

## SEGUIMIENTO CONTRATO 60 CORTE 31 DE OCTUBRE DE 2022

**OBJETIVO:** Verificar el cumplimiento de lo ordenado por el laudo arbitral, el cumplimiento del acuerdo de pago para la deuda causada entre el 1 de diciembre de 2020 y 30 de noviembre de 2021, el recaudo de dineros por cánones causados a partir del 1 de diciembre de 2021 y la constitución de pólizas, al corte 31 de octubre de 2022.

**CRITERIOS:** Contrato 60 de 2004 y sus adendas. D.R. 2649 de 1993 “Por el cual se reglamenta la contabilidad en general y se expiden los principios o normas de contabilidad generalmente aceptados en Colombia”. Resolución 354 de 2007 “**Por la cual se adopta el Régimen de Contabilidad Pública, se establece su conformación y se define el ámbito de aplicación**”. Instructivo registro contable contrato 60 PGL-IN-001 de junio 27 de 2016. Instructivo para cálculo de canon promedio ponderado PGL-IN-002, V1 de 2016. Procedimiento Control y seguimiento Contrato 60 PGL-PR-014, Ley 1314 de 2009 “por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento”.

**FECHA DE SEGUIMIENTO:** Diciembre 14 de 2022

### **METODOLOGÍA:**

- Verificación del cálculo del canon fijo, variable y sus ajustes anuales de acuerdo a lo establecido en el Contrato 60 para cada unidad (Adendas y otros si)
- Verificación de los valores ingresados en efectivo y su cruce con los saldos que se encuentran en cartera.
- Verificación de las reuniones entre el Grupo de Cartera y Créditos y el Gobierno del Contrato 60 para verificación del registro de cartera y de pagos.

## RESULTADO DEL EJERCICIO

### 1. Índices de ocupación mes de Octubre 31 de 2022

UNIDAD	PORCENTAJE DE OCUPACIÓN 31-08-2022	PORCENTAJE DE OCUPACIÓN 31-10-2022	VARIACIÓN
Plataforma	65%	69,27%	4,27%
Torre Sur	68%	74,49%	6,49%
Torre Norte	0%	0%	0%

Fuente: Gobierno del Contrato 60

Se observa incremento en el índice de ocupación de la plataforma y la torre sur, la situación favorece a las dos partes, aumentando el flujo económico, además de acercarse a los niveles de ocupación necesarios para la generación de arriendo variable.

### 2. Cumplimiento laudo arbitral

- **Acuerdo de pago:**

A 31 de Octubre de 2022, e ha dado cumplimiento a la cancelación mensual de los valores acordados, se han realizado los siguientes pagos (Cartera Pos):

Fecha de pago	Cartera cánones	Intereses	IVA	Total
Año 2022 (17-07-2022)* (AP)	183.853.122,32	81.813.592,99	50.476.675,91	316.143.391,22
Año 2022 (09-08-2022)* (AP)	253.356.487,55	12.310.227,78	50.476.675,91	316.143.391,24
Año 2022 (19-09-2022)* (AP)	235.677.361,39	10.587.631,04	46.790.348,56	293.055.340,99
Año 2022 (11-10-2022)* (AP)	257.108.503,86	8.558.211,45	50.476.675,91	316.143.391,21
<b>Total</b>	<b>929.995.475,12</b>	<b>113.269.663,26</b>	<b>198.220.376,29</b>	<b>1.241.485.514,67</b>

Fuente: Gobierno del Contrato 60

De acuerdo a la relación, la diferencia presentada en la cuota cancelada en el mes de septiembre fue motivada en un pago que había realizado el arrendatario antes del acuerdo de pago y el cual se descontó durante ese mes.

- **Cancelación cánones causados y facturados de enero de 2022 a septiembre de 2022:**

Procomercio S.A. ha venido cancelando cumplidamente los valores generados por concepto de canon de arrendamiento de las Unidades



Unidad 1 plataforma, Unidad 2 sótanos y Unidad 5 torre sur:

Pagos de PROCOMERCIO S.A.				
Fecha de pago	Canon	IVA	Total pago	Mes Cancelado
Año 2022 (04-02-2022)	645.771.025,00	122.696.494,75	768.467.519,75	ene-22
Año 2022 (10-03-2022)	649.962.376,19	123.492.851,48	773.455.227,67	feb-22
Año 2022 (20-04-2022)	651.862.794,50	123.853.930,96	775.716.725,46	mar-22
Año 2022 (13-05-2022)	659.391.958,85	125.284.472,18	784.676.431,03	abr-22
Año 2022 (16-06-2022)	647.046.114,80	122.938.761,81	769.984.876,61	may-22
Año 2022 (28-07-2022)	127.519.848,58	24.228.771,23	151.748.619,81	jun-22
Año 2022 (23-08-2022)	363.215.282,00	69.010.903,58	432.226.185,58	jul-22
Año 2022 (31-08-2022)	930.658.282,50	176.825.073,68	1.107.483.356,18	ago-22
Año 2022 (28-09-2022)	639.408.709,10	121.487.654,73	760.896.363,83	sept-22
<b>Total</b>	<b>5.314.836.391,52</b>	<b>1.009.818.914,39</b>	<b>6.324.655.305,91</b>	

Fuente: Gobierno del Contrato 60

- En la actualidad la facturación se realiza de forma oportuna y refleja lo generado por la ejecución del contrato, sin embargo se evidenció dificultad en los meses de julio y agosto con la generación de las facturas en el aplicativo JD Edwards, lo que obligó a que parte de los valores de estos meses se cancelaran en dos pagos, 23 de agosto y el 31 de agosto.

### 3. Cartera corte 31-10-2022

UNIDAD	CANON	IVA	TOTAL
U1 Plataforma (Fijo)	\$ 4.887.458.727	\$ 2.062.017.921	\$ 6.949.476.648
U1 Plataforma (Variable)	\$ 469.493.296	\$ 354.041.934	\$ 823.535.230
<b>Subtotal</b>			<b>\$ 7.773.011.878</b>
U2 Sótanos áreas de apoyo	\$ 1.145.041.514	\$ 206.768.676	\$ 1.351.810.190
U2 Sótanos parqueadero	\$ 9.806.216	\$ 1.863.181	\$ 11.669.397
<b>Subtotal</b>			<b>\$ 1.363.479.587</b>
U4 Torre Norte (Fijo)	\$ 10.129.425.275	\$ 3.494.130.886	\$ 13.623.556.161
U4 Torre Norte (variable)	\$ 5.680.444.993	\$ 2.690.713.987	\$ 8.371.158.980
<b>Subtotal</b>			<b>\$ 21.994.715.141</b>
U5 Torre Sur (Fijo)	\$ 4.114.736.271	\$ 1.638.102.721	\$ 5.752.838.992
U5 Torre Sur (variable)	\$ 2.090.132.117	\$ 847.943.037	\$ 2.938.075.154
<b>Subtotal</b>			<b>\$ 8.690.914.146</b>
<b>TOTAL</b>	<b>\$</b>		<b>39.822.120.752</b>

Fuente: Gobierno del Contrato 60 y Grupo de Cartera y Créditos

La cartera se encuentra conciliada a 31 de octubre de 2022 de acuerdo a acta No. 47 de noviembre 15 de 2022

ACTA DE REUNIÓN No. 47

Fecha: 15/11/2022  
 Lugar: Grupo Gestión de Activos y Servicios Internos  
 Objeto de la reunión: Conciliar las cifras de cartera del contrato de arrendamiento 60 de 2004

Agenda  
 1. Revisar y analizar el valor de la cartera en cánones en efectivo del contrato 60 de 2004.  
 2. Revisar y analizar el valor de la cartera en cánones en adeudaciones del contrato 60 de 2004.

Desarrollo de la Agenda:  
 1. En las instalaciones del Grupo Gestión de Activos y Servicios Internos, se reunieron el Coordinador del Grupo, contratista grupo cartera y créditos y los contratistas de CASUR que hacen parte del comité de gobierno del contrato, con el propósito de hacer la conciliación de los valores facturados por concepto de canon de arrendamiento, en virtud del contrato 60 de 2004.

Se procedió a cruzar el reporte mensual de cánones separado por los contratistas de CASUR que hacen parte del comité de gobierno del contrato, con corte a 30 de octubre de 2022, contrastado con el reporte de cartera del aplicativo JD EDWARDS, discriminando por unidades y tipo de canon.

De acuerdo a las siguientes operaciones a 30 de octubre de 2022 la cartera de pago en efectivo de PROCOMERCIO S.A se discrimina así:

11.1	UNIDAD 1 PLATAFORMA CANON FLUO	\$1.807.458.071,00
11.2	UNIDAD 2 PLATAFORMA CANON FLUO	\$2.076.211.821,00
11.3	UNIDAD 3 PLATAFORMA CANON VARIABLE	\$689.439.208,47
11.3.1	UNIDAD 3 PLATAFORMA CANON FLUO	\$689.439.208,47
	<b>SUB-TOTALES</b>	<b>\$7.773.811.879,97</b>
11.4	UNIDAD 4 PLATAFORMA PISO EN BICOPO	\$1.703.874.142,00
11.5	UNIDAD 5 PLATAFORMA VIA AEREA DE APITO	\$28.768.674,00
11.6	UNIDAD 6 PLATAFORMA PASADIZO	\$1.703.874.142,00
11.7	UNIDAD 7 PLATAFORMA PASADIZO	\$1.863.181,00
	<b>SUB-TOTALES</b>	<b>\$1.863.181,00</b>
11.1.1	UNIDAD 1 CALLE 31/30/30	
11.2	UNIDAD 2 CALLE 31/30/30	
11.3	UNIDAD 3 CALLE 31/30/30 VARIABLE	
	<b>SUB-TOTALES</b>	<b>\$0,00</b>
11.1.1	UNIDAD 1 TORRE NORTE CANON FLUO	\$10.425.275,00
11.1.2	UNIDAD 2 TORRE NORTE CANON FLUO	\$1.425.128,00
11.1.3	UNIDAD 3 TORRE NORTE CANON VARIABLE	\$1.881.444.303,97
11.1.3.1	UNIDAD 3 TORRE NORTE CANON FLUO	\$1.881.444.303,97
	<b>SUB-TOTALES</b>	<b>\$3.881.712.142,00</b>
11.1.1	UNIDAD 1 TORRE SUR CANON FLUO	\$1.703.874,00
11.1.2	UNIDAD 2 TORRE SUR CANON VARIABLE	\$1.286.124.177,00
11.1.3	UNIDAD 3 TORRE SUR CANON FLUO	\$286.124.177,00
	<b>SUB-TOTALES</b>	<b>\$3.881.712.142,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL:</b>	<b>\$18.632.528.738,97</b>

2. En cuanto al valor de \$41.699.714,82 denominado como "Anticipo" se dio énfasis a lo establecido en la agenda 13 del 8 de noviembre de 2018, en la cual se determinó cruzar el valor del canon anticipado en adeudaciones con el canon por cobrar en adeudaciones realizando el debido registro de las operaciones. Adicional se registró el valor reconocido y cancelado el día 6 de 11 de diciembre de 2018, por lo tanto, la discriminación de este valor se identifica así:

UNIDAD 1 PLATAFORMA CANON FLUO EN ADEUDACIONES	
UNIDAD 1 PLATAFORMA CANON VARIABLE EN ADEUDACIONES	
UNIDAD 1 TORRE NORTE CANON FLUO EN ADEUDACIONES	
UNIDAD 1 TORRE NORTE CANON VARIABLE EN ADEUDACIONES	
UNIDAD 1 TORRE SUR CANON FLUO EN ADEUDACIONES	\$ 41.699.714,82
UNIDAD 1 TORRE SUR CANON VARIABLE EN ADEUDACIONES	
<b>TOTAL GENERAL:</b>	<b>\$ 41.699.714,82</b>

Comentarios y Conclusiones:  
 A 31 de octubre de 2022 la cartera acumulada en efectivo y adeudaciones del tercero PROCOMERCIO S.A. asciende a \$39.863.820.472,61 de acuerdo a los ítemes de ocupación suministrados por el arrendatario, los informes de los contratistas de CASUR encargados del seguimiento del contrato de arrendamiento 60 de 2004 y a la información registrada por el Grupo Gestión Inmobiliaria.

ASISTENTES:  
 FECHA: 11 de julio de 2022

NOMBRE	CARGO	FIRMA
BRAYNER ANDRES SILVA SERPA	CONTRATISTA GRUPO CARTERA Y CREDITOS	
NÉSTOR ANDRÉS QUINTERO MONGALVE	CONTRATISTA integrante comité gobierno Contrato de arrendamiento 60	

4. Observaciones informe agosto

- **Cláusula 17 Devolución de equipos y elementos que deban retirarse del complejo inmobiliario.**

Se reitera la permanencia de un inventario de elementos que han debidos ser retirados del complejo inmobiliario, los cuales son muebles y enseres que la firma Procomercio desinstaló y deberían permanecer en las bodegas de la Entidad, pero después de 18 años continúan en las instalaciones del complejo inmobiliario. Su administración y el riesgo es asumido aparentemente por el Coordinador del Grupo de Gestión de Activos. El Grupo de almacén cargó estos elementos al inventario del coordinador del Grupo.

- **Cláusula 16.3 Garantía única anual con renovación automática.**

El arrendatario presentó garantía de cumplimiento del contrato de arrendamiento en los términos del DUR 1082 de 2015, Fideicomiso de garantía San Martin NIT. 805.012.921-0 Certificado FG496, vigente hasta el 15 de enero de 2023 por un valor de \$ 2.897'350.911. (Fuente: Gobierno del contrato 60)



### Recomendación

- Realizar las acciones correspondientes para retirar los elementos que permanecen en el complejo inmobiliario y darle la destinación debida a ellos, analizando la pertinencia de reasignar estos al inventario del Grupo de Almacén, dando cumplimiento a la cláusula 17 Devolución de equipos y elementos que deban retirarse del complejo inmobiliario.

Elaboró,

**A.S GABRIEL MAURICIO ROZO NIETO**  
Auditor OCI

Revisó,

**HUGO JAIRO ROBLES HERNÁNDEZ**  
Jefe de Oficina de Control Interno (e)

