

Barranquilla, 5 de noviembre de 2025

Señores
CENTRO COMERCIAL PANORAMA
Atn. Iván Ospina
Gerente
Ciudad

Ref. Informe de hallazgos y recomendaciones de auditoría – septiembre de 2025

Estimados señores:

El presente documento tiene por objeto poner en su conocimiento asuntos que llamaron nuestra atención durante nuestra reciente visita de ejecución de auditoría. Señalamos que las observaciones adjuntas surgieron durante el curso de nuestros procedimientos de auditoría que se llevaron a cabo para ayudar a expresar una opinión sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2025. La auditoría fue ejecutada sobre la información financiera con corte al 30 de septiembre de 2025.

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

Atentamente,

Eliana R. Sandoval V.
Auditor Senior

Martha C. Robayo N.
Gerente de Auditoría

Contenido

Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar	3
Procedimientos primordiales de deudores	3
Hallazgo #1.....	3
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
Gastos de operación	5
Procedimientos primordiales de Gastos	5
Hallazgo #1.....	5
Seguimiento a informes anteriores.....	6
Hallazgo #1.....	6

Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

Procedimientos primordiales de deudores

Hallazgo #1

Durante el mes de septiembre, el saldo total de la cartera presentó una disminución del **7.9%** respecto al saldo registrado al cierre del mes inmediatamente anterior. A continuación, se presenta el detalle de los saldos acumulados en lo corrido del año:

Saldo Diciembre 2024	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre
\$ 241.055.024	\$ 251.452.480	\$ 262.526.143	\$ 296.364.803	\$ 293.237.491	\$ 284.087.672	\$ 313.754.686	\$ 296.238.853	\$ 304.047.011	\$ 280.089.646
Variación	4.3%	4.4%	12.9%	-1.1%	-3.1%	10.4%	-5.6%	2.6%	-7.9%

El detalle de la misma está representado como sigue:

Cartera Corriente	\$ 1.019.714	0.4%
Cartera en gestión de más de 30 días	\$ 1.462.599	0.5%
Cartera Recuperada	\$ 31.572.954	11.3%
Cartera en Cobro jurídico	\$ 246.034.379	88%
Total Cartera al 31 de julio de 2025	\$ 280.089.646	100%

Adicionalmente, a la misma fecha de corte se observa que la cartera que se encuentra en proceso de cobro jurídico representa el 88% del total del saldo de la cartera, detalle que incluimos junto con las últimas actuaciones del asesor legal como sigue:

NOMBRE	SALDO AL 30 DE SEPTIEMBRE	ULTIMAS ACTUACIONES SEGÚN INFORME DEL ABOGADO
Ahumada Pineda Geovany	\$ 16.530.352	El juzgado libró mandamiento de pago y ordena notificar. Se emitieron los oficios correspondientes y fueron radicados en las entidades bancarias sin éxito.
Hellen Yulieth Arteta Peña	\$ 11.895.009	En este proceso se solicitaron embargo de cuentas, no se encontró dinero. Notificamos a la demandada, no obstante, no ha comparecido. Remitimos la liquidación del crédito y el despacho envió el proceso a juzgados de ejecución. Actualmente se encuentra en el Juzgado 4° Civil de Ejecución de Sentencias.
Inversiones Kuz SAS	\$ 8.155.390	El juzgado libró mandamiento de pago y ordena notificar. Luego se solicitaron los oficios de embargo, los cuales fueron enviados por el despacho y radicados en la oficina de registro de instrumentos públicos de Barranquilla. Se solicitó dar por no contestada la demanda. Estamos a la espera que se realice la liquidación del crédito y sea enviado a ejecución.
Invesakk SAS	\$ 1.801.252	Nos enviaron acta de reparto. A la espera de su calificación. ** Se solicitó el retiro de la demanda.
Julian Ospina	\$ 62.960.483	Se solicitó el embargo de un inmueble y las cuentas del demandado, pero no se encontraron fondos en estas últimas. Tras notificar al demandado y realizar los trámites correspondientes, el embargo del inmueble fue registrado en el Certificado de Libertad y Tradición y actualmente está vigente. Adicionalmente, se decretó el embargo de la quinta parte del salario del demandado. Los oficios fueron radicados en la Alcaldía de Barranquilla, que informó que ya se están realizando los descuentos correspondientes. Posteriormente y en cumplimiento de lo requerido por el juzgado, se procedió a aportar la liquidación del crédito. Estamos a la espera que el proceso sea enviado a juzgados de ejecución.
Maharyuris Mercado Gonzalez	\$ 18.894.535	Proceso terminado por firma de acuerdo de pago. ** En seguimiento
Moises Ruiz Alba	\$ 11.799.100	Se solicitó embargo de las cuentas y no se encontró dinero. Presentamos la liquidación del crédito precisando fecha inicial y final para liquidar los intereses moratorios. Auto aprueba liquidación del crédito y de costas. Solicitamos seguir adelante con la ejecución y el juzgado responde que será enviado a ejecución. Sin embargo, se mantiene en el mismo despacho ya que ellos son un juzgado de descongestión.
Pastelería Jassir SAS	\$ 25.364.073	La sociedad se encuentra en reorganización. Se remite a la Superintendencia de Sociedades incluyendo lo adeudado a la cartera actual. La sociedad realizó un abono por un valor de \$40.000.000. Actualmente el saldo por cancelar es de \$25.364.073.
Sagbini Rodriguez Nadin Jose	\$ 80.689.643	Se radicaron los oficios de embargo del inmueble en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Sin embargo, al momento de la inscripción se informó la existencia de un embargo previo sobre el inmueble relacionado con obligaciones fiscales ante la DIAN. En consecuencia, se solicitó el embargo del remanente del inmueble, el cual fue decretado y comunicado a la DIAN. Adicionalmente, se solicitó la expedición del oficio dirigido a las entidades bancarias con el propósito de embargar fondos en las cuentas del demandado. El proceso fue enviado a ejecución. El juzgado de ejecución avocó conocimiento. Se presentó memorial ante el Juzgado de Ejecución solicitando que, en ejercicio de sus facultades, oficie a la DIAN para que remita información referente al estado de cuenta dentro del proceso de cobro coactivo que se estaba adelantando. El juzgado realizó el respectivo requerimiento a la DIAN.
Sonia Melina Zamora Mendoza	\$ 6.781.998	Se solicitó el embargo de cuentas, el juzgado indicó que no hay títulos retenidos. Se notificó a la demandada, con la finalidad que comparezca y asuma la deuda. No obstante, no ha sido posible. Actualmente se encuentra en el Juzgado 7° Civil de Ejecución de Sentencias.
Jorge Iván Florez Tovar	\$ 1.162.543	Se presentó demanda. En espera de remisión de acta de reparto.
Total en cobro jurídico	\$ 246.034.379	
Total Cartera al 31 de agosto	\$ 280.089.645	
% de Participación	88%	

Sugerimos continuar con el proceso de gestión de cobro de la cartera en mora y a la cartera que se encuentra en proceso de cobro jurídico, con el fin de recuperar y cubrir las obligaciones del Centro Comercial.

Plan de acción:

Seguimos trabajando en equipo con el área jurídica generando acercamientos con los clientes que nos permitan acuerdos de pago para la recuperación de la cartera que está en cobro jurídico.

Así mismo, se realiza la gestión de cobro diariamente a la cartera corriente para evitar que los clientes se retrasen en el pago.

Responsable: Gerencia / Dirección Administrativa	Fecha Implementación: Continua	Estado: Ejecución
---	---------------------------------------	--------------------------

Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Procedimientos primordiales de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Hallazgo #1

En la revisión del saldo de las cuentas por pagar al 30 de septiembre, se evidencia una disminución respecto al saldo del mes anterior. No obstante, el saldo al cierre continúa siendo significativo. Se presentan a continuación los saldos mensuales:

Saldo 31-DIC-24	ene	feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sep
\$ 353391.777	\$ 306.958.257	\$ 326.052.160	\$ 324.644.105	\$ 324.844.312	\$ 347.760.033	\$ 368.810.262	\$ 339.692.116	\$ 331.342.135	\$ 281.865.487
	-13,14%	6,22%	-0,43%	0,06%	7,05%	6,05%	-7,90%	-2,46%	-14,93%

Adicionalmente, incluimos el detalle de las cuentas por pagar que presentan un vencimiento mayor a los 60 días:

Nombre	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	Total	Disposición de la Administración
BIOTEC CARIBE S.A.S	\$ 810.000	\$ -	\$ 810.000	Pendiente de pago para el mes de noviembre
COMPAÑIA DE COMUNICACIONES BARRIOS GOMEZ	\$ -	\$ 2.000.000	\$ 2.000.000	Se realizó el pago el 30 de septiembre pendiente el saldo reflejado
CREDISEGURO SAS	\$ -	\$ 21.830.808	\$ 21.830.808	Pago 25 de cada mes, se paga mensual por financiación - POLIZAS
GREENYELLOW ENERGÍA DE COLOMBIA S.A.S	\$ 33.350.242	\$ -	\$ 33.350.242	Se finalizó el pago del último acuerdo, y se solicitó uno nuevo, esperando la respuesta del proveedor, mientras tanto se han venido efectuando abonos a la deuda.
INDUSTRIAL DE ACERO Y SUMINISTROS SAS	\$ 1.537.981	\$ -	\$ 1.537.981	Pendiente de pago para el mes de noviembre
INGENIERIA Y PROYECTOS DEL AMBIENTE SAS	\$ 1.342.454	\$ 1.342.454	\$ 2.684.908	Se pagaron 2 pendientes 2 se programa para el mes de noviembre
JEAN PAUL VIZCAINO ROMERO	\$ -	\$ 1.386.000	\$ 1.386.000	Saldo pendiente por pagar
MULATA MERCADEO & PUBLICIDAD SAS	\$ 137.040	\$ 239.820	\$ 376.860	Pendiente de programar para pago
QUERER Y HACER LABORATORIO CREATIVO SAS	\$ -	\$ 6.248.017	\$ 6.248.017	Se tiene acuerdo hasta el mes de diciembre por este saldo y se viene realizando pago de la cuota actual
RADIO CADENA NACIONAL S.A	\$ -	\$ 1.071.000	\$ 1.071.000	Saldo pendiente por pagar para programar en el mes de noviembre
SANTIAGO CASTRO SANTIAGO	\$ 495.000	\$ 1.332.540	\$ 1.827.540	Saldo pendiente por pagar para programar en el mes de noviembre
Subtotal cartera vencida			\$ 73.123.356	
Total Cuentas por pagar al 30 de septiembre de 2025			\$ 281.865.487	
% de participación			26%	

Entendemos que la Administración ha celebrado acuerdos de pago con los proveedores más representativos, como Greenyellow y Querer y Hacer. Por lo tanto, sugerimos mantener dichos acuerdos y cumplirlos de manera estricta, con el fin de evitar posibles contingencias legales.

Plan de acción:

En el mes de noviembre y diciembre se avanzará con la normalización de las cuentas por pagar que están atrasadas y continuar con el cumplimiento de los acuerdos de pago.

Responsable: Gerencia / Dirección Administrativa	Fecha Implementación: Continua	Estado: Ejecución
--	---------------------------------------	--------------------------

Gastos de operación

Procedimientos primordiales de Gastos

Hallazgo #1

Al analizar la ejecución presupuestal al 30 de septiembre, se identifica un excedente; sin embargo, se registra una menor ejecución en los ingresos asociados a la explotación de zonas comunes y a los intereses por mora:



CODIGO	DESCRIPCIÓN	PTTO ACUMULADO A SEP	EJECUTADO A SEP	DIFERENCIA
41-55-05-002	Espacio áreas comunes fijos	\$ 548.500.000	\$ 480.413.836	-68.086.164
41-55-05-004	Vallas publicitarias	\$ 18.534.842	\$ 2.039.688	-16.495.154
41-55-05-10	Serv admón. cobro de intereses **	\$ -	\$ 33.452.985	33.452.985

Es importante mencionar que el valor de los intereses de mora generados por los retrasos en los pagos de las cuotas de administración es el valor facturado, más no el valor recaudado.

De otra parte, con relación a los gastos se observan los siguientes rubros que no han sido ejecutados:

CODIGO	DESCRIPCIÓN	PRESUPUESTO AUTORIZADO	PTTO ACUMULADO A SEP	EJECUTADO A SEP
42-10-05-02	Intereses bancarios	\$ 2.936.343	\$ 2.202.257	\$ -
51-10-95-05	Asesoría ing. ambiental	\$ 1.500.000	\$ 750.000	\$ -
51-35-40-001	Correo, portes y telegramas	\$ 100.000	\$ 60.000	\$ -
51-35-95-02	Caracterización de vertimientos de aguas	\$ 3.463.399	\$ 3.463.399	\$ -
51-40-15-001	Trámites y licencias	\$ 4.598.090	\$ 3.448.568	\$ -
51-45-20-001	Mantenimiento equipos de oficina	\$ 166.078	\$ 166.078	\$ -
51-45-25-002	Mantenimiento equipo de amplificación	\$ 1.931.807	\$ 1.931.807	\$ -
51-45-95-012	Mantenimiento de parqueaderos	\$ 1.070.511	\$ 1.070.511	\$ -
51-45-95-016	Mantenimiento de tubería	\$ 511.323	\$ 340.440	\$ -
51-95-95-03	Diversos	\$ 458.750	\$ 344.063	\$ -
53-15-05-01	Costas y procesos judiciales	\$ 2.000.000	\$ 2.000.000	\$ -

Es importante definir el período en el que se ejecutará cada actividad durante los meses restantes del año. En caso contrario, se recomienda asegurar que la proyección presupuestal del próximo período incluya estos rubros y asigne los gastos de forma adecuada.

R/ Teniendo en cuenta las necesidades prioritarias del centro comercial, se ejecutan mantenimientos indispensables, pero existen otros que eventualmente no requieren intervención inmediata o que pueden ser atendidos eficientemente por personal directo, lo que evita generar el gasto en determinadas líneas que optimizan la distribución del recurso.

Adicionalmente, se observan los siguientes gastos sobre ejecutados:

CODIGO	DESCRIPCIÓN	PTTO ACUMULADO A SEP	EJECUTADO A SEP	DIFERENCIA
51-10-95-01	Servicios contables	\$ 10.000.000	\$ 16.800.000	6.800.000
51-20-15-03	Paneles solares	\$ 144.666.327	\$ 152.714.241	8.047.914
51-30-10-01	Seguros	\$ 60.752.686	\$ 63.048.836	2.296.150
51-35-05-002	Servicio de vigilancia	\$ 285.131.299	\$ 288.395.710	3.264.411
51-35-25-001	Acueducto y alcantarillado	\$ 192.130.298	\$ 210.142.532	18.012.234
51-35-30-001	Energía eléctrica	\$ 268.449.718	\$ 320.724.798	52.275.080
51-35-35-001	Teléfono	\$ 8.079.652	\$ 9.031.024	951.372
51-35-35-002	Internet	\$ 5.337.000	\$ 6.165.529	828.529
51-45-95-028	Overhaul de motobomba	\$ 2.300.200	\$ 2.800.000	499.800
51-65-10-03	Licencias siigo y jotform	\$ 5.176.139	\$ 8.691.392	3.515.253
51-95-95-02	Gasto SST - implem de seguridad	\$ 2.670.539	\$ 4.154.263	1.483.724
52-05-45-02	Sostenimiento	\$ 9.848.726	\$ 10.545.757	697.031
53-95-15-07	Indemnización a terceros	\$ -	\$ 1.249.169	1.249.169

R/ Las líneas reportadas en el informe anterior se encuentran en su mayoría dentro del parámetro establecido para el total año 2025, salvo los siguientes gastos que requieren ser comentados:

- **Servicios contables:** como se ha explicado en informes anteriores y aclarado ante el Consejo, está línea compensa el gasto con la de salarios del personal como quiera que el cargo de asistente contable no genera gasto en la nómina, sino como honorarios profesionales ya que contamos con un contador externo, que no genera carga prestacional.
- **Páneles solares:** aunque se encuentra aún dentro del parámetro autorizado para 2025, el consumo está ligado a la generación de energía solar. Se proyectó sobre unos históricos, pero puede variar según el comportamiento del clima.
- **Acueducto y alcantarillado:** se encuentra todavía dentro del parámetro, pero como se informó en informes anteriores, la copropiedad tuvo un incremento por una fuga imperceptible que afortunadamente ya fue corregida, pero generó un mayor consumo en meses anteriores.
- **Overhaul bombas:** se presentó un daño en la tubería del cuarto de bombas que afectó el tablero, las bombas y accesorios, lo que implicó ejecutar trabajos no presupuestados.

Recomendamos mantener las acciones enfocadas en la optimización del gasto, para prevenir un resultado deficitario al cierre del ejercicio.

Plan de acción

Responsable: Gerencia, Jefe de Mantenimiento, Directora Administrativa	Fecha Implementación: Continuo	Estado: Ejecución
---	---------------------------------------	--------------------------

Seguimiento a informes anteriores

Hallazgo #1

De acuerdo con el último informe de auditoría, a continuación, relacionamos los temas que se encuentran en proceso de revisión y/o actualización, sobre los cuales se realizará seguimiento en nuestra próxima visita, así:

Conciliación del efectivo restringido: Al 30 de septiembre, se observa que el saldo pendiente por trasladar a la cuenta del efectivo restringido asciende a \$2.781.458. De acuerdo con la información suministrada por la Administración, este saldo corresponde al préstamo del fondo de imprevistos autorizado previamente, cuyo traslado comenzó en el mes de septiembre. Sobre este aspecto, realizaremos el seguimiento correspondiente en las próximas visitas.

R/ Se continúan realizando los abonos pertinentes para cumplir con el retorno total del saldo a cierre año 2025

1. **Facturación y pago de los Servicios Públicos:** A la fecha la empresa de servicios públicos Tripe A ha permitido al Centro Comercial pagar los 17 millones correspondientes al alumbrado público en 3 cuotas. La empresa emite mensualmente un recibo que incluye tanto el valor del consumo como la cuota correspondiente al alumbrado, para que se efectúe el pago.

Adicionalmente, el valor del consumo real ha presentado incrementos. Según lo informado por la Administración, mediante comunicación telefónica con el asesor de la empresa se ha confirmado que existe un problema en el área, el cual aún no ha sido resuelto. Por tal motivo, cada mes se presentan reclamaciones por cobros indebidos en las facturas.

Este tema continuará en seguimiento hasta que se normalicen los cobros y se verifique que no existan inconsistencias con la empresa de servicios públicos.

R/ Con el acompañamiento de la Triple A y sus instrucciones, se viene atendiendo el pago de los saldos pendientes.

2. **Seguimiento actas de mantenimiento:** Se revisaron las actas de los mantenimientos realizados por los proveedores con contratos recurrentes, en las cuales se identificaron algunas recomendaciones para optimizar el uso de los equipos. A continuación, presentamos el detalle de dichas recomendaciones junto con la disposición de la Administración, actualizada al mes de septiembre de -2025..

PROVEEDOR	OBJETO	FECHA	RECOMENDACIÓN	DISPOSICIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN
GRUPO GS SERVICIOS INTEGRALES	Lavado y desinfección de tanques	Mayo	- Realizar impermeabilización o reforzar revisar tema de llaves y sincronización de moto bomba - Lavado y desinfección del alberca subterránea: Encontramos debilidad en el impermeabilizante, el cual necesita retoque, ya que se está desmoronando	Este gasto no está presupuestado para este año, pero se puede ejecutar en 2026 ya que no existe riesgo inminente
OPS S.A.S.	Prestar servicios de mantenimiento preventivo y correctivo de aires acondicionados	Mayo	- Revisión técnica de dos cortinas de puerta N°1 según diagnóstico son equipos sin reparación quedan fuera de servicio, se deje hacer acta de baja	Se requiere reemplazarlas, lo cual se ejecutará cuando se tenga el recurso disponible

R/

- **Lavado y desinfección de tanques:** este servicio se ha programado para ejecutarse en el mes de diciembre 2025.
- **Cortinas de aire:** gasto reprogramado para el año 2026

3. **Cuotas de Administración:** Los ingresos facturados y registrados contablemente por concepto de cuota de administración presentan una diferencia respecto al valor acumulado al mes de según el rubro presupuestal aprobado, por un monto de \$2.530.517, registrándose el valor contable por debajo del presupuestado. La Administración nos indica que ya se realizó la corrección en el mes de octubre, por lo que se revisará su aplicación en la siguiente visita.

R/ En el mes de octubre se realizó la corrección.

4. **Manual de políticas contables:** Fue suministrado por la Administración, se debe presentar al consejo un comparativo de los cambios efectuados al manual, y enviarlo a los miembros del consejo para su correspondiente aprobación.

R/ Se presentará el cuadro comparativo en el próximo consejo para la aprobación.

Plan de acción

Responsable: Gerencia / Dirección Administrativa / Dirección de Mantenimiento / Área Contable.	Fecha Implementación: Continua, Octubre.	Estado: Ejecución
---	---	-------------------