_\_\_\_\_



HENRY ARTURO MOLANO VIVAS  
Jefe Control Interno  
Oficina Control Interno

Anexos:  
Elaboró: KIYOSHI JULIÁN MIYAUCHI CORTES / OCI  
Aprobó: HENRY ARTURO MOLANO VIVAS OCI



Copia: CARLOS MORA; JUAN GARDEAZABAL; VALM (RA) JORGE GOMEZ; CHRISTIAN GONZÁLEZ; JUAN GAVIRIA; ANA JARA; ANDREA COGUA; ONEIL ACERO



## INFORME DE AUDITORÍA

INFORMACIÓN GENERAL	
<b>PROCESO:</b>	<b>Gestión de Espacios Tequendama</b>
<b>DEPENDENCIA:</b>	<b>UEN Espacios Tequendama</b>
<b>TIPO DE AUDITORÍA:</b>	<b>Auditoría MECI</b>
<b>EQUIPO AUDITOR:</b>	
<b>JEFE DE CONTROL INTERNO:</b>	HENRY MOLANO VIVAS
<b>AUDITOR:</b>	ANDREA DEL PILAR COGUA PÁEZ

### 1. INTRODUCCIÓN

Conforme a las funciones señaladas en la Ley 87 de 1993 y decretos reglamentarios de la Sociedad Tequendama; la Oficina de Control Interno en su rol de evaluación y seguimientos al Sistema de Control Interno de la entidad, acorde al plan anual de auditoría vigencia 2024 aprobado por el Comité de coordinación de control interno según resolución interna 202306130000075 del 11 de enero de 2023, a continuación, se presenta el resultado del ejercicio de auditoría realizado a la UEN de Espacios Tequendama.

### 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 en los procesos desarrollados por la Unidad Estratégica de Negocio de Espacios Tequendama.

Evaluar la gestión en la administración de los riesgos, la organización de los recursos y los controles establecidos en los procesos de la operación.

### 3. METODOLOGÍA

De conformidad a lo establecido en el plan anual de auditoría, aprobado por el Comité de Coordinación de Control Interno vigencia 2024.

Se utilizaron métodos de entrevista, observación, verificación documental y pruebas de cumplimiento. Así mismo para la selección de la muestra de los contratos a verificar y teniendo presente el equipo auditor asignado para la auditoría, se manejó un muestreo de la información de la operación de la UEN, para lo cual tiene la incertidumbre al riesgo de la no verificación total al desempeño de la gestión.

#### 4. ACTIVIDADES DESARROLLADAS

En desarrollo de la Auditoria, el equipo auditor de la Oficina de Control Interno solicito la lista de los contratos que son manejados por medio de esta oficina para ser verificados en ejercicio de auditoria

	CLIENTE	No CONTRATO	FECHA INICIO	FECHA FINAL
1	INVERSIONES VALENCIA Y ASOCIADOS SAS SOCA	LOCAL 1	01/01/2023	31/12/2025
2	OLD STYLE BEER SAS BBC	LOCAL 2	21/02/2022	20/02/2027
3	SERVIENTREGA SA	LOCAL 3	01/09/2022	31/08/2023
4	FEDERAL EXPRESS CORPORATION	LOCAL 4	01/03/2023	28/02/2025
5	ALDAMA ESMERALS	LOCAL 5	01/01/2024	31/12/2025
6	NO EXISTE	LOCAL 6		
7	LUZ MARINA QUINTANA CUERVO	LOCAL 7	15/07/2024	14/07/2025
8	BANCO POPULAR S.A.	LOCAL 8		
9	CLARA EMILSE ESPITIA ROJAS	LOCAL 9	01/01/2024	31/12/2025
10	ANGEL NICOLAS AMORTEGUI RODRIGUEZ	LOCAL 10	01/11/2023	31/10/2024
11	INVERSIONES AMORTEGUI RODRIGUEZ SAS	LOCAL 11	02/01/2024	31/12/2025
12	FAMOC DEPANEL SA	LOCAL 12	01/02/2024	31/01/2025
13	SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS	LOCAL 13	01/02/2023	31/01/2024
14	DHL EXPRESS COLOMBIA LTDA.	LOCAL 1A	01/08/2020	31/07/2025
15	PROMOTORA DE CAFÉ COLOMBIA S.A.	LOCAL 15	03/10/2022	02/10/2026
16	ALEXANDER FRANCO FERNANDEZ	LOCAL 16	01/08/2024	31/07/2024
17	ZULMA ANDREA CARO BUITRAGO	LOCAL 17	01/03/2024	28/02/2025
18	ASESORIA DE IMAGEN TEQUENDAMA	LOCAL 18	01/01/2023	31/12/2024
19	COLOMBIA TELECOMUNICACIONES SA ESP		01/05/2020	30/04/2030
20	COMUNICACIÓN CELULAR S.A. COMCEL SA		01/05/2020	30/04/2025
21	ARATTI SAS		18/04/2023	17/04/2033
22	ARATTI SAS	CT 006-2023	16/02/2024	15/02/2029
23	ARATTI SAS	CT 044-2023	15/11/2023	14/04/2030
24	A LA VANGAURDIA CONSTRUCCION Y CONSULTORIA SAS	030/2024	04/07/2024	04/09/2024
25	A LA VANGAURDIA CONSTRUCCION Y CONSULTORIA SAS	015/2024	06/05/2024	05/10/2024
26	PROYECTOS DE INGENIERIA TORRES SAS	061/2023	05/12/2023	04/04/2024
27	BERNAL MONTAJES Y SERVICIOS SAS	060/2023	23/11/2023	22/05/2024
28	HIDROGRAFIA Y OCEANOGRAFIA SAS	18/2023	15/05/2023	31/12/2023
29	PROYECTOS DE INGENIERIA TORRES SAS	009/2024	08/03/2024	20/05/2024
30	DEFENSA CIVIL COLOMBIANA	153/2022	27/12/2022	20/12/2023
31	PROYECTOS DE INGENIERIA TORRES SAS	035/2023	20/09/2023	11/12/2023
32	GRUPO M&M CONSULTORIA SAS	036/2023	22/09/2023	20/12/2023

## CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y PÓLIZAS DE GARANTÍAS

### 1. INVERSIONES VALENCIA Y ASOCIADOS SAS (LOCAL 1)

- No se evidencio la póliza de cumplimiento de la vigencia 2024, dado que la póliza anterior cubrió hasta el 31 de enero de 2024.
- En las certificaciones de las ventas mensuales expedidas por el contador público del arrendatario se hace referencia al arriendo del local 4 y en el contrato se registró el local 1.
- No se evidenciaron los informes de supervisión del contrato. Así mismo, se evidencia un informe de auditoría el 16 de octubre de 2023 por el departamento financiero, observando lo siguiente:

4. Sumando todos los soportes enviados por el arrendatario para el mes de marzo el valor asciende a \$28.598.840 versus lo certificado \$28.633.380; hay una diferencia certificada de más por valor de \$34.540.
5. Para el mes de agosto de 2023; hay 9 días sin reporte de ventas; dentro de los cuales 4 días son domingos; 3 días son lunes; 1 día es viernes y 1 es martes.
6. Sumando todos los soportes enviados por el arrendatario para el mes de agosto el valor asciende a \$25.153.045 versus lo certificado \$26.463.051; hay una diferencia certificada de más por valor de \$1.310.006.
7. Para el mes de septiembre de 2023; hay 6 días sin reporte de ventas; dentro de los cuales 4 días son domingos; 1 día es sábado y 1 es martes.
8. Sumando todos los soportes enviados por el arrendatario para el mes de septiembre el valor asciende a \$ 41.193.417 versus lo certificado \$41.193.000; hay una diferencia certificada de menos por valor de \$417.

Conforme a lo anterior, se observa debilidad en la información certificada por el arrendatario y no se evidencian los ajustes de las diferencias detectadas.

- Facturación y pago del canon de arrendamiento

MES	VENTAS MENSUALES	VR. CANON 20% CON IVA	VALOR MINIMO GARANTIZADO	VALOR TOPE CANON	FECHA DE FACTURA	FECHA DE PAGO
DICIEMBRE			6.545.000		17/01/2023	22/03/2023
ENERO	18.427.000	4.385.626	6.545.000		08/02/2023	15/02/2023
FEBRERO	24.870.000	5.919.060	6.545.000		16/03/2023	29/03/2023
MARZO	28.663.000	6.821.794	6.545.000		14/04/2023	19/04/2023
ABRIL	21.498.000	5.116.524	6.545.000		12/05/2023	17/05/2023
MAYO	25.222.000	6.002.836	4.536.399		16/06/2023	20/06/2023
JUNIO	24.021.000	5.716.998	6.545.000		19/07/2023	24/07/2023
JULIO	26.994.000	6.424.572	6.545.000		22/08/2023	30/08/2023
AGOSTO	26.463.000	6.298.194	6.545.000		14/09/2023	29/09/2023
SEPTIEMBRE	41.193.000	9.803.934		8.330.000	20/11/2023	28/11/2023
OCTUBRE	52.556.563	12.508.462		8.330.000	30/11/2023	05/12/2023
NOVIEMRBE	56.251.806	13.387.930		8.330.000	13/12/2023	19/12/2023
DICIEMBRE	52.326.269	12.453.652		8.330.000	17/01/2024	24/01/2024

ENERO	47.901.530	11.400.564		8.330.000	14/02/2024	28/02/2024
FEBRERO	58.709.433	13.972.845		8.330.000	15/03/2024	11/04/2024
MARZO	51.845.538	12.339.238		8.330.000	11/04/2024	02/05/2024
ABRIL	62.853.050	14.959.026		8.330.000	15/05/2024	13/06/2024
MAYO	63.584.310	15.133.066		8.330.000	13/06/2024	25/06/2024
JUNIO	65.681.028	15.632.085		8.330.000	11/07/2024	11/07/2024
JULIO	82.148.301	19.551.296		8.330.000	09/08/2024	13/08/2024

De acuerdo a lo anterior se observa debilidad en la elaboración de la facturación por parte de la Sociedad dado que no se está emitiendo en los tiempos estipulados en el contrato en la cláusula tercera, dado que para el mes de octubre de 2023 se elaboró el 20 de noviembre de 2023. Así mismo, se observa debilidad en el pago de la facturación por parte del arrendatario, dado que la factura del mes de enero de 2023 se canceló el 22 de marzo de 2023.

**CLAUSULA TERCERA: FORMA DE PAGO:** EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR la suma que corresponda según lo definido en la cláusula anterior, dentro de los cinco (05) primeros días siguientes a la fecha de radicación de la factura mensual. Para determinar si procede el pago del VV, el ARRENDATARIO se obliga a remitir dentro de los diez (10) primeros días del mes los certificados de ventas del mes anterior, debidamente suscritos por contador y/o revisor fiscal. En el evento en que el VV supere el MMG, EL ARRENDADOR procederá con la emisión de la factura respectiva obligándose EL ARRENDATARIO a su pago dentro del mismo mes.

➤ Facturación administración y servicios públicos

MES	ADMINISTRACION	IVA	VR. ADMINISTRACION CON IVA	ACUEDUCTO	ENERGIA	VALOR TOTAL SERVICIOS
ENERO	955.693	181.582	1.137.275	90.000	122.339	212.339
FEBRERO	955.693	181.582	1.137.275	90.000	108.155	198.155
FEBRERO				620.000	0	620.000
MARZO	955.693	181.582	1.137.275	400.000	111.342	511.342
ABRIL	955.693	181.582	1.137.275	400.000	116.005	516.005
MAYO	955.693	181.582	1.137.275	400.000	104.061	504.061
JUNIO	955.693	181.582	1.137.275	400.000	121.498	521.498
JULIO	955.693	181.582	1.137.275	400.000	81.414	481.414
AGOSTO	955.693	181.582	1.137.275	400.000	93.363	493.363
SEPTIEMBRE	955.693	181.582	1.137.275	400.000	88.980	488.980
OCTUBRE	955.693	181.582	1.137.275	400.000	84.197	484.197
NOVIEMBRE	955.693	181.582	1.137.275	400.000	93.262	493.262
DICIEMBRE	955.693	181.582	1.137.275	400.000	83.942	483.942
ENERO	955.693	181.582	1.137.275	400.000	82.220	482.220

FEBRERO	1.089.490	207.003	1.296.493	400.000	1.062.253	1.462.253
MARZO	1.022.592	194.292	1.216.884	400.000	929.705	1.329.705
ABRIL	1.022.592	194.292	1.216.884	400.000	976.177	1.376.177
MAYO	1.022.592	194.292	1.216.884	400.000	1.199.893	1.599.893
JUNIO	1.022.592	194.292	1.216.884	400.000	996.712	1.396.712
JULIO	1.022.592	194.292	1.216.884	400.000	1.060.227	1.460.227
AGOSTO	1.022.592	194.292	1.216.884	400.000	1.047.614	1.447.614

Conforme a la tabla anterior se observa debilidad en los cobros del servicio de acueducto de los meses de enero y febrero de 2023, donde se facturo un menor valor al acordado en el contrato, lo que obligo a realizar una factura aparte por el valor faltante de dicho servicio.

### Observación del auditado

Veníamos desde hace algún tiempo en conversaciones con INVERSIONES VALENCIA para corregir de manera oportuna la remisión de documentación, como la entrega de pólizas de seguros y certificaciones de ventas a tiempo. Esto se debe a que, tras una auditoría realizada, se evidenciaron algunas inconsistencias. En su momento, se determine la necesidad de solicitar siempre el soporte adecuado

Como resultado, se decidió dar por terminado el contrato de arrendamiento basado en porcentaje de ventas que se tenía con Inversiones Valencia, y se formalizó un nuevo contrato con un canon de arrendamiento fijo, recibiendo las pólizas correspondientes.



SOCIEDAD  
TEQUENDAMA

www.sociedadtequendama.com

---

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO LOCAL No 01

<b>ARRENDADOR:</b>	SOCIEDAD TEQUENDAMA S.A.
<b>NIT.</b>	860.006.543-5
<b>ARRENDATARIO:</b>	INVERSIONES VALENCIA ASOCIADOS S.A.S.
<b>NIT.</b>	900704249-3
<b>TÉRMINO:</b>	24 MESES
<b>FECHA DE INICIACIÓN:</b>	01 SEPTIEMBRE DE 2024
<b>FECHA DE TERMINACIÓN:</b>	31 AGOSTO DE 2026
<b>ÁREA:</b>	116 M2
<b>VALOR CANON MENSUAL:</b>	\$7.500.000
<b>VALOR ADMINISTRACIÓN</b>	\$1.022.592
<b>SUPERVISIÓN:</b>	ANALISTA INMOBILIARIO

**CLÁUSULA VIGÉSIMA - PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN:** Para el perfeccionamiento del presente contrato se requiere de la firma de las partes contratantes y la expedición del registro presupuestal.

Para su ejecución se requiere de la aprobación de la póliza de garantía de que trata la cláusula décima quinta. En constancia se firma por las partes en la ciudad de Bogotá, D.C., a los treinta (30) días del mes de agosto de dos mil veinticuatro (2024).

EL ARRENDADOR  
SOCIEDAD TEQUENDAMA S.A.  
NIT. 860.006.543-5

*DIEGO FERNANDO GÓMEZ PARRA*  
DIEGO FERNANDO GÓMEZ PARRA  
C.C. 91.523.833 de Bucaramanga  
GERENTE UEN INMOBILIARIA

SUPERVISOR:

*Francisco J. Flores*  
FRANCISCO JAVIER FLOREZ CUELLAR  
C.C. 80.031.114 de Bogotá  
Analista Inmobiliario  
Supervisor del Contrato

Elaboró: FF - Analista de Gestión Inmobiliaria  
Revisó: AR - Oficina Jurídica

EL ARRENDATARIO  
INVERSIONES VALENCIA ASOCIADOS S.A.S.

  
CLAUDIA MARITZA VALENCIA SERRATO  
C.C. 26.427.337 de Neiva  
REPRESENTANTE LEGAL





MES	VENTAS MENSUALES	VR CANON 13%	IVA	VR. CANON 13% CON IVA	FECHA FACTURA	FECHA PAGO
MARZO	37.893.578	4.926.165	935.971	5.862.137	24/04/2023	16/05/2023
ABRIL	26.179.832	3.403.378	646.642	4.050.020	23/05/2023	06/06/2023
MAYO	41.304.398	5.369.572	1.020.219	6.389.790	26/06/2023	30/06/2023
JUNIO	40.661.158	5.285.951	1.004.331	6.290.281	19/07/2023	22/08/2023
JULIO	28.341.448	3.684.388	700.034	4.384.422	22/08/2023	11/10/2023
AGOSTO	33.029.564	4.293.843	815.830	5.109.674	14/09/2023	11/10/2023
SEPTIEMBRE	42.543.625	5.530.671	1.050.828	6.581.499	14/11/2023	30/11/2023
OCTUBRE	34.126.433	4.436.436	842.923	5.279.359	17/11/2023	18/12/2023
NOVIEMBRE	46.241.179	6.011.353	1.142.157	7.153.510	13/12/2023	16/01/2024
DICIEMBRE	41.793.734	5.433.185	1.032.305	6.465.491	17/01/2024	05/02/2024
ENERO	28.695.759	3.730.449	708.785	4.439.234	14/02/2024	04/03/2024
FEBRERO	35.970.434	4.676.156	888.470	5.564.626	21/03/2024	09/04/2024
MARZO	35.394.511	4.601.286	874.244	5.475.531	17/04/2024	22/04/2024
ABRIL	46.219.064	6.008.478	1.141.611	7.150.089	21/05/2024	22/05/2024
MAYO	42.057.304	5.467.450	1.038.815	6.506.265	25/06/2024	26/06/2024
JUNIO	36.660.702	4.765.891	905.519	5.671.411	18/07/2024	30/07/2024
JULIO	39.165.049	5.091.456	967.377	6.058.833	16/08/2024	SIN PAGO

De acuerdo a lo anterior se observa debilidad en la elaboración de la facturación por parte de la Sociedad dado que no se está emitiendo en los tiempos estipulados en el contrato en la cláusula segunda parágrafo cuarto, dado que para el mes de octubre de 2023 se elaboró el 14 de noviembre de 2023.

**CLAUSULA SEGUNDA: VALOR Y FORMA DE PAGO:** el valor total del contrato es la suma de TRECE PORCIENTO (13%) + IVA de las ventas del mes inmediatamente anterior.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Acuerdan las partes que el canon de arrendamiento de qué trata la presente cláusula sea efectivo a partir de la fecha de inicio del presente contrato, no obstante que EL ARRENDADOR hará entrega al ARRENDATARIO del inmueble objeto del presente contrato, con treinta (60) días de antelación con el fin de que se efectúen las adecuaciones locativas necesarias para la explotación de este, las cuales correrán por cuenta de éste.

**PARÁGRAFO SEGUNDA:** EL ARRENDATARIO se obliga para con EL ARRENDADOR a reconocer en su favor la contraprestación de que trata la presente cláusula, además del término de duración de la relación contractual, por todo el tiempo en que el inmueble arrendado esté en su poder.

**PARÁGRAFO TERCERA:** EL ARRENDATARIO se obliga para con EL ARRENDADOR a cumplir con la obligación de pago dentro del término a que se refiere la presente cláusula.

**PARÁGRAFO CUARTA:** La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del canon de arrendamiento con posterioridad a los diez (10) primeros días de cada período mensual, no se entenderá como modificación de la obligación que a cargo del ARRENDATARIO consagra la presente cláusula.

Así mismo, se observa debilidad en el pago de la facturación por parte del arrendatario, dado que las facturas de julio, agosto y septiembre se cancelaron un mes después.

MES	VENTAS MENSUALES	VR CANON 13%	IVA	VR. CANON 13% CON IVA	FECHA FACTURA	FECHA PAGO
JUNIO	40.661.158	5.285.951	1.004.331	6.290.281	19/07/2023	22/08/2023
JULIO	28.341.448	3.684.388	700.034	4.384.422	22/08/2023	11/10/2023
AGOSTO	33.029.564	4.293.843	815.830	5.109.674	14/09/2023	11/10/2023

Por otra parte, se observa un mayor valor cobrado en el canon de arrendamiento del mes de marzo de 2024 por valor de \$ 100.000, dado que al liquidar el 13% de las ventas del mes anterior más iva equivale a \$ 5.564.626 y el total de la factura TQHT11708 corresponde a \$ 5.664.626.

Bogotá, 15 de Marzo de 2024

LA SUSCRITA CONTADORA PÚBLICA  
 En uso de las facultades legales que consagra  
 El artículo 1º de la Ley 43 de 1.990, en especial  
 La que otorga el artículo 10º de la citada Ley,

**CERTIFICA:**

Que la empresa OLD STYLE BEER SAS, identificada con NIT 901226416-1, obtuvo ingresos en el mes de Febrero del año 2024 de acuerdo con los libros oficiales de contabilidad, por valor de Treinta y cinco millones novecientos setenta mil cuatrocientos treinta y cuatro pesos M/Cte. (\$35.970.434) por concepto de venta en franquicia BBC ubicada en local comercial No. 2 arrendado por la Sociedad Tequendama Nit: 860.006.543-5.

Que el presente certificado se expide acorde al artículo 70 de la ley 43 de 1.990.  
 Se expide a petición del interesado a los 15 días del mes de Marzo de 2024.



YESENI YILMAR HERRERA FORERO  
 CC 1.109.295.145 Fresno  
 T.P. 161877-T

<b>TEQUENDAMA HOTEL BOGOTÁ</b>		Resolución Dian No18764042406477 1 / 5000 Vencimiento: 03-07-2024 No. Reserva / Conf no : Hab.No. / Room No. :
Compañía : OLD STYLE BEER SAS Dirección : CR 10 26 21 País : CO Ciudad: BOGOTA D.C. Estado: BOGOTA D.C. Nit/CC : 901226416-1 Huésped : Llegada : Salida: Forma de Pago: CRÉDITO CRÉDITO	Fecha de Factura : 2024-03-21 Fecha de Vencimiento: 20/04/24 Orden de Compra : Centro Costos : Email Contacto : coordinador.ingresos@sht.com.co Email Huesped : koshkalexasha@gmail.com	
Forma de Pago: TRANSFERENCIA		

Fecha - Date	Referencia - Reference	Debitos-Charges	Créditos- Credits
21/03/24	1 CANON DE ARRENDAMIENTO MES DE FEBRERO 2024 LOCAL No. 2	5,664,626	0

**Total = 5,664,626.00 5,664,626.00**



Base Gravada 19 %	4760189.92	IVA 19%	904436.08
Base Imptoconsumo 8 %	0.00	Imptoconsumo 8%	0.00
Base Gravada 5 %	0.00	IVA 5%	0.00
Propinas	0.00	Total Impuestos	904,436.08
Exento	0.00		
Excluidos	0.00		
Descuento	0.00		
<b>Total Bases</b>	<b>4,760,189.92</b>	<b>Gran Total</b>	<b>5,664,626.00</b>





### Observación de control interno

De acuerdo con la información emitida por la dependencia auditada, la debilidad detectada se subsana y se recomienda que los documentos anexos de las garantías hagan parte de los soportes del contrato.

### 5. LUZ MARINA QUINTANA CUERVO (LOCAL 7)

El contrato tiene fecha de inicio del 15 de julio de 2024 hasta el 14 de julio de 2025, fecha que no coincide con la fecha de la vigencia de la póliza, la cual registra fecha de inicio del 15 de octubre de 2024 hasta el 14 de octubre de 2025. Así mismo no se evidencia la póliza anterior para verificar su vigencia.

### Observación del auditado

La aseguradora ha dado continuidad a la póliza existente de la señora Luz Marina. En la cláusula de garantía del contrato inicial, se estableció una vigencia de 12 meses más 3 meses adicionales, a entregar desde el 15/07/2023 hasta el 14/10 /2024. Por lo tanto, la renovación de la póliza comenzará a partir del 15/10/2024, anexo imagen de la primera póliza para validar los plazos correspondientes.

Póliza de cumplimiento, a favor de Entidades públicas con régimen privado, por un valor asegurado equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato para el primer año de vigencia de este, esto es, la suma de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$ 2.488.584) M/cte.**, con una vigencia igual al término de doce (12) meses y tres (3) meses más, y deberá constituirse anualmente hasta el cumplimiento de la duración del contrato.

Digitally signed by COMPANIA MUNDIAL DE SEGUROS S.A  
Date: 2023.07.19 10:55:38 -05:00

COMPANIA MUNDIAL DE SEGUROS S.A  
DIRECCIÓN GENERAL CALLE 33 N. 6B - 24 PISOS 1,2 Y 3 - BOGOTÁ  
TELÉFONO: 2855600 FAX: 2851220 - WWW.SEGUROSNUMUNDIAL.COM.CO

POLIZA DE SEGURO DE ARRENDAMIENTO  
EN FAVOR DE PARTICULARES  
VERSIÓN CLAUSULADO 19-03-2021-1317-P-05-PPSUS6R00000029-0002

NIT 860.037.013-6  
SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES  
IVA REGIMEN COMÚN - AUTORETENEDORES

Código de Seguridad: SRNPNMGFEdh496jXav21A==

No. PÓLIZA	NB-100026336	No. ANEXO	0	No. CERTIFICADO	71685489	No. RIESGO	
TIPO DE DOCUMENTO				FECHA DE EXPEDICIÓN	19/07/2023	SUC. EXPEDIDORA	BOGOTÁ
VIGENCIA DESDE		VIGENCIA HASTA		DÍAS	VIGENCIA DEL CERTIFICADO DESDE		VIGENCIA DEL CERTIFICADO HASTA
00:00 Horas Del	15/07/2023	24:00 Horas Del	14/10/2024		N/A	N/A	N/A
TOMADOR				QUINTANA CUERVO, LUZ MARINA		No. DOC. IDENTIDAD	
DIRECCIÓN				CRA 10 #26 17 LOCA 7		41.718.610	
ASEGURADO Y/O BENEFICIARIO (ARRENDADOR)				SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S A		TELÉFONO	
DIRECCIÓN				CARRERA 13 N. 26-30		3132556840	
AFIANZADO (ARRENDATARIO)				QUINTANA CUERVO, LUZ MARINA		No. DOC. IDENTIDAD	
DIRECCIÓN				CRA 10 #26 17 LOCA 7		41.718.610	
						TELÉFONO	
						3132556840	

**OBJETO DE CONTRATO**

GARANTIZAR AL ARRENDADOR EL CUMPLIMIENTO EN EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DEBIDAMENTE PACTADO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DEJADO DE PAGAR POR EL ARRENDATARIO DURANTE LA VIGENCIA DE LA PÓLIZA, HASTA EL VALOR ASEGURADO ESTIULADO EN LA CARATULA DE LA MISMA, DE ACUERDO CON EL CONTRATO No. xxxxxxxx DE FECHA xxxxxxxx FIRMADO POR LAS PARTES.

....

LAS CONDICIONES PARTICULARES QUE SE AGREGAN A ESTA POLIZA, CON EL CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES, FORMAN PARTE DEL SEGURO, Y PREVALECERAN SOBRE LAS CONDICIONES GENERALES.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. : 1  
DIRECCIÓN DEL PREDIO ASEGURADO : CRA 10 #26-17 LOCA 7

Observación de control interno

De acuerdo con la información emitida por la dependencia auditada, la debilidad detectada se subsana y se recomienda que los documentos anexos de las garantías hagan parte de los soportes del contrato.

**6. CLARA EMILSE ESPITIA ROJAS (LOCAL9)**

Se observa debilidad en el valor a asegurar, el cual corresponde al 20% del valor total del contrato equivalente a \$ 2.856.000 y en la cláusula decima quinta del contrato informan que el valor a asegurar es \$ 3.071.046.

Observación del auditado

En efecto, existe un error en el monto establecido en la cláusula de garantías del contrato de arrendamiento. Sin embargo, en la póliza, el valor asegurado corresponde al 20% del valor total del contrato (\$2.856.000). Procederemos a realizar la modificación correspondiente.

**PÓLIZA**

NOMBRE: CLARA EMILSEN ESPITIA ROJAS DIRECCIÓN: CARRERA 106A #143 - 43	IDENTIFICACIÓN: CC 51.958.337 CIUDAD: BOGOTÁ, D.C., DISTRITO CAPITAL TELÉFONO: 5353904									
<b>DATOS DEL ARRENDATARIO</b>										
NOMBRE: CLARA EMILSEN ESPITIA ROJAS DIRECCIÓN: KR 106 A 143 43 NORTE SUBA LOBARDIA	IDENTIFICACIÓN: CC 51.958.337 CIUDAD: BOGOTÁ, D.C. TELÉFONO: 5353904									
<b>DATOS DEL ASEGURADO Y BENEFICIARIO</b>										
ASEGURADO: SOCIEDAD TEQUENDAMA S A BENEFICIARIO: SOCIEDAD TEQUENDAMA S A	IDENTIFICACIÓN: NIT 860.006.543-5 IDENTIFICACIÓN: NIT 860.006.543-5									
<b>AMPAROS</b>										
GIRO DE NEGOCIO: ESTATAL DIRECCION DEL INMUEBLE ARRENDADO: CARRERA 10 NO 26 21 LOCAL 9 CON UN AREA DE 4.5M2, DEPARTAMENTO: DISTRITO CAPITAL CIUDAD: BOGOTÁ, D.C.										
DESCRIPCION AMPAROS: CONTRATO ESTATAL CUMPLIMIENTO - ESTATAL BENEFICIARIOS: NIT 860006543 - SOCIEDAD TEQUENDAMA S A										
VIGENCIA DESDE: 01/02/2024 VIGENCIA HASTA: 31/01/2026 SUMA ASEGURADA: 2,856,000.00										
OBJETO: GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO FIRMADO ENTRE LAS PARTES, REFERENTE AL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 10 NO 26 21 LOCAL 9 CON UN AREA DE 4.5M2, DE ACUERDO CON LAS ESPECIFICACIONES CONSIGNADAS EN EL CITADO CONTRATO. SE EXPIDE LA PRESENTE POLIZA SEGUN CONDICIONADO GENERAL POLIZA DE GARANTIA UNICA DE CUMPLIMIENTO A FAVOR DE ENTIDADES ESTATALES, FORMATO 21/03/2018-1502-P-05-PATRI-CL-SUSP-09-DOOI. VIENE DE LA POLIZA 994/767 CI										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">VALOR ASEGURADO TOTAL: \$ *****2,856,000.00</td> <td style="width: 25%;">VALOR PRIMA: \$ *****342,720</td> <td style="width: 25%;">GASTOS EXPEDICION: \$ ****15,000.00</td> <td style="width: 25%;">IVA: \$ *****67,967</td> <td style="width: 20%;">TOTAL A PAGAR: \$ *****425,687</td> </tr> </table>		VALOR ASEGURADO TOTAL: \$ *****2,856,000.00	VALOR PRIMA: \$ *****342,720	GASTOS EXPEDICION: \$ ****15,000.00	IVA: \$ *****67,967	TOTAL A PAGAR: \$ *****425,687				
VALOR ASEGURADO TOTAL: \$ *****2,856,000.00	VALOR PRIMA: \$ *****342,720	GASTOS EXPEDICION: \$ ****15,000.00	IVA: \$ *****67,967	TOTAL A PAGAR: \$ *****425,687						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">INTERMEDIARIO</td> <td style="width: 33%;">COASEGURO CEDIDO</td> <td style="width: 34%;"></td> </tr> <tr> <td>NOMBRE AGENCIA DE SEGUROS</td> <td>CLAVE 1476</td> <td>SUPART 100.00</td> </tr> <tr> <td>NOMBRE COMPAÑIA</td> <td>SUPART</td> <td>VALOR ASEGURADO</td> </tr> </table>		INTERMEDIARIO	COASEGURO CEDIDO		NOMBRE AGENCIA DE SEGUROS	CLAVE 1476	SUPART 100.00	NOMBRE COMPAÑIA	SUPART	VALOR ASEGURADO
INTERMEDIARIO	COASEGURO CEDIDO									
NOMBRE AGENCIA DE SEGUROS	CLAVE 1476	SUPART 100.00								
NOMBRE COMPAÑIA	SUPART	VALOR ASEGURADO								

Observación de control interno

Una vez revisada la información enviada por la dependencia auditada, la debilidad se mantiene y se recomienda dar cumplimiento a las obligaciones específicas del contrato.

## 7. ANGEL NICOLAS AMORTEGUI RODRIGUEZ (LOCAL 10)

Se evidencia debilidad en la información registrada en la cláusula segunda: valor y forma de pago, donde incluyen la administración y el valor corresponde únicamente al canon.

**CLAUSULA SEGUNDA: VALOR Y FORMA DE PAGO:** El valor total del contrato para el primer año de vigencia, es la suma de **DIECINUEVE MILLONES CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y siete PESOS (\$19.004.167) M/Cte.**, IVA y administración incluidos (servicios públicos no incluidos) demás impuestos a que haya lugar, que se discrimina de la siguiente manera:

- A) La suma de QUINCE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS (\$15.969.888) M/Cte. por concepto del **canon** de arrendamiento.

Pagaderos en mensualidades anticipadas UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS VEINTICUATRO PESOS (\$1.330.824) M/cte.,

La suma de TRES MILLONES TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS (\$3.034.279) M/Cte. por concepto de **IVA**

Pagaderos en mensualidades anticipadas de DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$252.857) M/cte.

### Observación del auditado

Efectivamente este local no se realiza un cobro independiente de administración, por eso se dice que está incluido en el canon de arrendamiento.

### Observación de control interno

Una vez revisada la información enviada por la dependencia auditada, la debilidad se mantiene, dado que en la cláusula no se especifica el valor de la administración, así como se discrimina el impuesto del iva que va incluido dentro del valor.

## 8. FAMOC DEPANEL SA (LOCAL 12)

No se evidencia el cumplimiento de la cláusula tercera: Garantía de la modificación No, 1 del contrato de arrendamiento del local 12, en donde indica:

**CLÁUSULA TERCERA : GARANTÍA:** se obliga a constituir a favor de **EL ARRENDADOR**, dentro de los treinta (30) hábiles días siguientes a la firma del presente contrato, con una compañía aseguradora que esté legalmente autorizada por la Superintendencia Financiera para operar en Colombia, **póliza de seguro a favor de Entidades públicas con régimen privado**, que cubra los siguientes riesgos derivados del objeto contractual: A) Cumplimiento: Por un valor asegurado equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato para el primer año de vigencia del mismo, esto es, la suma de **VEINTICINCO MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO DIECIOCHO PESOS (\$25.188.118) M/cte.**, con una vigencia igual al término de doce (12) meses y un mes más ,y deberá constituirse anualmente hasta el cumplimiento de la duración del contrato.





## 9. DHL EXPRESS COLOMBIA LTDA. (LOCAL 1A)

- Se observa debilidad en la vigencia de la póliza dado que se elaboró por 12 meses y el contrato dice que es por 13 meses.

**CLAUSULA DECIMA TERCERA: GARANTÍA DEL CONTRATO: EL ARRENDATARIO** se obliga a constituir a favor del **ARRENDADOR**, dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma del presente contrato, con una compañía aseguradora de reconocimiento en la República de Colombia, póliza de seguro a favor de entidades estatales, que cubra los siguientes riesgos derivados del objeto contractual: A) Cumplimiento: Por un valor asegurado equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato para el primer año de vigencia del mismo, esto es, la suma de TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL (32.884.000) M/cte., con una vigencia igual al término de doce (12) meses y un mes más, y deberá constituirse anualmente hasta el cumplimiento de la duración del contrato mediante:

CIUDAD DE EXPEDICIÓN		SUCURSAL			COD.SUC		NO.PÓLIZA		ANEXO		
BOGOTA, D.C.		CHICO			18		18-44-101091591		0		
FECHA EXPEDICIÓN			VIGENCIA DESDE			A LAS HORAS	VIGENCIA HASTA			A LAS HORAS	TIPO MOVIMIENTO
DÍA	MES	AÑO	DÍA	MES	AÑO		DÍA	MES	AÑO		
14	08	2023	01	08	2023	00:00	01	08	2024	23:59	EMISION ORIGINAL
DATOS DEL TOMADOR / GARANTIZADO											
NOMBRE O RAZON SOCIAL: DHL EXPRESS COLOMBIA LTDA									IDENTIFICACIÓN NIT: 860.502.609-1		
DIRECCIÓN: KR 85D 46A 38						CIUDAD: BOGOTA, D.C., DISTRITO CAPITAL			TELÉFONO: 5958100		
DATOS DEL ASEGURADO / BENEFICIARIO											
ASEGURADO / BENEFICIARIO: SOCIEDAD TEQUENDAMA S A									IDENTIFICACIÓN NIT: 860.006.543-5		
DIRECCIÓN: CR 10 NRO. 26 - 21						CIUDAD: BOGOTA, D.C., DISTRITO CAPITAL			TELÉFONO 3820300		
ADICIONAL:											

### Observación del auditado

La vigencia de la póliza está estipulada en 12 meses, por lo que procederemos a solicitar la renovación con una nueva vigencia de 12 meses más un mes adicional, a partir del 03/10/2024.

### Observación de control interno

Una vez revisada la información enviada por la dependencia auditada, la debilidad se mantiene y se recomienda dar cumplimiento a las obligaciones específicas del contrato.

## 10. PROMOTORA DE CAFÉ COLOMBIA S.A. (LOCAL 15)

- Se observa debilidad en la vigencia de la póliza de cumplimiento, dado que se elaboró por 12 meses y el contrato dice que es por 15 meses. Así mismo, no se evidencia la póliza de responsabilidad civil.



**seguros mundial®**  
tu compañía siempre

Digitally signed by COMPANIA  
MUNDIAL DE SEGUROS SA  
Date: 2023.10.12 16:05:58 -05:00

COMPANÍA MUNDIAL DE SEGUROS S.A.  
DIRECCIÓN GENERAL CALLE 33 N. 6B - 24 PISOS 1, 2 Y 3 - BOGOTÁ  
TELÉFONO: 2855600 FAX 2851220 - WWW.SEGUROSNUMUNDIAL.COM.CO

RENOVACION DE POLIZA DE SEGURO DE ARRENDAMIENTO  
EN FAVOR DE ENTIDADES ESTATALES

VERSIÓN CLAUSULADO 19-03-2021-1317-P-05-PPSUS6000000035-0001

NIT 860.037.013-6  
SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES  
IVA REGIMEN COMUN - AUTORETENEDORES

Código de Seguridad: Bv7/gorAreBL/0dzh9bVA==

No. PÓLIZA	NB-100023464	No. ANEXO	2	No. CERTIFICADO	71767673	No. RIESGO	
TIPO DE DOCUMENTO		FECHA DE EXPEDICIÓN	12/10/2023	SUC. EXPEDIDORA	BOGOTÁ		
VIGENCIA DESDE		VIGENCIA HASTA		DÍAS		VIGENCIA DEL CERTIFICADO DESDE	
00:00 Horas De l	03/10/2023	24:00 Horas De l	03/10/2024			N/A	N/A
						N/A	N/A

TOMADOR	PROMOTORA DE CAFÉ COLOMBIA SA	No. DOC. IDENTIDAD	830.112.317-1
DIRECCIÓN	CALLE 73 NO.8-13 TO A P 3	TELÉFONO	3269222308
ASEGURADO Y/O BENEFICIARIO (ARRENDADOR)	SOCIEDAD TEQUENDAMA SA	No. DOC. IDENTIDAD	860.006.543-5
DIRECCIÓN	CARRERA 13 N. 26-30	TELÉFONO	3822900
AFIANZADO (ARRENDATARIO)	PROMOTORA DE CAFÉ COLOMBIA SA	No. DOC. IDENTIDAD	830.112.317-1
DIRECCIÓN	CALLE 73 NO.8-13 TO A P 3	TELÉFONO	3269222308

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PÓLIZA:** EL ARRENDATARIO se obliga a constituir a favor de EL ARRENDADOR, dentro de cinco (5) días siguientes a la firma del presente contrato, con una compañía aseguradora que esté legalmente autorizada por la Superintendencia Financiera para operar en Colombia, las siguientes pólizas, las cuales deberá aportar constancia de pago.

1. Póliza de cumplimiento, a favor de Entidades públicas con régimen privado, por un valor asegurado equivalente a **VEINTE MILLONES DE PESOS (20.000.000) M/Cte.**, con una vigencia igual al término de doce (12) meses y tres (3) meses más, y deberá constituirse anualmente hasta el cumplimiento de la duración del contrato.
2. Responsabilidad Civil Extracontractual; El Arrendatario se obliga a suscribir y pagar y/o presentar la póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual en los primeros cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de apertura del establecimiento.

- Facturación canon de arrendamiento

MES	VENTAS MENSUALES	VR CANON 5%	IVA	VR. CANON 5% CON IVA	FECHA FACTURA	FECHA PAGO
ENERO	43.517.211	2.175.861	413.414	2.589.274	23/02/2023	03/03/2023

FEBRERO	56.053.118	2.802.656	532.505	3.335.161	17/03/2023	30/03/2023
MARZO	55.411.342	2.770.567	526.408	3.296.975	05/04/2023	17/04/2023
ABRIL	37.546.309	1.877.315	356.690	2.234.005	15/05/2023	31/05/2023
MAYO	45.232.791	2.261.640	429.712	2.691.351	08/06/2023	16/06/2023
JUNIO	64.873.710	3.243.686	616.300	3.859.986	19/07/2023	28/07/2023
JULIO	53.327.658	2.666.383	506.613	3.172.996	10/08/2023	15/08/2023
AGOSTO	60.923.867	3.046.193	578.777	3.624.970	06/09/2023	12/09/2023
SEPTIEMBRE	52.558.062	2.627.903	499.302	3.127.205	04/10/2023	14/12/2023
OCTUBRE	60.425.771	3.021.289	574.045	3.595.333	10/11/2023	14/12/2023
NOVIEMRBE	54.009.343	2.700.467	513.089	3.213.556	06/12/2023	28/12/2023
DICIEMBRE	48.591.623	2.429.581	461.620	2.891.202	05/01/2024	11/01/2024
ENERO	42.136.857	2.106.843	400.300	2.507.143	12/02/2024	19/02/2024
FEBRERO	55.176.560	2.758.828	524.177	3.283.005	07/03/2024	11/03/2024
MARZO	52.754.806	2.637.740	501.171	3.138.911	04/04/2024	15/04/2024
ABRIL	57.933.766	2.896.688	550.371	3.447.059	15/05/2024	31/05/2024
MAYO	56.445.600	2.822.280	536.233	3.358.513	13/06/2024	28/06/2024
JUNIO	63.406.949	3.170.347	602.366	3.772.713	05/07/2024	12/07/2024
JULIO	56.078.747	2.803.937	532.748	3.336.685	07/08/2024	16/08/2024

De acuerdo a la tabla anterior, se observa debilidad en el pago de la facturación por parte del arrendatario conforme lo establece la cláusula segunda en el párrafo sexto, dado que las facturas de octubre y noviembre fueron canceladas en diciembre de 2023.

**PARÁGRAFO SEXTO:** La mera tolerancia del **ARRENDADOR** en aceptar el pago del canon de arrendamiento con posterioridad a los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación y aprobación de la respectiva factura de cada período mensual, no se entenderá como modificación de la obligación que a cargo de **EL ARRENDATARIO** consagra la presente cláusula.

#### Observaciones del auditado

El arrendatario maneja una póliza global de RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL No. 1000597 con vigencia desde el 1 de junio de 2024 hasta el 1 de junio de 2025.



CERTIFICAMOS

Que los señores PROMOTORA DE CAFÉ COLOMBIA S.A – PROCAFECOL con NIT 830.112.317-1 tiene contratada con SBS SEGUROS COLOMBIA S.A. la póliza RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL No. 1000597 con vigencia desde el 1 de Junio de 2024 hasta el 1 de Junio de 2025, la cual tiene por objeto cubrir los perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales en que, de acuerdo con la ley y por razón de la responsabilidad civil extracontractual, incurra el asegurado aquí nombrado, a consecuencia de un hecho accidental, súbito e imprevisto presentado en desarrollo de sus actividades, relacionadas con la comercialización de café y productos asociados a las Tiendas Juan Valdez.

La póliza se extiende a amparar el siguiente predio:

TIENDA/BODEGA: Juan Valdez Hotel Tequendama
DIRECCION: Carrera 10 #26-21
ESPACIO / CONTRATO: Local 16

El seguro cuenta con los siguientes términos y condiciones:

TOMADOR/ASEGURADO:
PROMOTORA DE CAFÉ COLOMBIA S.A – PROCAFECOL
NIT 830.112.317-1

BENEFICIARIO: TERCEROS AFECTADOS

ASEGURADO ADICIONAL:
Sociedad Tequendama S.A 860.006.543
En caso de presentarse eventos de responsabilidad civil extracontractual originados por el Asegurado Principal, en desarrollo de las actividades expresamente descritas y cubiertos bajo la presente póliza y que le sean reclamados a los Asegurados Adicionales, esta póliza se extenderá a cubrir a éstos, dentro de los presentes términos y condiciones generales y particulares pactados, como si se tratara del Asegurado Principal.

LÍMITE ASEGURADO: USD 7.000.000 Evento/ Agregado Vigencia.

AMPARO BÁSICO:
Las consignadas en las condiciones generales de la póliza y las pactadas en las condiciones particulares de la misma.

Dentro de la póliza mencionada se entiende amparado el Lucro Cesante, Perjuicio Moral, Perjuicio Fisiológico y Perjuicios de Vida en Relación del tercero afectado, resultantes directamente de un daño emergente amparado bajo la póliza.

AMPAROS ADICIONALES:

- Gastos Médicos: Sublímite de USD 250.000 por Persona / Evento y de USD 850.000 por Agregado Vigencia de la póliza.
Responsabilidad civil de contratistas y/o subcontratistas. Hasta el 100% por evento y agregado vigencia del límite asegurado.
Responsabilidad Civil Patronal: Sublímite de USD 1.000.000 por Persona USD 2.200.000 Evento y de USD 4.400.000 por Agregado Vigencia de la póliza.
Responsabilidad Civil de vehículos propios y no propios: Sublímite de USD 3.500.000 por Evento y de USD 7.000.000 por Agregado Vigencia de la póliza. Este sublímite opera en exceso de la RCE de Autos USD 50.000 para daños a una persona, USD 50.000 para daños a bienes de terceros y USD 100.000 para daños a dos o más personas.
Daños a bienes bajo custodia, tenencia y control Sublímite de USD 200.000 por Evento y de USD 400.000 por Agregado Vigencia de la póliza

TICLADO PROMOTORA

SBS SEGUROS COLOMBIA S.A.
CORPORACIÓN DE SEGUROS

D: Avenida Carrera 9 No. 101 - 67 Piso 17 - T: + 57 (601) 313 8700 - M: servicioalcliente@sbsseguros.co - www.SBSseguros.co - Bogotá - Colombia
Línea Gratuita Nacional: 01 8000 311 320 - Desde Celular: #560 (No aplica para usuarios Avanti y Wom)



- Operaciones de cargas y descargas realizadas por el Asegurado Hasta el 100% por evento y agregado vigencia del límite asegurado
Pólizas y contaminación accidental, súbita e imprevista Hasta el 100% por evento y agregado vigencia del límite asegurado
Responsabilidad civil extracontractual por reparación o construcción, reparación, ensanche y/o ampliación de plantas o montaje de maquinaria y equipo cuyo valor total de proyecto no sea superior a US \$250.000 Sustento US \$2.500.000 Evento US \$4.500.000 Agregado Vigencia

CLÁUSULAS:

- Aprobación del término de ejecución de la póliza a brevedad (30) días calendario.
Aviso del siniestro a día (10) días.
Situación de controversias
Designación de arbitraje de común acuerdo con el asegurado según esta póliza
Amparo automático de nuevos hechos: aviso dentro (30) días calendario, siempre y cuando el asegurado realice la misma actividad asegurada.

DEDUCIBLES:

- Aplicables a toda y cada pérdida
Gastos Médicos: no tiene Deducibles
Productos Exportados: 10% del valor del siniestro, mínimo USD 1.000
Demás siniestros: 10% del valor del siniestro, mínimo USD 500

COBERTURAS, CLÁUSULAS Y EXCLUSIONES:

Las consignadas en las condiciones generales de la póliza y las pactadas en las condiciones particulares de la misma

Ningún pago o serie de pagos, realizados a la luz de la presente condición, superará los límites de responsabilidad del Asegurador establecidos en la presente póliza.

La totalidad de términos, condiciones, amparos, exclusiones, garantías, deducciones y sublímites se encuentran detallados en la póliza del ramo RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL No. 1.386-909597 expedida por SBS SEGUROS COLOMBIA S.A. Por lo anterior, lo mencionado en este certificado no otorga ni amplía en ninguna forma los términos y condiciones establecidos y no podrá ser usado como garantía de cobertura ni para hacer un reclamo bajo la Póliza.

La presente certificación se expide a solicitud del cliente, el día cuatro (4) del mes de julio de 2024 en la ciudad de Bogotá.

Concederme,

LUIS ALBERTO GONZALEZ
SBS SEGUROS COLOMBIA S.A.

TICLADO PROMOTORA

SBS SEGUROS COLOMBIA S.A.

D: Avenida Carrera 9 No. 101 - 67 Piso 17 - T: + 57 (601) 313 8700 - M: servicioalcliente@sbsseguros.co - www.SBSseguros.co - Bogotá - Colombia
Línea Gratuita Nacional: 01 8000 311 320 - Desde Celular: #560 (No aplica para usuarios Avanti y Wom)

Por otra parte, de acuerdo a lo que se menciona sobre la debilidad del pago, todo obedece a los cambios de las cuentas bancarias de las unidades de negocios solicitadas por el área financiera para esta época, todo para llevar mayor control.

Por tal motivo se remitió un correo donde se deben realizar el cambio, pero con PROMOTORA DE CAFÉ COLOMBIA S.A. llevo más tiempo por eso detuvieron los pagos hasta gestionar toda la documentación.



### Observaciones de control interno

Una vez analizada la respuesta del auditado, la debilidad correspondiente a la póliza de responsabilidad civil se subsana. Por otra parte, la observación sobre la vigencia de la póliza se mantiene y se recomienda dar cumplimiento a la cláusula de garantía sobre la vigencia por 15 meses.

### **11. ALEXANDER FRANCO FERNANDEZ (LOCAL 16)**

Se observa error en la cláusula tercera: Duración del contrato, el tiempo en letras es diferente al tiempo en número.

**CLÁUSULA TERCERA: DURACIÓN DE CONTRATO** El término de duración del presente contrato será veinticuatro (12) meses, contados desde el 01 de agosto de 2024 hasta el 31 de julio de 2025.

No se evidencia la póliza de cumplimiento del contrato.

### Observación del auditado

Error en la de la redacción de la palabra, sin embargo las fechas de la CLÁUSULA TERCERA: DURACIÓN DEL CONTRATO se menciona que es desde 01 de agosto de



2024 hasta el 31 de julio de 2025, al igual que en el enunciado del contrato.

## ENUNCIADO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL No 16



### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO LOCAL No 16

ARRENDADOR:	SOCIEDAD TEQUENDAMA S.A.
NIT.	860.006.543-5
ARRENDATARIO:	ALEXANDER FRANCO FERNÁNDEZ
NIT.	1018502742-8
TÉRMINO:	12 MESES
FECHA DE INICIACIÓN:	01 AGOSTO DE 2024
FECHA DE TERMINACIÓN:	31 JULIO DE 2025

### Observación de control interno

La observación se mantiene y se recomienda revisar el contrato antes de ser firmado por las partes, dado que prevalece lo que dice en letras que para este caso es mayor el tiempo de duración del contrato correspondiente a veinticuatro meses y el tiempo real es por doce meses.

## 12. ZULMA ANDREA CARO BUITRAGO (LOCAL 17)

Se observa debilidad en la asignación del valor a cancelar por concepto de servicios públicos, dado que el servicio de energía tiene registrado dos valores diferentes.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: SERVICIOS PÚBLICOS:** El ARRENDATARIO asumirá en su totalidad, el pago de los servicios públicos que genere el inmueble arrendado, el cual se registrarán independiente en la factura del arrendamiento de cada mes.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El valor mensual del servicio de energía será de CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$144.000) M/Cte.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El valor mensual del servicio de energía será de SETENTA Y TRES MIL PESOS (\$73.000) M/Cte.

### Observación del auditado

Error de digitación, se procederá a ajustar mediante una modificación contractual a la CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: SERVICIOS PÚBLICOS.

### Observación de control interno

Una vez revisada la información enviada por la dependencia auditada, la debilidad se mantiene y se recomienda dar claridad en las cláusulas del contrato, evitando posibles incumplimientos en los términos o pagos del arrendatario.

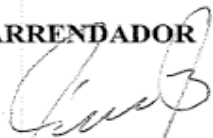


### 13. REGUS BUSINESS COLOMBIA III LIMITADA

Se evidencia que la fecha de inicio del contrato firmado suscrito con REGUS BUSINESS COLOMBIA III LIMITADA es el 21 de marzo del 2023 y el otro si a este contrato tiene fecha del 18 de febrero de 2022 y sin firma del arrendatario.

En señal de aceptación se firma en Bogotá D.C., en dos (02) ejemplares del mismo tenor, al día 18 de octubre de 2022.

**EL ARRENDADOR**

  
JORGE IVÁN GÓMEZ BEJARANO  
Representante Legal  
CC 73.129.769  
Sociedad Tequendama S.A.

**EL ARRENDATARIO**

ANTONIO DUARTE AMEZQUITA  
Representante Legal.  
CC 19.230.082  
Regus Business Colombia III Limitada

#### Observación del auditado

Se corrigen las fechas y se remiten nuevamente para firmas de parte del arrendatario.

#### Observación de control interno

La observación se mantiene dado que no se anexo la corrección del otro si del contrato.

### 14. A LA VANGUARDIA CONSTRUCCIÓN Y CONSULTORIA S.A.S (COMEDOR)

Se observa el informe de supervisión del mes de agosto sobre la ejecución del contrato sin la firma del supervisor del contrato.


- ✓ Conformación, actualización y seguimiento del informe técnico con el debido registro fotográfico relacionado con la ejecución de la obra.
- ✓ Verificación de la ejecución de las actividades específicas del contrato y seguimiento a contratista.
- ✓ Verificación del pago al Sistema de Seguridad Social Integral realizado por el contratista, de conformidad con la normatividad vigente.
- ✓ Verificación y aprobación de los cortes de obra para dar VoBo necesarios para los pagos.
- ✓ Elaboración de actas de seguimiento u observaciones necesarias para realizar una revisión más precisa.
- ✓ Aprobación de informe técnico por parte del contratista.
- ✓ Verificación en sitio de las actividades de obra periódicamente teniendo en cuenta el porcentaje de avance y el cronograma inicialmente contemplado.
- ✓ Revisión de cantidades ejecutadas contrastándolas con las contratadas, para llevar un balance aterrizado a la fecha, teniendo más presente la ejecución del recurso.
- ✓ Supervisión de actividades en obra para corroborar la mano de obra y la manera de ejecutar las actividades por el contratista.
- ✓ Verificación de tiempos de ejecución respecto al cronograma inicialmente estipulado.

Firma apoyo técnico:

Nombre: Daniela Quiroga Rojas.  
Cargo: Arquitecta de proyectos.

### Observación del auditado

En referencia al contrato No 030 COMEDOR, dejamos el anexo de las imágenes con la firma del informe en mención. INFORME FIRMADO

	Sociedad Tequendama S.A Secretaría General Contratación y Compras Informe De Gestión De Contrato	FO-SG-CC-001 Versión: 1 Página 7 Fecha: 8/03/2024
---	---	--

4. NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS DURANTE EL DESARROLLO DEL CONTRATO.

✓ INUNDACION? Del local de abajo? Imprevistos?

5. RESUMEN DE ACTIVIDADES REALIZADAS POR EL GESTOR E INTERVENTOR DEL CONTRATO.

- ✓ Seguimiento de obligaciones de obra por parte del contratista.
- ✓ Conformación, actualización y seguimiento del informe técnico con el debido registro fotográfico relacionado con la ejecución de la obra.
- ✓ Verificación de la ejecución de las actividades específicas del contrato y seguimiento a contratista.
- ✓ Verificación del pago al Sistema de Seguridad Social Integral realizado por el contratista, de conformidad con la normatividad vigente.
- ✓ Verificación y aprobación de los cortes de obra para dar VoBo necesarios para los pagos.
- ✓ Elaboración de actas de seguimiento u observaciones necesarias para realizar una revisión más precisa.
- ✓ Aprobación de informe técnico por parte del contratista.
- ✓ Verificación en sitio de las actividades de obra periódicamente teniendo en cuenta el porcentaje de avance y el cronograma inicialmente contemplado.
- ✓ Revisión de cantidades ejecutadas contrastándolas con las contratadas, para llevar un balance aterrizado a la fecha, teniendo más presente la ejecución del recurso.
- ✓ Supervisión de actividades en obra para corroborar la mano de obra y la manera de ejecutar las actividades por el contratista.
- ✓ Verificación de tiempos de ejecución respecto al cronograma inicialmente estipulado.

Firma Supervisor:



Nombre: Daniela Quiroga Rojas.  
Cargo: Asesora de Inmuebles.

### Observación de control interno

De acuerdo con la información emitida por la dependencia auditada, la debilidad detectada se subsana y se recomienda que los documentos anexos se encuentren firmados por los responsables del documento.

### RECOMENDACIONES

- Se recomienda realizar la revisión de la información contenida en las pólizas de garantía frente a las cláusulas del contrato firmado por las partes, evitando posibles sanciones o el incumplimiento de alguna de las cláusulas, igualmente mitigar algún tipo de riesgos inmobiliarios por el no pago del canon de arrendamiento o por algún tipo de proceso de restitución.
- Se recomienda al supervisor realizar seguimiento a la ejecución de los contratos de arrendamiento en cuanto a pólizas y los cobros pactados en las cláusulas contractuales.





- Se recomienda a la UEN tomar los correctivos pertinentes para la mejora de la gestión documental en las carpetas digitales, dado que no contienen todos los documentos soportes a la celebración del contrato.
- Se recomienda a las Vicepresidencias de la Sociedad hacer sinergia con los servicios que ofrece la Unidad de Espacios Tequendama, y todos los temas de obra y conexos sean coordinados y manejados por dicha UEN, y no sean manejados de forma independiente por otras dependencias.
- Se recomienda a la Unidad Estratégica de Negocio, documentar y soportar las estrategias de merchandising con el fin de fortalecer las técnicas para la presentación y promoción de los productos y servicios que presta la UEN tanto al cliente interno como externo de la ST.