

**ACTA No. 143 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
CENTRO COMERCIAL PANORAMA P.H.**

En la ciudad de Barranquilla, siendo las 8:00 a.m. del día miércoles 8 de octubre de 2025, se dio inicio a la sesión ordinaria del Consejo de Administración del Centro Comercial Panorama PH, celebrada de forma virtual, previa convocatoria realizada por el Administrador del Centro Comercial el día 1 de octubre de 2025.

**ORDEN DEL DÍA**

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Aprobación Acta No. 142
4. Estados Financieros a 31 de Agosto de 2.025
5. Informe de la administración
6. Proposiciones y varios

**DESARROLLO**

**1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM**

Se procedió a verificar el quórum, con la siguiente asistencia

NOMBRE	REPRESENTACIÓN	CARGO
FCP INGENIOUS	Pedro Casas / Alexander Peña	Miembro Principal
AS CONSTRUCCIONES	Stefanny Tovar	Miembro Principal
INVERSIONES TRAAD	Atala Julio	Miembro Principal
LEÓN MORALES E HIJOS	Olga Lucía León	Miembro Principal
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE	Frayder González	Miembro Principal
PEI	Valeria Medellín	Miembro Principal
INVERSIONES CIELITO LINDO	Diana Álvarez / Marcela Navarro	Miembro Suplente
INVERSIONES Y PROYECTOS	Néstor Blanco	Miembro Suplente

Se encontraban presentes como invitados a esta reunión las Sras. Claudia Robayo, Martha Robayo y Eliana Sandoval, representantes de la Revisoría Fiscal, Bladimir Barrios, Contador Público de la copropiedad y en representación de SRD Asesores Jurídicos, la funcionaria María Velásquez.

## **2. LECTURA Y APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA**

El orden del día se somete a consideración de los miembros del Consejo, el cual es aprobado por unanimidad.

## **3. APROBACIÓN DEL ACTA 142**

El Acta 142 correspondiente a la reunión celebrada el pasado 10 de septiembre de 2025, fue compartida previamente a los Consejeros para que emitieran sus observaciones, sin que se presentaran modificaciones por lo que se impartió por unanimidad su aprobación, autorizando al Administrador para que proceda con su legalización.

Los Consejeros recibieron con anterioridad a la reunión los procedimientos de Compras y de Evaluación de Personal, los cuales fueron aprobados por unanimidad.

#### **4. ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE AGOSTO DE 2025**

En este punto se trataron los siguientes asuntos:

##### **Informe de la Revisoría Fiscal**

La representante de la firma Robayo Robayo Auditores, Eliana Sandoval, entregó al Consejo el siguiente informe:



ROBAYO ROBAYO  
AUDITORES

Barranquilla, 26 de septiembre de 2025

Señores  
**CENTRO COMERCIAL PANORAMA**  
**Attn. Iván Ospina**  
Gerente  
Ciudad

**Ref. Informe de hallazgos y recomendaciones de auditoría – agosto 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 31 de agosto 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 muestreros 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 Auditoria



60 11716 16 91



[www.robayoauditores.com](http://www.robayoauditores.com)



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

Robayo Robayo Auditores Asociados SAS NIT 900.175.193

## 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
Prueba de desembolsos .....	4
Hallazgo #1.....	4
Ingresos .....	5
Verificación de contratos .....	5
Hallazgo #1.....	5
Gastos y Costos .....	5
Seguimiento Actas de mantenimiento.....	5
Hallazgo #1.....	6
Seguimiento a informes anteriores.....	7
Resumen .....	8



60 (1)716 16 91



[www.robayoauditores.com](http://www.robayoauditores.com)



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

Robayo Robayo Auditores Asociados SAS NIT 900.175.193

## Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

### **Procedimientos primordiales de deudores**

#### **Hallazgo #1**

Al 31 de agosto la cartera asciende a \$304.047.011 presentando un incremento del 2,6% con respecto al mes anterior. A continuación, presentamos el comportamiento en lo que va corrido del año.

Saldo Diciembre 2024	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto
\$ 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
Variación	4,3%	4,4%	12,9%	-1,1%	-3,1%	10,4%	-5,6%	2,6%

La misma se clasifica como sigue:

Cartera Corriente	\$ 13.613.592	4,5%
Cartera en gestión de más de 30 días	\$ 4.937.953	1,6%
Cartera Recuperada	\$ 10.473.450	3,4%
Cartera en Cobro jurídico	\$ 275.022.016	90%
Total Cartera al 31 de julio de 2025	\$ 304.047.011	100%

Sugerimos a la Administración, continuar con el seguimiento constante sobre los procesos en cobro jurídico y la recuperación de la cartera en gestión, con el fin de asegurar algo de flujo de caja para poder cumplir con algunas obligaciones pendientes de la Copropiedad.

**Plan de acción:** La gestión de cartera se realiza diariamente y desde la administración se trabaja en equipo con el área jurídica en aras de encontrar opciones que nos permitan una pronta recuperación de esta, entre las cuales tenemos:

**INVESAKK:** en el mes de julio y agosto el cliente canceló la totalidad de la cartera que se encontraba en cobro jurídico.

**MAHARYURIS MERCADO:** en el mes de agosto se concretó un acuerdo de pago de la cartera jurídica, se realiza el seguimiento para velar por el cumplimiento de este, actualmente se encuentran al día con las cuotas.

**PASTELERIA JASSIR:** en el mes de septiembre el cliente realizó un abono de \$40.000.000= a la obligación que está en cobro jurídico, seguimos en la gestión hasta lograr sanear la cartera pendiente.

**NADIN SAGBINI / FOTOCARIBE:** se ha venido gestionando con ambas partes para lograr concretar una reunión para que el señor Nadin Sagbini y Fotocaribe resuelvan la situación que tienen con el embargo de la DIAN que está sobre el



60 (1)716 16 91



[www.robayoauditores.com](http://www.robayoauditores.com)



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

Robayo Robayo Auditores Asociados SAS NIT 900.175.193

**local para proceder a realizar el traspaso y el deudor realice el acuerdo de pago de la obligación que está en cobro jurídico.**

**El área jurídica de Fotocaribe confirmará la reunión en los primeros días de octubre, manifiestan la buena intención de solucionar la situación, así mismo el señor Sagbini está dispuesto a pagar la obligación lo antes posible.**

Responsable: Gerencia / Dirección Administrativa / Área Jurídica.	Fecha Contínua	Implementación: Estado: Pendiente
---	----------------	-----------------------------------

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

#### **Prueba de desembolsos**

##### Hallazgo #1

En revisión de una muestra tomada de los comprobantes de egreso emitidos entre el 1 de julio y el 31 de agosto de 2025, identificamos algunas observaciones las cuales relacionamos en el siguiente detalle:

No. Consecutivo	Fecha de emisión	Tercero	Detalle	Valor	Observación
11468	7-jul-25	Quiminag S.A.S.	Tratamiento químico preventivo sistema de enfriamiento y asistencia técnica mes de mayo 2025	\$ 1821140	
11469	19-jul-25	Quiminag S.A.S.	Tratamiento químico preventivo sistema de enfriamiento y asistencia técnica mes de junio 2025	\$ 1821140	El proveedor no es de Barranquilla pero presta el servicio dentro del Centro Comercial, por lo que se debe revisar aplicación de reteica
11470	19-jul-25	Quiminag S.A.S.	Tratamiento químico preventivo sistema de enfriamiento y asistencia técnica mes de enero 2025	\$ 2995.520	
11472	16-jul-25	Ernesto Asprilla Moreno	Instalación de tubería de 2 pulgadas bajante aguas lluvias buitrón de puerta 1 y servicio de reparación fuga de agua en tubería de 2 pulgadas cuarto de bombas	\$ 1584.000	La cuenta de cobro es del mes de junio y la planilla adjunta de seguridad social cubre el mes de abril, debería ser la del mes de mayo
11542	12-agosto-25	Tesla Generadores S.A.S.	Mantenimiento preventivo tipo b planta de emergencia 1250 kva	\$ 4435.976	Diferencia por que es el pago de la Cuota 1
11577	27-agosto-25	Ops Sas	Mano de obra desmonte mini split marca mirage sala de juntas	\$ 1244.493	El proveedor no es de Barranquilla pero presta el servicio dentro del Centro Comercial, por lo que se debe revisar aplicación de reteica
11608	22-agosto-25	Quiminag S.A.S.	Tratamiento químico preventivo sistema de enfriamiento y asistencia técnica mes de marzo 2025	\$ 2995.520	Solamente se encuentran adjuntos los soportes de una de las facturas cuando el pago es de dos facturas

Sugerimos a la Administración adjuntar todos los soportes correspondientes al giro realizado con el fin de dar la trazabilidad correspondiente al mismo, dejando evidencia si corresponde a una, dos o más facturas dentro del mismo pago o si por el contrario corresponde a abono, o pago de cuotas, para dar transparencia a que el proceso se está realizando adecuadamente.



60 (1)716 16 91



[www.robayoauditores.com](http://www.robayoauditores.com)



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202



ROBAYO ROBAYO  
AUDITORES

**Plan de acción R/ Se tendrá en cuenta la recomendación de aplicar la retención en la fuente por ICA. Se procederá a solicitar la planilla correspondiente al mes de mayo.**

Responsable: Gerencia / Área contable.	Fecha Implementación: Inmediata	Estado: Pendiente
--	---------------------------------	-------------------

## Ingresos

### **Verificación de contratos**

#### Hallazgo #1

En la revisión de la matriz general de contratos de ingresos observamos algunos temas pendientes en la legalización de los mismos como sigue:

1. El contrato con Mily Company SAS renovado con cláusula automática por un año más desde el 15 de julio de 2025 al 14 de julio de 2026, no fue debidamente incrementado el valor de su ingreso el cual debió aumentar con el IPC del año desde esa fecha.
2. Se encuentra pendiente la entrega de la póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual actualizada a la nueva vigencia de los siguientes contratos:
  - Anthony Gonzalez
  - Mily Company
  - Comercializadora de Servicios del Atlántico
  - Jescari Baines
  - Fundación Hematológica
  - Planet Game Colombia SAS

Sugerimos a la Administración continuar con la solicitud de las pólizas correspondientes a los terceros, con el fin de asegurar el cubrimiento del área entregada en alquiler y reducir el riesgo de daños o siniestros generados en la zona común.

#### **Plan de acción:**

**1. se realizó la respectiva facturación del retroactivo, pasando la notificación al cliente, este soporte fue entregado durante la visita.**

**2. Soportes de pólizas solicitadas a cada uno de los clientes citados.**

Responsable: Gerencia / Dirección de Mercadeo	Fecha Implementación: Inmediata / Continua	Estado: Pendiente
---	--	-------------------

## Gastos y Costos

### **Seguimiento Actas de mantenimiento**



60 (1)716 16 91



[www.robayoauditores.com](http://www.robayoauditores.com)



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

Robayo Robayo Auditores Asociados SAS NIT 900.175.193

### Hallazgo #1

Durante la revisión de las actas correspondientes a los mantenimientos recurrentes ejecutados por los proveedores, se observa que éstos no se han realizado conforme a la periodicidad estipulada en los contratos suscritos con cada uno de ellos.

Según información suministrada por la Administración, esto se debe a que el personal interno de mantenimiento del Centro Comercial ha ejecutado dichas labores directamente, razón por la cual el proveedor contratado no ha realizado la intervención correspondiente ni ha facturado los servicios durante ese periodo.

Es importante informar que esta práctica podría ocasionar un funcionamiento inadecuado de los equipos, lo que a su vez puede ocasionar fallas o daños involuntarios. Al no ser estas actividades ejecutadas por el proveedor contratado, se pierde la cobertura de las pólizas anexas a los contratos, así como las garantías sobre los servicios prestados. Adicionalmente, se incurre en un incumplimiento de los acuerdos contractuales, al no prestarse el servicio de forma completa, lo que puede derivar en inconsistencias en el valor del contrato al momento de su liquidación.

Si bien entendemos que esta decisión responde a un interés por generar ahorros para el Centro Comercial, esta práctica implica incumplimientos contractuales y posibles contingencias en daño de los equipos que puede derivar en erogaciones materiales para el Centro Comercial.

Sugerimos evaluar la periodicidad máxima de ejecución de los mantenimientos sobre cada uno de los equipos, de forma que estos sean realizados por un tercero especializado, considerando la complejidad técnica de los mismos. Esto permitirá prevenir gastos elevados asociados a mantenimientos correctivos en el futuro. Y adicionalmente levantar actas de los mantenimientos ejecutados internamente por el personal del Centro Comercial, con el fin de asegurar la trazabilidad de los trabajos realizados y contar con soporte documental en caso de requerir presentar reclamaciones ante la aseguradora.

Los casos observados son los siguientes:



60 11716 16 91



[www.robayoauditores.com](http://www.robayoauditores.com)



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

Robayo Robayo Auditores Asociados SAS NIT 900.175.193



ROBAYO ROBAYO  
AUDITORES

PROVEEDOR	OBJETO	PERIODICIDAD	AUDITORIA
QUIMINAC S.A.S	Mantenimiento torre de enfriamiento	Mensual	No se ejecuta la actividad por los meses de julio, agosto y septiembre
IPA. INGENIERIA Y PROYECTOS DEL AMBIENTE S.A.S.	Mantenimiento torre de enfriamiento	Bimestral	No se ejecuta la actividad por los meses de julio y septiembre
BIOTEC CARIBE S.A.S	Servicio de succión de trampas de grasa con su respectivos transporte y disposición de residuos	Bimestral	No se observa el acta de ejecución en el mes de agosto
OPS S.A.S.	Prestar servicios de mantenimiento preventivo y correctivo de aires acondicionados	Bimestral	No se ejecuta la actividad por los meses de julio y septiembre
P&S SAS	Mantenimiento preventivo bomba de agua	Trimestral	No se observa el acta de ejecución en el mes de julio
TESLA GENERADORES S.A.S.	Mantenimiento de una PLANTA ELÉCTRICA KATOLIGHT	Trimestral	No se observa el acta de ejecución en el mes de julio

#### Plan de acción:

**QUIMINAG:** El mantenimiento de julio se ejecutó dentro del mes; el de agosto lo realizó el equipo de mantenimiento del centro comercial y el de septiembre está programado para realizarse el día 30 del mismo mes.

**IPA:** El mantenimiento de julio se realizó el día 30 de ese mes. El de septiembre está programado para los primeros días de octubre.

**BIOTEC:** Aunque no se realizó con el proveedor, el equipo de mantenimiento ejecutó la limpieza de las trampas de grasa en el mes de agosto.

**OPS:** Limpieza y mantenimiento del aire ejecutado con el equipo del centro comercial. No se ejecuta por contrato, sino por orden de servicio.

**P&S:** El proveedor desinstaló la bomba para realizar el mantenimiento correctivo, la cual debe entregar en la primera semana de octubre.

**TESLA:** Se programa mantenimiento para el último trimestre del año 2025.

Las recomendaciones serán tenidas en cuenta y se documentará mediante acta cuando la ejecución del mantenimiento se realice con personal interno.

Responsable: Gerencia / Fecha Implementación: Dirección de Septiembre y octubre. Mantenimiento.	Estado: Pendiente
---	-------------------

#### Seguimiento a informes anteriores



60 (1)716 16 91



[www.robayoauditores.com](http://www.robayoauditores.com)



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

Robayo Robayo Auditores Asociados SAS NIT 900.175.193

### **Resumen**

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:

#### **Informe Julio:**

- Cuentas por pagar:** Al 31 de agosto de 2025 las CXP ascienden a \$331.342.135 de acuerdo a la disposición de la administración en nuestro informe anterior donde se reflejaba el detalle, la mayoría de los pagos están programados para el mes de septiembre, por lo que se realizará seguimiento en la próxima visita con el fin de verificar los pagos efectuados a la misma, teniendo en cuenta que el saldo del mes anterior por \$339.692.116 no presentó mayor variación.

**R/ En el mes de septiembre se avanzó con los pagos de los proveedores:** Biotec, Cia. Comunicaciones Barrios, Industrial de Aceros, Ingeniería y Proyectos del Ambiente, Jean Paul Vizcaino, Mulata, RCN, Santiago Castro, también se finalizó con acuerdos de pago como Tesla, GY, se continúa cumplidamente con las cuotas a Querer y Hacer, así mismo, se canceló el saldo de la dotación.

- Ingresos recibidos por anticipado:** Al 31 de agosto de 2025, continúan los siguientes anticipos sin legalizar, por lo que sugerimos a la Administración, dar celeridad al proceso de legalización de los mismos, teniendo en cuenta su antigüedad y cruces pendientes con otras cuentas contables:

CUENTA	FECHA	NOMBRE	VALOR	OBSERVACIÓN
28050503 OTROS ANTICIPOS	29-agosto-25	CARLOS ALBERTO SALAZAR JIMENEZ	\$ 2.020.869	Trae arrastrando un saldo a favor desde el año <b>2024</b> por valor de <b>\$1.593.520</b>
28050503 OTROS ANTICIPOS	15-agosto-25	NOAVENTA SAS	\$ 237.405	Tienen saldo en cartera
<b>Total anticipos sin legalizar</b>			<b>\$ 2.258.274</b>	

- R/ Se realizó el cruce del anticipo de Novaventa en el mes de Septiembre y en octubre se legaliza Carlos Salazar.**
- Conciliación del efectivo restringido:** Al 31 de agosto se observa que el saldo pendiente por trasladar a la cuenta destinada para su acopio asciende a \$2.781.458 teniendo en cuenta lo informado por la Administración, respecto del préstamo del fondo de imprevistos autorizado de manera previa, el cual empieza a trasladarse desde el mes de septiembre, sobre lo cual realizaremos el adecuado seguimiento en las siguientes visitas.



60 (1)716 16 91



[www.robayoauditores.com](http://www.robayoauditores.com)



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

**R/ En septiembre se retomó el traslado de dinero a la cuenta del fondo para cumplir con el compromiso antes de finalizar el año 2025.**

4. **Facturación y pago de los Servicios Públicos:** En el informe anterior se relaciona que la Administración solicita a la empresa de servicio público Triple AAA una prórroga para el pago de las últimas dos facturas recibidas, debido al valor del consumo y la falta de recursos para efectuar estos pagos, adicionalmente, una de estas facturas relaciona un valor de \$17.360.000 por impuesto de alumbrado público el cual estaba en revisión, lo informado por la empresa de servicios públicos es que este valor corresponde a los cobros de enero a agosto el cual se había venido cobrando de manera inadecuada (Adjuntan el detalle), este valor se ve reflejado en el recibo de consumo del mes de agosto de 2025. La Administración nos informa que ha solicitado nuevamente a la empresa de servicios se permita realizar este pago por cuotas teniendo en cuenta el flujo de caja de la operación y el cobro dentro de una sola factura, por lo que sugerimos continuar con el seguimiento al caso y lograr efectuar los pagos de manera paulatina.

**R/ La empresa Triple A confirmó que podemos realizar abonos a la obligación, por lo que se procederá con el pago en tres cuotas (octubre, noviembre, diciembre) para terminar el año al día.**

5. **Ejecución presupuestal a Agosto:** Al 31 de agosto se evidencian lo siguientes rubros sobre ejecutados:



60 (1)716 16 91



[www.robayoauditores.com](http://www.robayoauditores.com)



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

Robayo Robayo Auditores Asociados SAS NIT 900.175.193



ROBAYO ROBAYO  
AUDITORES

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	PITTO ACUMULADO	REAL ACUMULADO	DIFERENCIA
51-05-06-02	DIA COMPENSATORIO	\$ 3335.123	\$ 5.523.679	-\$ 2.187.556
51-05-15	HORAS EXTRAS Y RECARGO	\$ 18.087.698	\$ 23.088.700	-\$ 5.001.002
51-05-24	INCAPACIDADES	\$ -	\$ 1.471.455	-\$ 1.471.455
51-05-30	CESANTIAS	\$ 23.961.909	\$ 25.639.268	-\$ 1.677.359
51-05-36	PRIMAS DE SERVICIOS	\$ 23.729.860	\$ 24.940.833	-\$ 1.210.973
51-05-39	VACACIONES	\$ 14.695.337	\$ 21.079.555	-\$ 6.384.218
51-05-68	APORTES ADMINISTRADORAS RIESGO	\$ 7.996.907	\$ 10.072.422	-\$ 2.075.515
51-05-70	APORTES FONDO DE PENSIONES	\$ 43.879.103	\$ 45.358.380	-\$ 1.479.277
51-05-72	APORTES CAJA DE COMPENSACIÓN	\$ 14.626.368	\$ 15.192.346	-\$ 565.978
51-05-84-001	GASTOS MEDICOS Y DROGAS	\$ 1.540.000	\$ 1.784.897	-\$ 244.897
52-05-45-02	SOSTENIMIENTO	\$ 8.748.726	\$ 9.122.257	-\$ 373.531
52-05-70	APORTES FONDO DE PENSIONES	\$ 2.494.088	\$ 4.473.334	-\$ 1.979.244
52-05-72	APORTES CAJA DE COMPENSACIÓN	\$ 1.623.764	\$ 1.322.054	\$ 301.710
52-35-60-06	ACTIVIDADES CAMPAÑA DE MERCADEO	\$ 79.100.000	\$ 81.290.102	-\$ 2.190.102
51-10-95-01	SERVICIOS CONTABLES	\$ 9.000.000	\$ 14.900.000	-\$ 5.900.000
51-20-15-03	PANELES SOLARES	\$ 128.346.896	\$ 136.095.637	-\$ 6.748.741
	ALQUILER DE DIFUSORES	\$ -	\$ 450.220	-\$ 450.220
51-25-10-002	SAYCO Y ACINPRO	\$ 2.508.172	\$ 2.650.200	-\$ 142.028
51-30-10-01	DE CUMPLIMIENTO	\$ 54.030.938	\$ 54.665.224	-\$ 634.286
51-35-25-001	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 169.347.629	\$ 178.355.534	-\$ 9.007.902
51-35-30-001	ENERGIA ELECTRICA	\$ 238.334.070	\$ 295.479.108	-\$ 57.145.038
51-35-35-001	TELEFONO	\$ 7.238.152	\$ 8.027.768	-\$ 789.616
51-35-35-002	INTERNET	\$ 4.744.000	\$ 5.489.029	-\$ 745.029
51-45-25-001	MANTENIMIENTO EQUIPO DE COMPUTACION	\$ 200.000	\$ 360.420	-\$ 160.420
51-45-95-011	MANTENIMIENTO CIRCUITO CERRADO DE TV	\$ 1.600.000	\$ 2.004.201	-\$ 404.201
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	\$ 7.930.757	-\$ 2.754.618
51-95-95-02	GASTO INVERSION SST - IMPLEM DE SEGURIDAD	\$ 2.373.813	\$ 4.053.507	-\$ 1.679.694

R/ En la revisión de cada una de las líneas reportadas se puede evidenciar que el gasto acumulado hasta el mes de agosto se encuentra dentro parámetros autorizados, es decir que no superan el valor total aprobado para el año 2025, salvo las siguientes líneas:

**Servicios contables:** el gasto se compensa con el salario y prestaciones del auxiliar contable presupuestado.

**Alquiler de difusores:** esta cuenta fue reclasificada ya que no se genera gasto en el año 2025.

**Sayco y Acinpro:** cuando se presupuestó esta línea la entidad no había confirmado aún el incremento para el año 2025 el cual resultó ser un poco superior al esperado.

**Acueducto y alcantarillado:** si bien el valor aprobado para el año 2025 no ha sido superado, podría estar por encima al cierre de año teniendo en cuenta la reactivación que ha venido presentando el centro comercial y por la fuga imperceptible detectada en el mes de agosto.



60 (1)716 16 91



[www.robayoauditores.com](http://www.robayoauditores.com)



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

Robayo Robayo Auditores Asociados SAS NIT 900.175.193

**Energía eléctrica: se mantiene aún dentro del rango autorizado para el año 2025 y la tenemos en permanente monitoreo por consumos mayores generados por el clima de la ciudad.**

**Licencias SIIGO y JOTFORM: atendiendo la solicitud de la revisoría se contrató un módulo adicional en SIIGO PYME para la nómina electrónica.**

**Informe Junio:**

- Seguimiento actas de mantenimiento:** Se revisaron las actas de los mantenimientos ejecutados por los proveedores con los cuales se tienen contratos recurrentes, en las que se observan algunas recomendaciones para optimizar el uso de los equipos, los cuales relacionamos en el siguiente detalle junto con la disposición de la Administración actualizado al mes de agosto 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 tornos de llaves y sincronización de moto bomba - Lavado y desinfección del alberca subterránea: Encontramos debilidad en el impermeabilizante, el cual necesita retoco, 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
PBS SAS	Mantenimiento preventivo bomba de agua	Abril	Se recomienda: - Adecuar el cuarto de bombas debido a la presencia de humedad, revisar y/o reemplazar el tablero de control y sus protecciones. Revisar y de ser necesario reemplazar las acometidas eléctricas. Los trabajos de adelantaron conforme al alcance previamente cotizado. Se recomienda rebobinar la bomba.	Bomba en proceso de reparación que debe ser instalada en el transcurso de la próxima semana

**R/ Como se mencionó en el transcurso de la visita las respuestas están contenidas en el cuadro anterior dentro de la disposición de la administración.**

- Cuotas de Administración:** Los ingresos facturados y registrados contablemente por concepto de cuota de administración presentan diferencias frente al valor acumulado al mes de agosto según el rubro presupuestal aprobado por valor de \$2.530.517 estando el valor contable por debajo. Sugerimos a la Administración revisar y ajustar según corresponda.

**R/Se realizó el respectivo ajuste en el mes de septiembre.**



60 31715 16 91



[www.robayoauditores.com](http://www.robayoauditores.com)



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

3. **Manual de políticas contables:** Fue suministrado por la Administración, sin embargo, en una visita general se observan temas que aún deben revisarse y aplicarse a la operación actual del Centro Comercial, se encuentra en proceso de revisión para entregar en la próxima auditoria.

R/ El área contable está trabajando en la actualización de las políticas contables de acuerdo con la recomendación de la revisoría fiscal. Se compromete a entregarla antes de la próxima visita para su revisión.

**Plan de acción**

Responsable: Gerencia / Área Contable / Dirección de Mantenimiento, Mercadeo y Administrativa.	Fecha Implementación: Septiembre / Octubre / Continua.	Estado: Pendiente
---	--	-------------------



60 11716 16 91



[www.robayoauditores.com](http://www.robayoauditores.com)



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

Robayo Robayo Auditores Asociados SAS NIT 900.175.193

Finalizado el informe, se presentó la siguiente intervención:

- El representante de FCP Igneous solicitó a la administración asegurar los mantenimientos requeridos en los tanque de almacenamiento de agua por tratarse de un asunto de gran importancia que es vigilado por las autoridades sanitarias. El Administrador confirmó que se tiene programado para el segundo semestre del año 2025 el segundo lavado.
- 

#### **Estados Financieros a 31 de Agosto de 2025**

El contador público de la copropiedad, Bladimir Barros, procedió a presentar las cifras más relevantes de los Estados Financieros.



CENTRO COMERCIAL PANORAMA  
NIT 900.125.244-2  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AGOSTO 31 DE 2025  
Cifras en Pesos Colombianos

NOTA

ACTIVOS

Activos Corrientes

	Agosto 2025	Julio 2025
Efectivo y equivalentes al efectivo	2 17.827.830	27.530.186
Activos financieros	2 38.293.201	38.082.093
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	3 314.964.914	315.788.509
Deterioro de cartera	2 (42.047.354)	(42.047.354)
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>329.038.591</b>	<b>339.353.434</b>

ACTIVOS NO CORRIENTES

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Propiedades, Planta y Equipo	4 1.099.561	1.246.254
------------------------------	-------------	-----------

Activos no Financieros

Seguros	4 48.550.178	55.974.922
---------	--------------	------------

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>378.688.330</b>	<b>396.574.609</b>
---------------------	--------------------	--------------------

PASIVOS

Pasivos Corrientes

	Agosto 2025	Julio 2025
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	5 355.366.431	363.623.042
Pasivos por impuestos, corrientes	6 42.877.791	16.382.134
Beneficios a empleados	7 67.751.977	59.896.767
Anticipos y avances recibidos	8 3.372.949	4.113.942
Obligaciones financieras	8 65.526.268	72.817.934
Sobregiros		
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>534.895.416</b>	<b>516.833.820</b>

Pasivos no Corrientes

Pasivos por Impuesto Diferido	-	-
-------------------------------	---	---

Pasivos estimados y provisiones	9 35.655.104	90.472.463
	<b>35.655.104</b>	<b>90.472.463</b>

<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>570.550.520</b>	<b>607.306.282</b>
----------------------	--------------------	--------------------

PATRIMONIO

Resultado del ejercicio

Perdida Acumuladas

**TOTAL PATRIMONIO**

	Agosto 2025	Julio 2025
	10 105.474.377	86.604.895
	(297.336.566)	(297.336.566)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>10 (191.862.189)</b>	<b>(210.731.671)</b>

**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO**

	<b>378.688.330</b>	<b>396.574.610</b>
	<b>\$ (0)</b>	<b>\$ (0)</b>

IVAN OSPINA MELO  
Representante Legal

Bladimir Barrios de la Cruz

Contador Publico

T.P. 113324-T



**CENTRO COMERCIAL PANORAMA**  
NIT 900.125.244-2  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**AGOSTO 31 DE 2025**

Descripción	AGOSTO 2025	JULIO 2025	ACUMULADO AGOSTO 2025	ACUMULADO JULIO 2025
<b>Actividades Continuadas</b>				
Ingresos Operacionales	290.341.388,07	283.720.726,29	2.278.114.600,27	1.987.773.212,20
Costo de Ventas o Servicios			-	-
<b>Total Ingresos Operacionales</b>	<b>290.341.388,07</b>	<b>283.720.726,29</b>	<b>2.278.114.600,27</b>	<b>1.987.773.212,20</b>
Gastos de Administración	257.001.576,42	252.616.263,21	1.978.559.896,45	1.721.558.320,03
Gastos de Mercadeo	13.673.262,00	15.205.902,00	172.157.800,00	158.484.538,00
<b>Total Gastos</b>	<b>270.674.838,42</b>	<b>267.822.165,21</b>	<b>2.150.717.696,45</b>	<b>1.880.042.858,03</b>
Ingresos No operacionales	244.256,35	558.261,87	9.397.484,86	9.153.228,51
Gastos Financieros	1.041.323,59	4.189.910,23	31.320.011,54	30.278.687,95
<b>Resultado Financiero</b>	<b>18.869.482,41</b>	<b>12.266.912,72</b>	<b>105.474.377,14</b>	<b>86.604.894,73</b>

  
IVAN OSPINA MELO  
Representante Legal

  
BLADIMIR BARRIOS DE LA CRUZ  
Contador Público  
T.P. 113324-T

**CENTRO COMERCIAL PANORAMA**  
**NIT 900.125.244-2**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AGOSTO 31 DE 2025**

**NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE**

La entidad **CENTRO COMERCIAL PANORAMA**, se encuentra identificado con **NIT: 900.125.244**, con personería jurídica de acuerdo a Resolución N°0949 de diciembre de 2006, con domicilio en la ciudad de Barranquilla, ubicada en el barrio Tayrona Calle 30 N° 8-1, entidad de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, regida por el Reglamento de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001. La entidad está representada legalmente por Ivan David Ospina Melo, identificado con cedula de ciudadanía N° 79.484.708, quien como actúa como administrador de la misma. Su objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de intereses comunes de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

**Misión:** EL CENTRO COMERCIAL PANORAMA, identificando los requerimientos e intereses de sus visitantes, busca satisfacer las necesidades de sus clientes internos y externos, actuales y potenciales, implementando estrategias que le permitan consolidarse como la mejor opción de entretenimiento, bienestar y presencia de marcas reconocidas, brindando zonas de esparcimiento de calidad y seguridad, de manera eficiente, competitiva y oportuna, generando valor a nuestras partes interesadas.

**Visión:** Consolidarnos como el mejor centro comercial multiestrato en el sur de Barranquilla, con un completo portafolio de entretenimiento y la mejor opción comercial, aumentando anualmente el tráfico de clientes atraídos por la oferta e innovación de estrategias comerciales, afianzando el posicionamiento y fidelización en el mercado.

**PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS**

Estado de situación financiera: **CENTRO COMERCIAL PANORAMA** ha determinado como formato de presentación de su estado de situación financiera la clasificación en corriente y no corriente.

Estado integral de resultados: **CENTRO COMERCIAL PANORAMA** ha optado por presentar su estado de resultados clasificado por función del gasto.

Estado de flujo de efectivo: **CENTRO COMERCIAL PANORAMA** presenta el estado de flujo de efectivo por el método indirecto.

**MONEDA FUNCIONAL:** La moneda funcional y de presentación Las partidas incluidas en los estados financieros del **CENTRO COMERCIAL PANORAMA** se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (pesos colombianos).

**MATERIALIDAD O IMPORTANCIA RELATIVA:** El reconocimiento y presentación de los hechos económicos debe hacerse de acuerdo con su importancia relativa. Un hecho económico es material cuando, debido a su naturaleza o cuantía, su conocimiento o desconocimiento, teniendo en cuenta las circunstancias que lo rodean, puede alterar significativamente las decisiones económicas de los usuarios de la información. El **CENTRO COMERCIAL PANORAMA** establece la siguiente materialidad para el reconocimiento, medición y revelación de los hechos económicos de acuerdo a su importancia relativa:  
Los hechos económicos iguales o superiores de aplicar el 5% a la utilidad operativa del periodo sobre el que se informa y aproximándolo al millón más cercano, el resultado se evaluará por partida individual.

**NOTA 2 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja y los depósitos de libre disponibilidad en bancos; En forma de billetes y monedas.

Caja: Solo se reconoce como caja las "Monedas y Billetes" y no otros conceptos, al corte de la presentación de los estados financieros la caja se encontraba debidamente conciliada.

Bancos: El saldo al final del mes, el saldo contable de cada cuenta bancaria debe ser igual al extracto bancario con la finalidad de que la entidad refleje la realidad del efectivo disponible, al corte de la conversión de los estados financieros, los bancos de la entidad se encontraban debidamente conciliados y con saldos iguales a los emitidos por los informes bancarios.

Medición Inicial: COSTO HISTÓRICO; Medición Posterior: COSTO HISTÓRICO

El saldo de la cuenta efectivo y equivalente a efectivo a corte 31 de Agosto 2025 esta discriminada de la siguiente manera:

Descripción	Observación	Ptción	AÑO 2025
CAJA	Caja	7%	1.264.000,00
BANCO DAVIVIENDA	Cuenta corriente	21%	3.672.959,61
BANCO AV VILLAS	Cuenta corriente	5%	890.923,64
BANCO SERFINANZA	Cuenta Corriente	67%	11.999.947,17
BANCO SERFINANZA	Cuenta de Ahorros	0%	-
<b>Total Disponible</b>			<b>17.827.830,42</b>
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>			<b>17.827.830,42</b>

**ACTIVOS FINANCIEROS**

Corresponden a los recursos del Fondo de Imprevistos que se encuentran en la CUENTA FIDUCIARIA N° 0607025700007432 Banco Davivienda 38.293.200,97  
**38.293.200,97**

**TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS** 38.293.200,97

**NOTA 3 - CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS CORRIENTES POR COBRAR**

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son derechos contractuales para recibir dinero u otros activos financieros de terceros, a partir de actividades generadas directamente por la Empresa.

Sólo se reconocen "cuentas por cobrar" (e ingresos) cuando ya se han entregado los bienes o servicios y no solo cuando se han elaborado las facturas u otros documentos (como convenios).

Medición Inicial: COSTO TRANSACCIÓN

Medición Posterior: COSTO MENOS DETERIORO

**DETALLE CLIENTES-CUENTAS POR COBRAR**

DETALLE	CLIENTES	AÑO 2025
CLIENTES (ANEXO 1)		245.979.216,22
CLIENTES - OTROS CONCEPTOS		0,00
CLIENTES INTERESES		52.133.978,78
CLIENTES PUBLICIDAD		0,00
CLIENTES INTERESES LOCALES		1.858.406,09
CUOTAS EXTRAORDINARIAS		4.075.410,00
CLIENTES TAXIS		8,74
INCAPACIDADES		113.642,00
ANTICIPOS Y AVANCES		1.912.323,00
INGRESOS POR COBRAR		0,00
ANTICIPOS DE IMPUESTOS		8.891.928,72
CUENTAS POR COBRAR A TRABAJADORES		0,00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR A TERCEROS		0,00
DETERIORO DE CARTERA		(42.047.353,65)
CONSIGNACIONES PTDÉS POR IDENTIFICAR		0,00
<b>TOTAL CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>		<b>272.917.559,90</b>

## ANEXO 1

NOMBRE CLIENTE	SALDO DEL NIT
KAREN TATIANA MERCADO ASSIA	800.000,00
CARMEN ESTHER MARTÍNEZ GARCÍA	1.874.936,40
YANETH GOMEZ ROJANO	2.450.437,12
MAHARYURIS MERCADO GONZALEZ	17.458.746,00
JULIAN OSPINA	42.739.835,00
MOISES RUIZ ALBA	11.799.100,00
EDWIN JOSE MARQUEZ ZAMBRANO	1.690.881,20
SAGBINI RODRIGUEZ NADIN JOSE / SAMIR SPORT	54.297.191,33
GABRIEL FRANCISCO RODRIGUEZ ROBLES	1.342.600,00
ANTHONY DI CRISTOPER GONZALEZ GARCIA	1.039.500,00
ANTONIO JOSE CALDERAS CARRASQUERO	595.404,04
PASTELERIA JASSIR SAS	50.059.160,00
NOVAVENTA SAS	1.921.672,18
INVERSIONES ROFI S.A.S	3.516.978,00
INVERSISSA S.A.S	5.017.544,00
ESCORCIA ORTEGA & CIA SCA	19.005,35
COOKIES & CREAMS S.A.S	1.817.150,00
MANGO BICHE EXPRESS S.A.S	1.658.000,00
COMERCIALIZADORA & SERVICIOS BAM BAM S.A.S	3.015.097,23
INVERSIONES KUZ S.A.S	5.878.840,85
IDA MILETH CHICA CARDENAS	1.041.500,00
JORGE IVÁN FLOREZ TOVAR	1.144.474,43
AHUMADA PINEDA GEOVANY	16.530.352,23
HELLEN YULIETH ARTETA PEÑA	11.488.813,00
SONIA MELINA ZAMORA MENDOZA	6.781.997,86
<b>TOTAL CARTERA CLIENTES</b>	<b>245.979.216,22</b>

## NOTA 4 - PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Los otros activos corresponden a elementos correspondientes a activos , ya que no cumplen con las características para ser un instrumento financiero básico, al no generar a futuro flujo de dinero para la organización.

Medición Inicial: Costo histórico

Medición Posterior: Costo-amortización-deterioro

CONCEPTO	Observaciones	Valor 2025
MAQUINARIA Y EQUIPO		
EQUIPO COMPUTACION Y COMUNICACION		8.801.640,00
DEPRECIAZION ACUMULADA		(7.702.079,13)
		<b>1.099.560,87</b>
<b>TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>		<b>1.099.560,87</b>

## NOTA 4 - ACTIVOS NO FINANCIEROS

Los otros activos corresponden a anticipos pendientes de ejecución, anticipos de impuestos los cuales se deben clasificar como activos no corrientes al rubro de otros activos, ya que no cumplen con las características para ser un instrumento financiero básico, al no generar a futuro flujo de dinero para la organización.

Medición Inicial: Costo histórico

Medición Posterior: Costo-amortización-deterioro

CONCEPTO	Observaciones	Valor 2025
CUOTA POLIZA SEGURO - MAPFRE SEGUROS		43.853.530,50
SOFTWARE SIIGO		4.696.647,50
<b>TOTAL INTANGIBLES Y DIFERIDOS</b>		<b>48.550.178,00</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>378.688.330,16</b>

## Cuentas comerciales por Pagar y otras cuentas comerciales por Pagar- Corriente

Son todos los acuerdos contractuales que tiene la entidad con terceros, para el desarrollo directo del Objeto social que generan un pasivo financiero.

Medición Inicial: COSTO HISTORICO

Medición Posterior: COSTO HISTORICO

El metodo contable utilizado es el sistema de contabilidad por causación osea aquella contabilidad en la que los hechos económicos se registran en el momento en que suceden, sin importar si hay una erogación o un ingreso inmediato como consecuencia de la realización del hecho económico. La contabilidad por causación reconoce la realización de los hechos económicos en el momento mismo en que surgen los derechos o las obligaciones, sin llegar a esperar a que esos derechos y obligaciones se hagan efectivos.

## NOTA 5 - CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

CONCEPTO	2025
PROVEEDORES (ANEXO 2)	331.342.135,38
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	695.108,00
RETENCIONES EN LA FUENTE	3.756.101,00
IMPLIESTO A LAS VENTAS RETENIDO	36.741,00
IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO RETENIDO	231.536,00
BETENCIONES Y APORTES DE NOMINA	9.037.796,00
ACREEDORES VARIOS	10.267.014,00
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>355.366.431,38</b>

## ANEXO 2

PROVEEDORES	SALDO DEL NIT
SANTIAGO CASTRO SANTIAGO	5.173.740,00
ERNESTO ASPRILLA MORENO	792.000,00
ROBINSON JAVIER SANTIAGO BOLAÑO	6.672,00
ROIMAR JESUS CASTILLO BASTIDAS	1.417.801,00
ESTRATEGIAS LIMITADA	2.465.407,00
SOCIEDAD DE ACUEDUCTO ALCANTARILLADO Y ASEO DE BAR	31.165.538,00
COMCEL S.A.	465.031,00
ASISTENCIA MEDICA INMEDIATA- SERVICIO DE AMBULANCI	851.948,00
COMPANIA DE COMUNICACIONES BARRIOS GOMEZ LIMITADA	4.000.000,00
INGENIERIA Y PROYECTOS DEL AMBIENTE SAS	5.768.256,00
SIIGO S.A.	2.607.051,00
CLEAN SHESTER DE COLOMBIA LTDA.	509.008,00
PRODUCTOS INDUSTRIALES Y ASESORIAS S.A.S.	339.850,00
PAPELERIA LA CORAZA S.A.S.	593.999,00
FORTOX S.A.	32.214.390,38

CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR -COMFAMILIAR DEL ATL	426.000,00
INDUSTRIAS DE PRODUCTOS LACTEOS INPROLAC LIMITADA	105.910,00
RADIO CADENA NACIONAL S.A	2.142.000,00
ROBAYO ROBAYO AUDITORES ASOCIADOS S.A.S	3.061.266,00
INSTITUCION PRESTADORA DE SERVICIOS DE SALUD CARVA	434.559,00
TESLA GENERADORES S.A.S.	4.435.978,00
BIOTEC CARIBE S.A.S	1.620.000,00
GREENYELLOW ENERGIA DE COLOMBIA S.A.S	133.272.248,00
ARTISEG DEL CARIBE S.A.S	282.030,00
PROTECCION ECOLOGICA S.A.S.	803.586,00
IMPERACABADOS DEL CARIBE SAS	6.279.055,00
CREDISEGURO SAS	32.109.571,00
MULATA MERCADEO & PUBLICIDAD S.A.S	3.571.182,00
QUERER Y HACER LABORATORIO CREATIVO SAS	10.296.548,00
STREAMRADIOS S.A.S	396.621,00
GRUPO GS SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S	1.624.560,00
INDUSTRIAL DE ACERO Y SUMINISTROS SAS	2.989.005,00
AIR- E S.A.S.	34.125.160,00
ANDREA ALVAREZ MARTINEZ	105.000,00
DAYANA CAROLINA JURADO CORDERO	627.165,00
ANDRES FELIPE GONZALEZ MEZA	700.000,00
JEAN PAUL VIZCAINO ROMERO	3.564.000,00
<b>TOTAL PROVEEDORES</b>	<b>331.342.135,38</b>
	0,00

#### NOTA 6 - PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

CONCEPTO	DESCRIPCION	Valor
RENTA Y COMPLEMENTARIOS		<b>2025</b>
IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS POR PAGAR		4.210.959,00
DE INDUSTRIA Y COMERCIO		36.959.000,00
<b>TOTAL IMPUESTOS POR PAGAR</b>		<b>1.707.831,99</b>
		<b>42.877.790,99</b>

#### NOTA 7: BENEFICIOS EMPLEADOS

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos períodos de servicio. Los beneficios a los empleados corresponde a todos los tipos de contraprestaciones que **CENTRO COMERCIAL PANORAMA** proporciona a los trabajadores, incluidos administradores y gerentes, a cambio de sus servicios. Esta sección se aplicara a todos los beneficios a los empleados, excepto los relativos a transacciones con pagos basados en acciones, que se tratan en la sección 26 Pagos basado en acciones. Medición inicial: Costo Histórico, Medición Posterior: Costo Histórico  
El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para los contratos laborales: primas, cesantías, intereses de cesantías y vacaciones pendientes de pago, tanto de la vigencia fiscal corriente como de las anteriores.

CONCEPTO	2025
CESANTIAS CONSOLIDADAS	\$ 28.247.645,00
INTERESES SOBRE CESANTIAS	\$ 2.177.631,00
PRIMAS DE SERVICIOS	\$ 7.697.942,00
VACACIONES CONSOLIDADAS	\$ 29.628.759,18
SALARIOS POR PAGAR	\$ -
<b>TOTAL BENEFICIOS EMPLEADOS</b>	<b>\$ 67.751.977,18</b>

#### NOTA 8 – OTROS PASIVOS

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad. Los anticipos de Clientes y los ingresos recibidos por anticipado no cumplen con el concepto de instrumentos financieros básicos, por lo cual estas cuentas son reclasificadas a los deudores, disminuyendo como tal las cuentas por cobrar de los clientes. Durante el proceso de convergencia se reclasificaron los pagos de clientes a las cuentas por cobrar, ya que este rubro no corresponde a un pasivo cierto o real:

Medición Inicial: Costo de Transacción  
Medición Posterior: Costo-Deterioro

ANTICIPO Y AVANCES RECIBIDOS	2025
ANTICIPOS Y AVANCES RECIBIDOS	\$ 3.372.948,55
VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS	\$ -
<b>TOTAL ANTICIPOS Y AVANCES</b>	<b>\$ 3.372.948,55</b>

OBLIGACIONES FINANCIERAS	2025
SOBREGRIOS	\$ -
PRESTAMO OBRO CR 8	\$ 65.526.268,29
<b>TOTAL OTROS PASIVOS</b>	<b>\$ 65.526.268,29</b>

PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES	2025
SERV. ENERGIA ELECTRICA	\$ 17.618.604,00
SERV. TELEFONICO	\$ 676.500,00
SERV. ACUEDUCTO	\$ 17.360.000,00
<b>TOTAL PASIVOS ESTIMADOS</b>	<b>\$ 35.655.104,00</b>

TOTAL PASIVOS	570.550.520,39
---------------	----------------

#### NOTA 10 - PATRIMONIO

El patrimonio es la parte residual de los activos de la entidad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Para **CENTRO COMERCIAL PANORAMA** el patrimonio al corte de los estados financieros corresponde todos los rubros por aportes sociales, las utilidades generadas en el transcurso del giro del negocio, las respectivas utilidades acumuladas y el saldo generado por adopción por primera vez:

- Se reclasificaron las partidas que reconocieron, según nuestro marco de información financiera anterior, como un tipo de activo, pasivo o componente de patrimonio, pero que son de un tipo diferente de acuerdo con las NIIF
- Se aplicaron las NIIF al medir todos los activos y pasivos reconocidos.

PATRIMONIO	2025
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 105.474.377,14
UTILIDADES ACUMULADAS	\$ -
RESERVA LEY 675 DE 2001	\$ -
PERDIDAS ACUMULADAS	\$ (297.336.567,37)
DIFERENCIAS POR ADOPCION NIIF	\$ -
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>\$ (191.862.190,23)</b>
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	<b>378.688.330,16</b>

#### NOTA 11 - INGRESOS ORDINARIOS

Esta Sección se aplicará al contabilizar ingresos de actividades ordinarias procedentes de las siguientes transacciones y sucesos:

- (a) La venta de bienes (si los produce o no la entidad para su venta o los adquiere para su reventa).
- (b) La prestación de servicios.
- (c) Los contratos de construcción en los que la entidad es el contratista.
- (d) El uso, por parte de terceros, de activos de la entidad que produzcan intereses, regalías o dividendos.

#### INGRESOS OPERACIONALES

	Número	Valor 2025
<b>ARRENDAMIENTOS</b>		
ESPACIO AREAS COMUNES FIJOS		401.562.134,0
AREAS COMUNES EVENTUALES		24.655.853,0
VALLAS PUBLICITARIAS		2.039.688,0
<b>TOTAL ARRENDAMIENTOS</b>		<b>428.257.674,97</b>
<b>OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS</b>		
CUOTA DE ADMINISTRACIÓN		1.740.313.981,7
SERVICIO DE ENERGÍA		19.439.210,0
SERVICIO DE AGUA		12.841.555,0
FONDO IMPREVISTO		23.031.004,0
INTERESES POR MORA		29.365.668,5
ALQUILER DE ANDAMIOS		277.310,1
CUOTA EXTRAORDINARIA		-
ESPACIO DE AREAS COMUNES TAXIS		24.588.196,0
RECIBO INTERNET		-
DEVOLUCIONES VENTAS GRAVADAS		-
<b>TOTAL ACTIVIDADES DE SERVICIOS</b>		<b>1.849.856.925,30</b>
<b>TOTAL INGRESOS OPERACIONALES</b>		<b>2.278.114.600,27</b>
<b>INGRESOS OPERACIONALES TOTALES</b>		<b>2.278.114.600,27</b>

#### GASTOS

Es la disminución en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo sobre el que se informa, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien por la generación o aumento de los pasivos, que dan como resultado decrementos en el patrimonio, distintos de los relacionados con las distribuciones realizadas a los inversores de patrimonio.

Los gastos aquí relacionados se ejecutan de forma necesaria para la consecución de cada una de las operaciones de la entidad y de la realización de su objeto social. Durante el proceso de conversión, se reconoció en los gastos los deterioros de los deudores, más específicamente de las cuentas por cobrar a empleados y la revisión de la amortización de los intangibles.

#### NOTA 12 - GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN

	2025	VALOR
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>		
GASTOS DEL PERSONAL		605.088.588,80
HONORARIOS		67.561.465,00
IMPUESTOS		69.637.104,75
ARRENDAMIENTOS		247.729.005,00
CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES		2.650.200,00
SEGUROS		54.665.224,00
OTROS		-
SERVICIOS		780.032.122,40
GASTOS LEGALES		169.500,00
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		60.395.994,00
ADECUACION E INSTALACION		35.624.518,00
DEPRECIAZIONES		1.173.544,00
AMORTIZACIONES		7.930.756,50
DIVERSOS		45.901.874,00
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>		<b>1.978.559.896,45</b>

#### NOTA 13 - GASTOS DE VENTAS

	VALOR
<b>GASTOS DE VENTAS</b>	
GASTO DE PERSONAL	65.200.203,00
SEGUROS	1.608.481,00
SERVICIOS	105.349.116,00
GASTOS NO OPERACIONALES DE VENTAS	-
<b>TOTAL GASTOS DE VENTAS</b>	<b>172.157.800,00</b>
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>2.150.717.696,45</b>

#### NOTA 14 - INGRESOS NO OPERACIONALES

	2025	VALOR
INTERESES		2.176.603,72
DESCUENTOS COMERCIALES		-
RECUPERACION -CORREOS		-
RECUPERACIONES-SEGUR		-
SINIESTRO		-
INDEMNIZACION POR SINIESTROS		5.189.950,00
RECUPERACION DE INCAPACIDADES		723.501,00
RETIRO DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		-
REINTEGRO DE COSTOS Y GASTOS		425.388,00
INTERESES BANCARIOS		-
RECUP. SANCIÓN MIN. TRABAJO		-
REINTEGRO DE PROVISIONES		-
SINIESTROS		-
INGRESOS EJERCICIOS ANTERIORES		-
APROVECHAMIENTOS		-
EVENTOS		-
SERVICIO FUMIGACION		-
CANJE -BONOS TAXI		-
VERTIMENTO DE AGUAS		-
REPUESTO DE PAPEL		178.000,00
CANCHÍA DE FUTBOL		-
LIMPIEZA DE EXTRACTORES		-
INGRESOS POR TRABAJOS REALIZADO		-
VENTA DE RECICLAJE		-
AJUSTE AL PESO		10.292,14
DEVOLUCION EN INGRESOS NO OPERACIONALES		693.750,00
DETERIORO DE CARTERA		-

<b>TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	<b>9.397.484,86</b>
--	---------------------

#### GASTOS NO OPERACIONALES

El reconocimiento de los gastos procede directamente del reconocimiento y la medición de activos y pasivos. Una entidad reconocerá gastos en el estado del resultado integral (o en el estado de resultados, si se presenta) cuando haya surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un

Los Gastos registrados en estos rubros corresponden a partidas que no tienen una relación directa con la actividad de renta, pero que contribuyen en la salida de flujo de efectivo de la compañía.

#### NOTA 15 - GASTOS FINANCIEROS

	<b>2025</b>
GASTOS BANCARIOS	0,00
COMISIONES	6.380.007,00
IMPTO. 4 X MIL	3.494.129,64
INTERESES	9.873.512,00
INTERESES BANCARIOS OBRA	10.133.936,68
DESCUENTO COMERCIAL	0,00
AJUSTE AL PESO	8.069,29
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>29.889.654,61</b>

#### NOTA 16 - OTROS GASTOS

RETIRO DE CARTERA	-
RETIRO DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	-
GASTOS SINIESTRO-INCENDIO	-
AJUSTES A SALDOS PPYE DE PERIODOS ANT	-
DESCUENTOS COMERCIALES	-
 COSTAS Y PROCESOS JUDICIALES	 -
COSTOS Y GASTOS EJERCICIOS ANTERIORES	77.000,00
IMPUESTOS ASUMIDOS	33.085,00
SOBRETASA BOMBERIL	-
 SANACIONES TRIBUTARIAS	 -
INTERESES	-
CANJE -BONOS TAXI	-
OTROS DIVERSOS	-
INDEMNIZACION A TERCEROS	1.249.169,00
 SANACIONES	 -
INTERESES	-
 SERVICIO FUMIGACION	 -
SERVICIOS DE VERTIMIENTO DE AGUAS	-
OTRAS (f. de improvista)	-
LIMPIEZA EXTRACTORES	-
OTROS - GASTOS - CORREO	-
GASTOS DIVERSOS	-
GASTO MASCOTAS	-
GASTOS NO DEDUCIBLES	-
 <b>TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES</b>	 <b>1.359.254,00</b>
	<b>31.248.908,61</b>

#### NOTA 17 - IMPUESTO DE RENTA

<b>CALCULO DE PROVISION IMPUESTO DE RENTA 2024</b>	<b>71.102,93</b>
--	------------------

<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.287.512.085,13</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>2.182.037.707,99</b>
<b>UTILIDAD O PERDIDA NETA</b>	<b>105.474.377,14</b>

Se presentaron los siguientes comentarios:

- El representante de FCP Igneous solicitó aclaración en el Estado de Situación Financiera la línea relacionada con los Pasivos por impuestos corrientes por considerar un aumento excesivo del mes de julio al de agosto. El contador informó que la variación estaba relacionada con el IVA causado del segundo cuatrimestre. Ante esta explicación el copropietario instó a la administración para que esta contabilización sea prorrteada en los diferentes meses del año para evitar el impacto tan fuerte en el mes que se genera la obligación del pago. La administración se comprometió a realizar el ajuste, consultado con la Revisoría Fiscal la forma adecuada de aplicar el prorrato.

### Ejecución Presupuestal

El Administrador presentó la ejecución presupuestal acumulada al mes de agosto 2025:

## EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

Cuenta	2025			% Ejecución Acumulada a Agosto vs Presupuesto Acumulado a Agosto	% Ejecución Acumulada a Agosto vs Presupuesto 2025
	Presupuesto 2025	Presupuesto Acumulado a Agosto	Ejecución Acumulada a Agosto		
INGRESOS OPERACIONALES					
ARRENDAMIENTO					
ESPACIO AREAS COMUNES FIJOS	\$ 781.121.587	\$ 473.500.000	\$ 426.150.330	90,00%	54,56%
VALLAS PUBLICITARIAS	\$ 29.704.842	\$ 15.034.842	\$ 2.039.688	13,57%	6,87%
AREAS COMUNES EVENTUALES	\$ 32.581.800	\$ 19.081.800	\$ 24.655.853	129,21%	75,67%
<b>TOTAL ARRENDAMIENTO</b>	<b>\$ 843.408.229</b>	<b>\$ 507.616.642</b>	<b>\$ 452.845.871</b>	<b>89,21%</b>	<b>53,69%</b>
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIO					
CUOTA DE ADMINISTRACIÓN	\$ 2.614.266.748	\$ 1.742.844.499	\$ 1.740.313.982	99,85%	66,57%
RECOBRO DE ENERGIA	\$ 26.514.417	\$ 17.689.826	\$ 19.439.210	109,89%	73,32%
RECOBRO DE AGUA	\$ 20.334.480	\$ 13.795.506	\$ 12.841.555	93,09%	63,15%
SERV ADMON COBRO DE INTERERES			\$ 29.415.202	100,00%	100,00%
ALQUILER DE ANDAMIOS			\$ 277.310	100,00%	100,00%
<b>TOTAL OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIO</b>	<b>\$ 2.661.115.645</b>	<b>\$ 1.774.329.831</b>	<b>\$ 1.802.237.725</b>	<b>101,57%</b>	<b>67,72%</b>
<b>TOTAL INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>\$ 3.504.523.874</b>	<b>\$ 2.281.946.472</b>	<b>\$ 2.263.719.910</b>	<b>99,20%</b>	<b>64,59%</b>
INGRESOS NO OPERACIONALES					
<b>TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	<b>\$ 5.204.649</b>	<b>\$ 3.296.322</b>	<b>\$ 9.397.485</b>	<b>285,09%</b>	<b>180,56%</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$ 3.509.728.523</b>	<b>\$ 2.285.242.794</b>	<b>\$ 2.287.512.085</b>	<b>100,10%</b>	<b>65,18%</b>
GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACION					
GASTOS DEL PERSONAL					
<b>TOTAL GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>\$ 939.657.275</b>	<b>\$ 610.751.384</b>	<b>\$ 605.088.589</b>	<b>99,07%</b>	<b>64,39%</b>
HONORARIOS					
REVISORIA FISCAL	\$ 33.273.492	\$ 21.935.465	\$ 21.935.465	100,00%	65,92%
ASESORIA JURIDICA	\$ 17.082.000	\$ 11.388.000	\$ 11.388.000	100,00%	66,67%
ASESORIA TECNICA	\$ 18.582.000	\$ 12.136.000	\$ 12.138.000	100,02%	65,32%
SERVICIOS CONTABLES	\$ 13.000.000	\$ 9.000.000	\$ 14.900.000	165,56%	114,62%
ASESORIA SST	\$ 10.800.000	\$ 7.200.000	\$ 7.200.000	100,00%	66,67%
ASESORIA ING. AMBIENTAL PGIRS	\$ 1.500.000	\$ 750.000		0,00%	0,00%
<b>TOTAL GASTOS DE HONORARIOS</b>	<b>\$ 94.237.492</b>	<b>\$ 62.409.465</b>	<b>\$ 67.561.465</b>	<b>108,26%</b>	<b>71,69%</b>
IMPUESTOS					
IVA MAYOR VALOR DEL GASTO (DECLARACION)	\$ 97.183.227	\$ 32.394.409	\$ 61.818.356	190,83%	63,61%
<b>TOTAL IMPUESTOS</b>	<b>\$ 113.971.731</b>	<b>\$ 43.586.745</b>	<b>\$ 69.637.105</b>	<b>159,77%</b>	<b>61,10%</b>
ARRENDAMIENTOS					
EFICIENCIA ENERGÉTICA AIRE ACONDICIONADO	\$ 170.414.286	\$ 112.633.368	\$ 112.633.368	100,00%	66,09%
PANELES SOLARES	\$ 193.624.619	\$ 128.346.896	\$ 135.095.637	105,26%	69,77%
<b>TOTAL ARRENDAMIENTOS</b>	<b>\$ 364.038.905</b>	<b>\$ 240.980.264</b>	<b>\$ 248.179.225</b>	<b>102,99%</b>	<b>68,17%</b>
CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES					
<b>TOTAL CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES</b>	<b>\$ 2.508.172</b>	<b>\$ 2.508.172</b>	<b>\$ 2.650.200</b>	<b>105,66%</b>	<b>105,66%</b>
SEGUROS					
<b>TOTAL SEGUROS</b>	<b>\$ 80.917.929</b>	<b>\$ 54.030.938</b>	<b>\$ 54.665.224</b>	<b>101,17%</b>	<b>67,56%</b>
SERVICIOS					
SERVICIO DE VIGILANCIA	\$ 380.977.072	\$ 253.346.567	\$ 253.199.066	99,94%	66,46%
SERVICIO DE FUMIGACION	\$ 6.720.000	\$ 4.468.975	\$ 3.923.676	87,80%	58,39%
VIGILANCIA ADICIONAL	\$ 5.040.000	\$ 1.241.844	\$ 709.344	57,12%	14,07%
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 264.000.000	\$ 169.347.629	\$ 195.715.531	115,57%	74,13%
ENERGIA ELECTRICA	\$ 358.796.662	\$ 238.334.070	\$ 295.479.108	123,98%	82,35%
TELEFONO	\$ 10.604.150	\$ 7.238.152	\$ 8.027.768	110,91%	75,70%
INTERNET	\$ 7.116.000	\$ 4.744.000	\$ 5.489.029	115,70%	77,14%
CORREO , PORTES Y TELEGRAMAS	\$ 100.000	\$ 50.000		0,00%	0,00%
TRANSPORTE- FLETES Y ACARREROS	\$ 453.341	\$ 240.000	\$ 120.000	50,00%	26,47%
CARACTERIZACION DE VERTIMENTOS DE AGUAS	\$ 3.483.399	\$ 3.463.399		0,00%	0,00%
ASISTENCIA MEDICA INMEDIATA AMI	\$ 10.114.870	\$ 6.795.200	\$ 6.795.200	100,00%	67,18%
SERVICIO HOSTING, DOMINIOS Y CORREO	\$ 15.587.700	\$ 10.435.484	\$ 10.573.400	101,32%	67,83%
<b>TOTAL GASTOS DE SERVICIOS</b>	<b>\$ 1.062.973.193</b>	<b>\$ 699.705.321</b>	<b>\$ 780.032.122</b>	<b>111,48%</b>	<b>73,38%</b>
GASTOS LEGALES					
<b>TOTAL GASTOS LEGALES</b>	<b>\$ 5.206.657</b>	<b>\$ 3.403.486</b>	<b>\$ 169.500</b>	<b>4,98%</b>	<b>3,26%</b>

MANTENIMIENTO Y REPARACIONES						
MANTENIMIENTO EQUIPOS DE OFICINA	\$ 166.078				0,00%	0,00%
MANTENIMIENTO EQUIPO DE COMPUTACION Y CO	\$ 300.000	\$ 200.000	\$ 360.420	180,21%	120,14%	
MANTENIMIENTO EQUIPO DE AMPLIFICACION	\$ 1.931.807	\$ 1.931.807		0,00%	0,00%	
MANTENIMIENTO AIRE ACONDICIONADO	\$ 9.817.351	\$ 8.293.272	\$ 7.763.400	93,61%	79,08%	
MANTENIMIENTO TORRES DE ENFRIAMIENTO	\$ 26.071.476	\$ 16.205.938	\$ 16.152.184	99,67%	61,95%	
MANTENIMIENTO DE MOTOBOMBA	\$ 5.671.000	\$ 3.780.665	\$ 1.300.000	34,39%	22,82%	
PINTURA Y ESTUCO PAREDES Y ESCALERAS	\$ 5.688.866	\$ 3.794.000	\$ 2.192.786	57,80%	38,55%	
MANTENIMIENTO SUBESTACION ELECTRICA	\$ 85.001.000	\$ 59.181.109	\$ 11.179.109	18,89%	13,15%	
MANTENIMIENTO DE MUEBLES A. COMUNES	\$ 380.576	\$ 380.576	\$ 349.244	91,77%	91,77%	
MANTENIMIENTO PLANTA ELECTRICA	\$ 10.750.000	\$ 9.840.000	\$ 7.050.000	71,65%	65,58%	
MANTENIMIENTO PUERTAS CERRADURAS Y HERRA	\$ 5.442.000	\$ 3.511.124	\$ 264.034	7,52%	4,85%	
MANTENIMIENTO CIRCUITO CERRADO DE TV	\$ 2.000.000	\$ 1.600.000	\$ 2.004.201	125,26%	100,21%	
MANTENIMIENTO DE PARQUEADEROS	\$ 1.070.511	\$ 536.000		0,00%	0,00%	
MANTENIMIENTO TRAMPA DE GRASA	\$ 4.860.000	\$ 3.240.000	\$ 2.430.000	75,00%	50,00%	
MANTENIMIENTO TANQUES DE ALMACENAMIENTO	\$ 4.240.000	\$ 2.888.000	\$ 2.340.000	81,02%	55,19%	
MANTENIMIENTO DE TUBERIA	\$ 511.323	\$ 340.440		0,00%	0,00%	
MANTENIMIENTO DE HERRAMIENTAS	\$ 391.128	\$ 297.000		0,00%	0,00%	
MANTENIMIENTO BRILLADORAS	\$ 2.013.383	\$ 1.545.041	\$ 1.183.065	76,57%	58,76%	
MANTENIMIENTO EN VERTIMIENTO DE AGUA	\$ 4.807.914	\$ 3.214.344	\$ 2.812.551	87,50%	58,50%	
OVERHAUL DE MOTOBOMBA	\$ 2.300.200	\$ 2.300.200	\$ 2.800.000	121,73%	121,73%	
<b>TOTAL GASTOS MANTENIMIENTO Y REPARACIONES</b>	<b>\$ 173.414.612</b>	<b>\$ 123.245.593</b>	<b>\$ 60.395.994</b>	<b>49,00%</b>	<b>34,83%</b>	
ADECUACION E INSTALACION						
INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 13.513.498	\$ 8.967.459	\$ 4.335.222	48,34%	32,08%	
REPARACIONES LOCATIVAS	\$ 102.689.035	\$ 70.059.377	\$ 30.016.018	42,85%	29,23%	
REPARACIONES DE BAÑOS	\$ 8.000.000	\$ 5.313.278	\$ 1.273.278	23,96%	15,92%	
<b>TOTAL GASTOS DE ADECUACION E INSTALACION</b>	<b>\$ 124.202.633</b>	<b>\$ 84.334.114</b>	<b>\$ 35.624.518</b>	<b>42,24%</b>	<b>28,68%</b>	
<b>TOTAL GASTOS DE MANTENIMIENTO</b>	<b>\$ 297.617.145</b>	<b>\$ 207.579.707</b>	<b>\$ 96.020.512</b>	<b>46,26%</b>	<b>32,26%</b>	
DEPRECIACIONES						
<b>TOTAL DEPRECIACIONES</b>	<b>\$ 1.760.316</b>	<b>\$ 1.173.544</b>	<b>\$ 1.173.544</b>	<b>100,00%</b>	<b>66,67%</b>	
AMORTIZACIONES						
<b>TOTAL AMORTIZACIONES</b>	<b>\$ 10.043.675</b>	<b>\$ 5.176.139</b>	<b>\$ 7.930.757</b>	<b>153,22%</b>	<b>78,96%</b>	
DIVERSOS						
<b>TOTAL GASTOS DIVERSOS</b>	<b>\$ 90.370.822</b>	<b>\$ 59.821.696</b>	<b>\$ 45.451.654</b>	<b>75,98%</b>	<b>50,29%</b>	
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACION</b>	<b>\$ 3.063.303.313</b>	<b>\$ 1.991.126.861</b>	<b>\$ 1.978.559.896</b>	<b>99,37%</b>	<b>64,59%</b>	
GASTOS OPERACIONALES DE VENTAS						
GASTO DE PERSONAL						
<b>TOTAL GASTOS DE PERSONAL.</b>	<b>\$ 101.999.488</b>	<b>\$ 67.267.610</b>	<b>\$ 65.200.203</b>	<b>96,93%</b>	<b>63,92%</b>	
SEGUROS						
<b>TOTAL GASTOS SEGURO</b>	<b>\$ 2.327.598</b>	<b>\$ 1.568.000</b>	<b>\$ 1.608.481</b>	<b>102,58%</b>	<b>69,10%</b>	
SERVICIO DE MERCADEO						
PUBLICIDAD DIGITAL	\$ 5.000.000	\$ 3.300.000	\$ 2.500.000	75,76%	50,00%	
PIEZAS PUBLICITARIAS	\$ 18.268.873	\$ 12.218.873	\$ 7.498.000	61,36%	41,04%	
DECORACION CAMPAÑAS DE MERCADEO	\$ 4.579.200	\$ 4.579.200	\$ 4.650.000	101,55%	101,55%	
ACTIVIDADES CAMPAÑA DE MERCADEO	\$ 123.951.937	\$ 79.100.000	\$ 81.290.102	102,77%	65,58%	
PUBLICIDAD RADIO	\$ 18.325.868	\$ 13.200.000	\$ 8.450.000	64,02%	46,11%	
DECORACION NAVIDAD	\$ 10.614.341	\$ 1.500.000		0,00%	0,00%	
AMBIENTACION MUSICAL	\$ 1.380.205	\$ 920.137	\$ 914.014	99,33%	66,22%	
<b>TOTAL SERVICIOS DE MERCADEO</b>	<b>\$ 182.120.424</b>	<b>\$ 114.818.210</b>	<b>\$ 105.302.116</b>	<b>91,71%</b>	<b>57,82%</b>	
<b>TOTAL DIVERSOS</b>	<b>\$ 530.000</b>	<b>\$ 306.000</b>	<b>\$ 47.000</b>	<b>15,36%</b>	<b>8,87%</b>	
<b>TOTAL OPERACIONALES DE VENTAS</b>	<b>\$ 286.977.510</b>	<b>\$ 183.959.820</b>	<b>\$ 172.157.800</b>	<b>93,58%</b>	<b>59,99%</b>	
GASTOS NO OPERACIONALES DE VENTAS						
<b>TOTAL GASTOS DE VENTAS</b>	<b>\$ 286.977.510</b>	<b>\$ 183.959.820</b>	<b>\$ 172.157.800</b>	<b>93,58%</b>	<b>59,99%</b>	
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>\$ 3.350.280.823</b>	<b>\$ 2.175.086.681</b>	<b>\$ 2.150.717.696</b>	<b>98,88%</b>	<b>64,20%</b>	
IMPUESTO DE RENTA	\$ 20.067.094	\$ 13.378.082	\$ 4.210.959	31,48%	20,98%	
GASTOS NO OPERACIONALES						
<b>TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES</b>	<b>\$ 104.444.983</b>	<b>\$ 70.296.655</b>	<b>\$ 31.320.012</b>	<b>44,65%</b>	<b>29,99%</b>	
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$ 3.509.728.523</b>	<b>\$ 2.285.242.794</b>	<b>\$ 2.287.512.085</b>	<b>100,10%</b>	<b>65,18%</b>	
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>\$ 3.454.725.805</b>	<b>\$ 2.245.383.336</b>	<b>\$ 2.182.037.708</b>	<b>97,18%</b>	<b>63,16%</b>	
FONDO DE IMPREVISTOS	\$ 34.547.258	\$ 23.031.504	\$ 23.031.004	100,00%	66,67%	
<b>UTILIDAD O PERDIDA NETA</b>	<b>\$ 20.455.460</b>	<b>\$ 16.827.954</b>	<b>\$ 105.474.377</b>	<b>626,78%</b>	<b>515,63%</b>	

Los comentarios en este punto fueron:

- El representante de FCP Igneous reitera que el gasto de servicios contables sigue muy alto, pero el administrador confirmó que este gasto está compensado en la línea de salarios ya que el cargo de asistente contable ya no existe como gasto directo en nómina, sino vía honorarios profesionales, lo que genera un ahorro en las prestaciones sociales.
- El Sr. Pedro Casas solicitó adicionalmente a la administración tener estricto control en el gasto de servicios públicos, verificando la no existencia de fugas que afecten la facturación mensual. El administrador acató la recomendación y confirmó la aplicación de controles diarios para evitar incrementos que desborden estas líneas presupuestales.

Una vez verificada la ejecución presupuestal, los Consejeros imparten unánimemente la aprobación de los Estados Financieros con corte al mes de agosto de 2025.

#### **Informe Jurídico**

La representante de SRD, Gabriela Vargas; presentó el siguiente informe de los casos a cargo de su oficina:

Bogotá D.C., 02 de octubre de 2025

Señores:  
**CENTRO COMERCIAL PANORAMA**

**Asunto: Informe de procesos octubre 2025.**

**JORGE ALBERTO SÁNCHEZ HURTADO**, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N°11.185.100 expedida en Bogotá D.C., y portador de la T.P. No. 199.150 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de Apoderado Judicial del **CENTRO COMERCIAL PANORAMA**, conforme a la solicitud presentada por el Gerente de la copropiedad, me permito presentar informe legal, sobre los proceso adelantados por esta oficina, hasta la fecha.

De conformidad con lo solicitado, informamos el estado de los siguientes:

1. Procesos ejecutivos adelantados a favor de la copropiedad.
2. Otros procesos.

**EJECUTIVOS**

Demandado	Juzgado	Última actuación	Cuantía a la radicación del Proceso
Moises Ruiz Alba	Juzgado 2º Comp. Múltiples de Barranquilla No. 080014189002202200 52500	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.	\$ 12.115.685
Julian Ospina	Juzgado 21º Comp. Múltiples de Barranquilla No. 080014189021202300 42000	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	\$ 9.624.613

		<p>embargo del inmueble fue registrado en el Certificado de Libertad y Tradición y actualmente está vigente.</p> <p>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.</p>	
Hellen Arteta	Juzgado 9º Comp. Múltiples de Barranquilla No. 080014189009202300 75600	<p>En este proceso se solicitaron embargo de cuentas, no se encontró dinero. Notificamos a la demandada, no obstante, no ha comparecido.</p> <p>Remitimos la liquidación del crédito y el despacho envió el proceso a juzgados de ejecución. Actualmente se encuentra en el Juzgado 4º Civil de Ejecución de Sentencias.</p>	\$ 12.287.907
Foto Caribe S.A.S (NADIN SAGBINI)	Juzgado 27º Civil Municipal de Cali No. 760014003027202300 548	<p>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.</p> <p>Adicionalmente, se solicitó la expedición del oficio dirigido a las</p>	\$ 9.511.459

		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 Zamora	Juzgado 19º Comp. Múltiples de Barranquilla No. 080014189019202301 22300	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 7º Civil de Ejecución de Sentencias.	\$ 7.119.240
Giovanni Ahumada	Juzgado. 01º Comp. Múltiples de Barranquilla No. 080014189001202400 77500	El juzgado libró mandamiento de pago y ordena notificar. Se emitieron los oficios correspondientes y fueron radicados en las entidades bancarias sin éxito.	\$ 16.530.351
MAHARYURIS MERCADO GONZALEZ	Juzgado 24º Comp. Múltiples de Barranquilla No. 080014189024202401 32100	Proceso suspendido por firma de acuerdo de pago.	\$ 8.985.207

Inversiones Kuz S.A.S	Juzgado 03° Competencia Múltiple de Barranquilla No. 080014189003202400 83300	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.	\$ 7.921.328
INVESAKK S.A.S	Juzgado. 26° Competencia Múltiple de Barranquilla No. 800141890262025002 3900	Nos enviaron acta de reparto. A la espera de su calificación.	\$ 6.313.806

#### OTROS PROCESOS

Empresa	Cuantía a la radicación del proceso	Juzgado	Observaciones
Pastelería Jassir	\$ 18.120.495	Juzgado 19° Com. Múltiples de Barranquilla No. 0800141890192023 0013700	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.

#### ACUERDOS DE PAGO EN CURSO

NOMBRE	CUANTÍA	OBSERVACIÓN
MAHARYURIS MERCADO	\$29.097.912	Se suscribió acuerdo de pago con la señora Maharyuris Mercado, quien en



Carrera 59 # 152 - 25, Piso 3  
j.sanchez@srda.com.co  
PBX 2205333  
Bogotá

		fecha de 20 de agosto realizó el primer abono acordado en el acuerdo de pago por las sumas pactadas y quien se comprometió a realizar los pagos correspondientes en los términos de dicho acuerdo. La próxima fecha de pago es el 10 de octubre del 2025.
--	--	---

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jorge Alberto Sánchez Hurtado".

**JORGE ALBERTO SÁNCHEZ HURTADO**  
**C.C. 11.185.100**  
**T.P. 199.150 DEL C.S.J.**

Con relación a la obligación a cargo de Nadin Sagbini y Foto Caribe el administrador aclaró el informe presentado por el área jurídica ya que se malinterpretó la noticia del fallecimiento del propietario de Foto Caribe, lo que implicaría la espera del desenlace de un proceso de sucesión. La persona que fallece es un funcionario de la empresa antes mencionada, por lo que no hay lugar a dilatar el posible acuerdo de pago que se viene adelantando.

El representante de FCP Igneous solicitó coordinar la información entre la administración y el área jurídica para evitar la entrega de información errónea. Las áreas involucradas se comprometieron a confirmar la información para evitar estos inconvenientes.

Adicionalmente se requiere a la administración para que en los eventos en que las obligaciones en cobro jurídico realicen abonos, la información sea compartida con el área jurídica y así prever la eventual afectación del desarrollo de los procesos ejecutivos en curso.

#### Informe de cartera

El Administrador presentó el estado de cartera con corte al 30 de Septiembre de 2025:

**GESTIÓN DE CARTERA - CORTE 06 DE OCTUBRE 2025 - CC PANORAMA**

NOMBRE NIT	ESTADO	SALDO DEL NIT	<= 18+	DE 180 A 91+	DE 90 A 61+	DE 60 A 30+	OBSERVACIONES
AHUMADA PINEDA GEOVANY	COBRO JURÍDICO	16.530.352,23	16.530.352,23	0,00	0,00	0,00	COBRO JURÍDICO.
ANTONIO JOSE CALDERAS CARRASQUERO	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	595.349,05	0,00	0,00	0,00	595.349,05	CANCELARÁ EL 10 DE OCTUBRE.
CARMEN ESTHER MARTÍNEZ GARCÍA	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	1.899.579,51	0,00	0,00	0,00	1.899.579,51	CANCELARÁ EN LA PRIMERA SEMANA DE OCTUBRE.
COMERCIALIZADORA & SERVICIOS BAM BAM S.A.S	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	292.688,15	0,00	0,00	0,00	292.688,15	INTERESES EN MORA, CANCELARÁ CON LA FACTURA DE OCTUBRE.
COOPERATIVA DE TRABAJO ASOCIADO INTEGRAL EN SALUD	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	8.322.082,00	0,00	0,00	0,00	8.322.082,00	ESTÁN ESPERANDO QUE LES GIREN LOS RECURSOS.
HELLEN YULIETH ARTETA PEÑA	PROCESO JURÍDICO	11.895.009,08	11.895.009,08	0,00	0,00	0,00	COBRO JURÍDICO.
IDA MILETH CHICA CARDENAS	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	556.002,80	0,00	0,00	0,00	556.002,80	CANCELARÁ EL 10 DE OCTUBRE.
INVERSIONES & PROYECTOS	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	2.545.890,00	0,00	0,00	0,00	2.545.890,00	CANCELARÁ EN LA PRIMERA SEMANA DE OCTUBRE.
INVERSIONES KUZ S.A.S	PROCESO JURÍDICO	8.155.390,45	2.592.146,85	1.908.438,00	1.845.121,57	1.809.684,03	COBRO JURÍDICO.
INVESAKK SAS	PROCESO JURÍDICO	1.801.251,85	0,00	0,00	0,00	1.801.251,85	COBRO JURÍDICO.
JORGE IVÁN FLOREZ TOVAR	PROCESO JURÍDICO	1.162.543,23	1.162.543,23	0,00	0,00	0,00	COBRO JURÍDICO.
JULIAN OSPINA	PROCESO JURÍDICO	62.960.483,45	51.155.633,82	6.932.348,10	2.416.227,30	2.456.274,23	COBRO JURÍDICO.
MAHARYURIS MERCADO GONZALEZ	PROCESO JURÍDICO	18.888.534,56	9.275.462,46	7.142.102,77	2.470.969,33	0,00	COBRO JURÍDICO / ACUERDO DE PAGO.
MANGO BICHE EXPRESS S.A.S	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	1.603.147,11	0,00	0,00	4.400,00	1.598.747,11	CANCELARÁ EN LA PRIMERA SEMANA DE OCTUBRE.
MOISES RUIZ ALBA	PROCESO JURÍDICO	11.799.100,00	11.799.100,00	0,00	0,00	0,00	COBRO JURÍDICO.
NOVAMENTA SAS	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	1.663.804,35	1.422.617,94	0,00	0,00	241.186,41	INFORMARON QUE LAS FACTURAS NO FUERON RECIBIDAS POR PROBLEMAS CON EL CORREO ELECTRÓNICO QUE LAS IDENTIFICÓ COMO SPAM, SE GENERARÁN NUEVAMENTE PARA QUE REALICEN EL PAGO.
PASTELERIA JASSIR SAS	PROCESO JURÍDICO	25.364.072,54	8.177.010,08	10.127.328,79	3.499.326,56	3.560.407,11	COBRO JURÍDICO / ABONARON \$40,000,000= EN SEPTIEMBRE.
SAGBINI RODRIGUEZ NADIN JOSE / SAMIR SPORT	PROCESO JURÍDICO	80.689.643,32	65.641.676,17	8.836.373,21	3.079.600,13	3.131.993,81	COBRO JURÍDICO.
SONIA MELINA ZAMORA MENDOZA	PROCESO JURÍDICO	6.781.997,86	6.781.997,86	0,00	0,00	0,00	COBRO JURÍDICO.
YANETH GOMEZ ROJANO	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	1.015.313,87	0,00	0,00	0,00	1.015.313,87	INFORMA QUE REALIZARÁ PAGO EN OCTUBRE.
<b>TOTAL</b>		<b>264.522.235,41</b>	<b>186.433.549,72</b>	<b>34.946.590,87</b>	<b>13.315.644,89</b>	<b>29.826.449,93</b>	

<b>GESTIÓN ADMINISTRATIVA</b>	<b>18.493.856,84</b>
<b>COBRO JURÍDICO</b>	<b>246.028.378,57</b>
<b>TOTAL CARTERA</b>	<b>264.522.235,41</b>

## 5. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

La Administración presentó el siguiente informe:

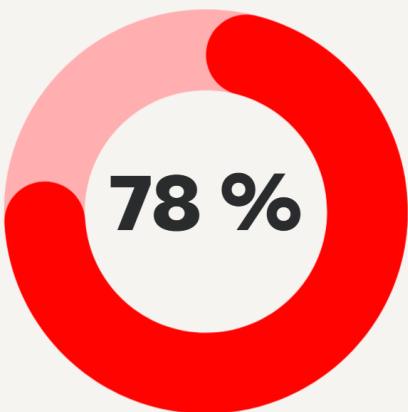
# INFORME DE **GESTIÓN**

## MERCADEO ENERO - SEPTIEMBRE

Año 2025



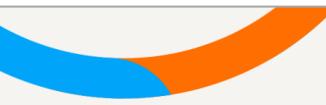
### PORCENTAJE DE **OCCUPACIÓN EACF**



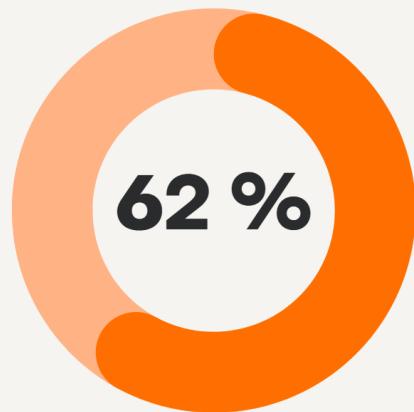
**40 ÁREAS COMUNES**

**31 OCUPADOS  
9 DISPONIBLES**

LOS ESPACIOS DE ÁREAS COMUNES, SIGUEN SIENDO LLAMATIVOS PARA LAS MARCAS DE EMPRENDIMIENTOS, QUE BUSCAN POSICIONAMIENTO EN UN MERCADO CADA VEZ MÁS VARIADO, SE SIGUE TRABAJANDO PARA LLEGAR A UNA OCUPACIÓN DEL 100% AL CIERRE DEL AÑO.



## PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DE LOCALES:



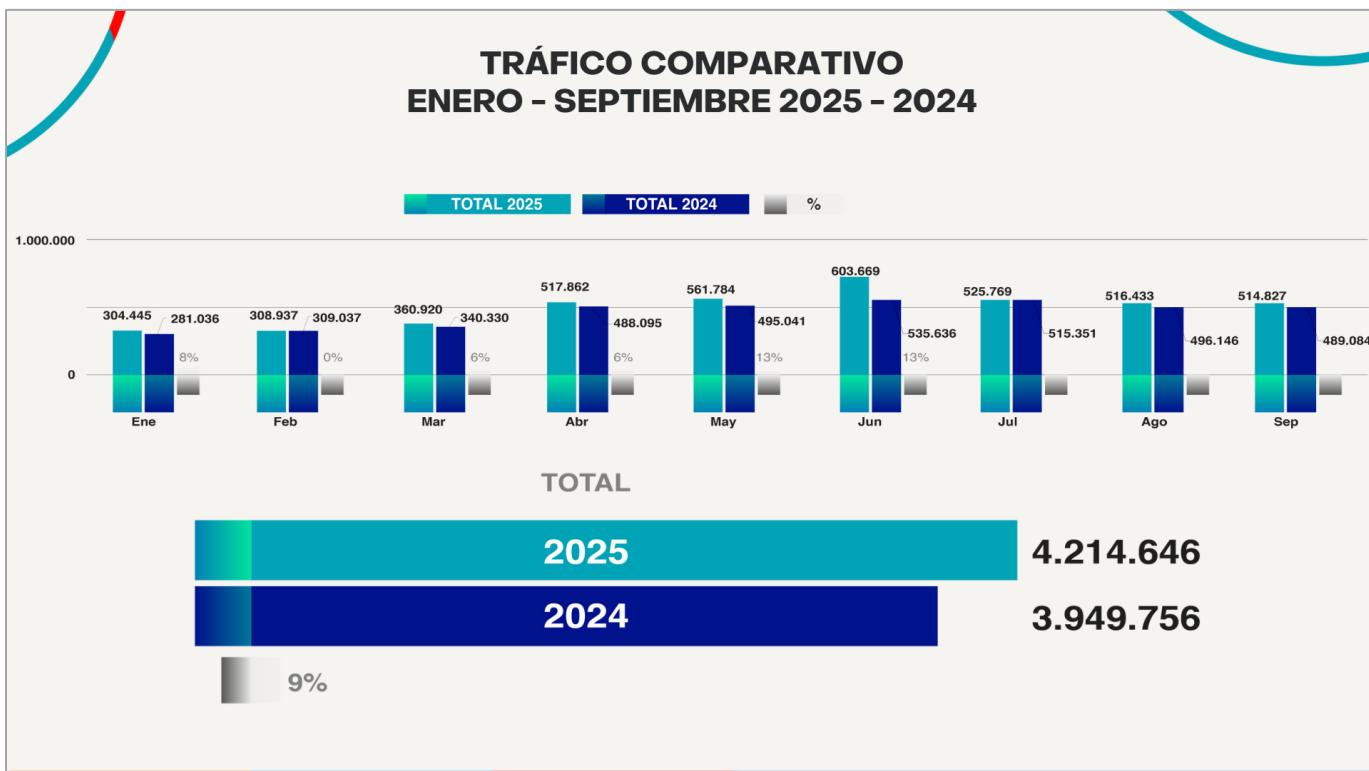
**86 LOCALES**  
**53 OCUPADOS**  
**33 DISPONIBLES**

EN EL CRECIMIENTO DE LA OCUPACIÓN DE LOS LOCALES COMERCIALES, MOSTRAMOS SIGNIFICATIVOS AVANCES, QUE DE IGUAL FORMA GENERAN CONFIANZA PARA EL INGRESO DE NUEVAS MARCAS.



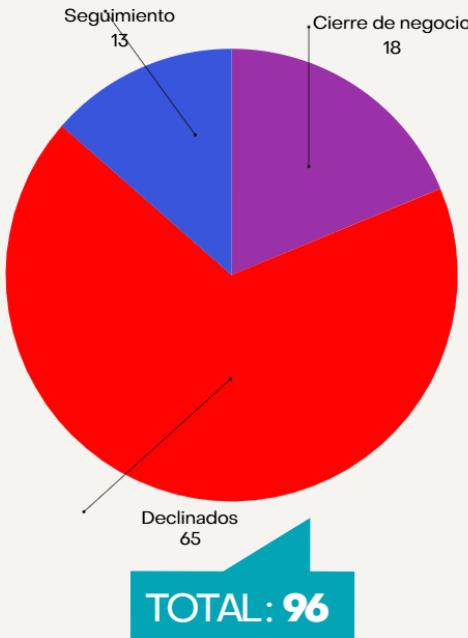
  
**MAPA COMERCIAL**  
**2025**





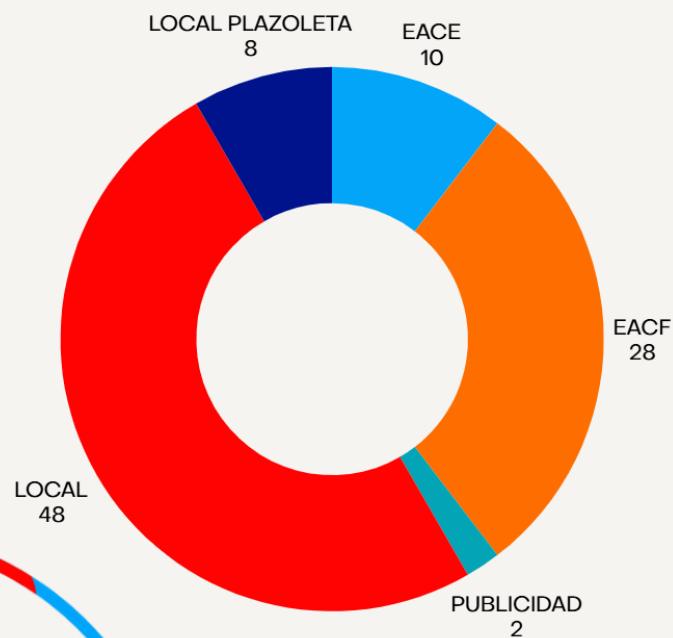
## ESTADO DEL CRM

ESTADO	CANTIDAD
Cierre de negocio	18
Seguimiento	13
Declinados	65
Total contactados	96



Durante el mes de septiembre, se logra cerrar negociación con dos locales más, que más allá de las estadísticas, suma a la opción de servicios un complemento que apalanza el crecimiento de nuestro tráfico.

## EL RESUMEN DEL USO DE ESTA HERRAMIENTA DE ENERO – SEPTIEMBRE 2025 CRM



INTERÉS	CANTIDAD
LOCAL	48
LOCAL PLAZOLETA	8
EACF	28
EACE	10
PUBLICIDAD	2
Total contactados	96

En cuanto a resultados del trabajo de prospección vamos en un avance significativo, que nos muestra resultados alentadores, frente a la referencia comercial que significa PANORAMA, para marcas comerciales que le apuestan al posicionamiento de la mano con condiciones económicas favorables.

# NUEVOS INGRESOS

LOS TRES NUEVOS INGRESOS, MUESTRAN EL RESULTADO DEL TRABAJO REALIZADO, NO SOLO A LO LARGO DEL 2025. SEGUIMOS TRABAJANDO PARA CERRAR EL AÑO CON MÁS INGRESOS QUE NOS ASEGUREN MEJORES EXPERIENCIAS PARA NUESTROS CLIENTES.



## LOCAL 15



STUDIO A- a la expectativa del gran lanzamiento de la marca, que va a estar espectacular.

## LOCAL 20



PRÓXIMAMENTE ABRIRÁN SUS PUERTAS, CON UNA GRAN EXPECTATIVA PARA INCREMENTAR EL TRÁFICO, ABRIENDO ASÍ UNA OPCIÓN MÁS QUE SUMA A NUESTRO TENANT MIX.

## LOCAL 41



### SUMMER - VESTIDOS DE BAÑO

Ingresá para darle un espectacular giro a nuestra oferta comercial, ampliando cada vez más la variedad en opciones de marcas con productos diferentes ofrecemos a nuestros clientes.

# PROSPECCIÓN



A CONTINUACIÓN, SE RESALTAN LAS MARCAS MÁS RELEVANTES DE LA PROSPECCIÓN, DE LAS QUE ESPERAMOS SE LOGREN CERRAR ANTES DE FINALIZAR EL AÑO.

## LOCAL 27



Luego de varias reuniones, la marca pasa una propuesta financiera para acceder a los casi 500mts<sup>2</sup> del local 27, con una gran expectativa, frente al impacto que generará en los clientes del centro comercial el súper MEGA OUTLET KOAJ.

## LOCAL 9



LA FUNDACIÓN SOCIAL ODONTOLÓGICA, INICIA NEGOCIACIÓN CON EL **LOCAL 9**, DE LO QUE SE ESPERA LOGREN CERRAR POSITIVAMENTE, CONSIDERANDO QUE LA MARCA MANIFESTÓ SU DECISIÓN DE TOMAR DOS LOCALES, INICIANDO CON EL **LOCAL 20**.

## LOCAL 30



LA MARCA CONTINUA CON EL INTERÉS EN CONTEMPLAR UBICAR SU MARCA EN EL CENTRO COMERCIAL, NO HA LOGRADO REALIZAR LA VISITA, DE LA QUE ESPERA HACERLA DURANTE EL MES DE OCTUBRE.

## LOCAL 2-2A



LOGRA CONSALUD, CON EL APOYO DE LA ADMINISTRACIÓN EL CONTACTO CON LA FIDUCIA ENCARGADA DE LOS LOCALES-ANTIGUO BCO AVVILLAS, INFORMAN QUE DURANTE ESTA SEMANA TIENEN REUNIÓN PARA DEFINIR CONDICIONES DE ARRIENDO.

## LOCAL 44



MEDIFARMA, CONSIDERA LOS LOCALES 44 - 45 PARA SU OPERACIÓN, SIENDO ESTA EL DISPENSARIO DEL FOMAG-CONSALUD, LO QUE ES MUY BENEFICIOSO, GENERANDO ASÍ MAYOR PERMANENCIA DE LOS USIARIOS DENTRO DEL CENTRO COMERCIAL.

## LOCAL 45



## LOCAL 29



DISPENSARIO CAFAM- CADA DÍA CRECIENDO MÁS, ATENDIENDO A MUCHOS MÁS USUARIOS, POR TAL RAZÓN CONSIDERAN TRASLADAR SU OPERACIÓN PARA EL LOCAL 29-ANTIGUOS CINES YA INICIARON EL CONTACTO CON EL PROPIETARIO.

## ACTIVIDADES DE ENERO - SEPTIEMBRE

Así hemos vivido y compartido las mejores campañas durante estos siguientes meses, dando actividades que gustan y que logran impactar positivamente a nuestros clientes.



INFORME ENE-04 OCT. 2025

# REDES SOCIALES



## CRECIMIENTO DE LA COMUNIDAD

MESES	SEGUIDORES	ALCANCE EN PUBLICACIONES	INTERACCIONES/ VISUALIZACIONES
ENERO	12,081	15,578	50,468
FEBRERO	12,166	27,722	76,851
MARZO	12,271	19,368	58,674
ABRIL	12,362	28,389	65,984
MAYO	12,491	32,708	86,294
JUNIO	12,597	56,379	142,326
JULIO	12,824	21,468	79,423
AGOSTO	12,842	20,296	40,937 *Sin anuncios
SEPTIEMBRE	12,924	31,271	111,878 54% anuncio
OCTUBRE - 4 oct	13,001	5,609	116,516 51% de anuncios.

Durante el periodo analizado se observa un crecimiento sostenido de la comunidad, un mayor alcance orgánico en publicaciones y una notable interacción con los contenidos, especialmente en los meses donde se implementaron campañas o anuncios pagos.

## Análisis de resultados – Gestión de redes sociales

### CRECIMIENTO DE SEGUIDORES

- En enero se contaba con 12.081 seguidores y para el 4 de octubre se alcanzaron 13.001, lo que representa un crecimiento de 920 nuevos seguidores.
- Este incremento evidencia una consolidación orgánica constante, con un repunte importante a partir de julio, donde se superaron los 12.800 seguidores, manteniendo una curva ascendente hasta octubre.

### ALCANCE EN PUBLICACIONES

- El alcance muestra una evolución significativa, pasando de 15.578 en enero a picos destacados como 56.379 en junio y 32.708 en mayo.
- Estos meses marcan momentos de mayor exposición de marca y efectividad en la estrategia de contenido, probablemente asociados a publicaciones de alto interés o a una mayor frecuencia de publicaciones.
- Aunque agosto y octubre inician con cifras más bajas, esto puede deberse a una reducción en la inversión publicitaria o a una etapa inicial del mes, como se indica.

### INTERACCIONES Y VISUALIZACIONES

- Las interacciones reflejan una participación activa de la audiencia, alcanzando su punto más alto en junio con 142.326 interacciones, lo que demuestra un excelente nivel de conexión con el contenido.
- En septiembre (111.878) y octubre (116.516) también se destacan buenos resultados, especialmente considerando que en estos meses el 51-54% de las interacciones provinieron de anuncios, lo que evidencia una efectiva estrategia de pauta digital.
- En contraste, agosto (sin anuncios) muestra una caída en la participación (40.937), lo que resalta la importancia del apoyo publicitario para mantener la visibilidad.

## ASPECTOS POSITIVOS

 Alto nivel de interacción, con resultados sobresalientes durante las campañas.

 Crecimiento continuo de seguidores, sin retrocesos en ningún mes.

 Estrategia de pauta efectiva, que demuestra su impacto directo en el alcance y la participación.

 Variaciones saludables entre contenido orgánico y patrocinado, lo que permite medir el comportamiento real de la comunidad.

 Consolidación de comunidad fiel, reflejada en la constancia del engagement a lo largo del año.



## **6. PROPOSICIONES Y VARIOS**

En este punto se presentaron los siguientes asuntos:

- **Cubierta Éxito**

El Administrador informó ante el Consejo la última solicitud presentada por parte del Almacén Éxito con relación al mantenimiento por impermeabilización de la cubierta del Local 1, la cual se soporta con los siguientes documentos:

Envigado, 19 de septiembre de 2025

Señores

**CENTRO COMERCIAL PANORAMA**

gerencia@centrocomercialpanorama.com

+57 (605) 3277624

Calle 30 Carrera 8 Esquina

Barranquilla - Atlántico

**Asunto:** Solicitud autorización intervención de la cubierta por parte de la copropiedad

Cordial saludo,

**JUAN LUCAS VEGA PALACIO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No 98.665.898, actuando en su condición de Representante Legal de Almacenes Éxito S.A. sociedad colombiana, con domicilio en el municipio de Envigado, legalmente constituida mediante Escritura Pública N° 2782 del 24 de marzo de 1950 otorgada en la Notaría Cuarta de Medellín, identificada con el NIT 890.900.608-9, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Aburrá Sur, me permite solicitar se proceda con la autorización de las obras en cubierta sobre la zona con paneles solares donde funciona hoy Éxito Panorama y se considere de igual forma la criticidad para ejecutar el cambio de cubierta en la zona común restante por parte de la Propiedad Horizontal, teniendo presente los términos que a continuación expongo:

**1. CONSIDERACIONES**

**1.1** Que en oficio fechado del 02 de septiembre del año en curso, desde Almacenes Éxito se detalló la situación que viene presentándose en la cubierta del inmueble Éxito Panorama, indicando las actividades, mantenimientos y reparaciones realizados con el fin de conservar

el espacio y garantizar su uso adecuado en el tiempo bajo el principio de conservación del bien arrendado y con base en la buena fe contractual, alertando que tras las últimas temporadas de invierno y las consecuentes fuertes lluvias, la cubierta se ha visto afectada en gran medida, haciendo que el deterioro de esta y la criticidad de las afectaciones haga técnicamente inviable continuar con medidas parciales o menores de reparaciones.

**1.2** Que en el oficio mencionado previamente, se solicitó i) autorizar a Almacenes Éxito S.A. el cambio de la cubierta sobre el inmueble donde opera hoy la dependencia y ii) asumir los valores o ejecutar directamente o informar el interés de suscribir un contrato de mandado o delegación para la ejecución de las obras sobre el área que no fue intervenida con los paneles solares que sería asumida por Almacenes Éxito para lo cual la Administración de la Propiedad Horizontal en respuesta del 12 de septiembre informó que no asumirían el cambio de la cubierta y solo realizarían trabajos de impermeabilización.

**1.3** Que en reunión sostenida con la Propiedad Horizontal y posterior a la respuesta comunicada por parte de esta última, se solicitó desde la administración que se diera explicación y alcance a la obra que se ejecutaría sobre la cubierta con la finalidad de comprender las obras a realizar y dar la autorización respectiva para que Almacenes Éxito pueda ejecutarlas.

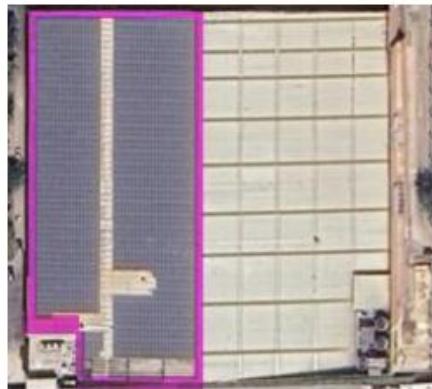
**1.4** El alcance de las obras para la cubierta de donde hoy tenemos a Éxito Panorama y sobre las cuales se solicita la autorización del Consejo para la ejecución de estas y de las cuales se compartió el presupuesto en el oficio anterior, sería por:

- i. Retiro completo de sistema de paneles solares, incluye de retiro de sistema de soporte, canastillas y cableado eléctrico. Se realizará una disposición adecuada del sistema de paneles.

NOTA: Este sistema no se volverá a instalar después del cambio de cubierta.

- ii. Cambio completo de cubierta bajo sistema de paneles solares, se utilizará en el cambio el mismo tipo de cubierta tipo panel con aislamiento en poliuretano, pero

con la diferencia del actual en lámina prepintada de aluminio. Se realizará una disposición adecuada del sistema de cubierta.



- iii. Impermeabilización de terrazas técnicas donde se ubican los equipos técnicos de refrigeración y aire acondicionado.



Por lo anterior, realizamos la siguiente

## 2. PETICIÓN

- 2.1** Autorizar de manera urgente a Almacenes Éxito S.A. la ejecución de las obras propuestas como alcance para la cubierta del inmueble donde opera hoy la dependencia Éxito Panorama Barranquilla. Las cuales debido a la urgencia se ejecutarán en el último trimestre del año 2025.
- 2.2** Se confirmen y comunique los requerimientos de la administración para la debida recepción de la cubierta como zona común de la copropiedad una vez sean culminadas las obras por parte de Almacenes Éxito y la responsabilidad que quedaría a cargo de Grupo Éxito posterior a la entrega en temas de mantenimiento de dicha cubierta.
- 2.3** Se comparta cronograma de intervención de obras de impermeabilización del Centro Comercial para la cubierta, incluyendo el área que contiene las tejas traslúcidas.
- 2.4** Se informe si tanto las obras de Grupo Éxito como las del Centro Comercial se pueden desarrollar paralelamente, en caso contrario se priorice la autorización de las de Grupo Éxito por su carácter urgente para iniciar la ejecución.

## 3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Conforme a la Ley 675 de 2001, el Código Civil Colombiano, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Código Nacional de Seguridad y Convivencia (Ley 1801 de 2016), existe un deber legal, objetivo y compartido de conservar los bienes comunes (como lo es la cubierta del edificio) en condiciones seguras, funcionales y aptas para su uso. La omisión en realizar reparaciones necesarias, aún con conocimiento previo del deterioro y los riesgos, genera responsabilidad patrimonial para la copropiedad, la administración e incluso el propietario directo del bien, y puede dar lugar a sanciones legales si llegaran a producirse daños personales o materiales derivados de dicha inacción.

### 3.1 Ley 675 de 2001 – Régimen de Propiedad Horizontal

- **Artículo 3** – Define como bienes comunes, entre otros, las cubiertas, techos, muros estructurales y demás elementos necesarios para la estabilidad y seguridad del edificio o conjunto.
- **Artículo 19** – El administrador tiene el deber de conservar los bienes comunes y ejecutar las decisiones de la asamblea, debiendo actuar con diligencia.
- **Artículo 29** – Participación en las expensas comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.
- **Artículo 50** – El administrador responde patrimonialmente por los perjuicios que cause a la copropiedad, por dolo o culpa, incluso leve, en el cumplimiento de sus funciones.

### 3.2 Código Civil Colombiano

- **Artículo 2028 y 2029** – El arrendatario debe conservar el inmueble como buen padre de familia y realizar reparaciones locativas, es decir, menores.
- **Artículo 1603** – Principio de buena fe contractual. Obliga a todas las partes a actuar con honestidad y lealtad en la ejecución de los contratos.
- **Artículo 2350** – Responsabilidad por ruina. Si una construcción se arruina por falta de reparaciones, el dueño responde civilmente por los daños que cause.

### 3.3 Ley 1801 de 2016 – Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana

- **Artículo 27.** – Comportamientos que ponen en riesgo la vida e integridad de las personas.
- **Artículo 135** – Comportamientos contrarios a la integridad urbanística: omitir reparaciones que afecten a terceros.
- **Artículo 186 y 206** – Establece que la autoridad de policía puede ordenar medidas inmediatas para evitar riesgos cuando se vean comprometidas personas o bienes por

Septiembre de 2025

omisiones de mantenimiento.

#### 4. ANEXOS

Certificado de existencia y representación legal de Almacenes Éxito S.A.

#### 5. NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en el domicilio de Almacenes Éxito ubicado en la Carrera 48 No. 32 B Sur 139 de Envigado, Antioquia o al correo electrónico [njudiciales@grupo-exito.com](mailto:njudiciales@grupo-exito.com) con copia a [costosdeocupacion@grupo-exito.com](mailto:costosdeocupacion@grupo-exito.com)

Atentamente



RMA  
RMA

---

JUAN LUCAS VEGA PALACIO

C.C 98.665.898

Representante Legal

Almacenes Éxito S.A

Anexos:

2025-09 CERL AESA

JM  
JM

El Consejo de administración, considerando que se trata de un asunto de índole administrativo, autoriza al administrador del centro comercial para que emita la respuesta correspondiente a la petición de Almacenes Éxito, confirmando la intervención de la cubierta del local 1.

- La representante de PEI solicitó a la administración la inclusión de sus datos de contacto para el envío de las futuras convocatorias a reuniones del Consejo ya que no está recibiendo las notificaciones, ni los documentos remitidos. El administrador se comprometió a verificar la inconsistencia y corregirla.

Agotado el orden del día se levanta la reunión siendo las 9:05a.m. del día 8 de Octubre de 2.025.

(El documento completo de la presentación ante el Consejo de Administración podrá ser consultado en la página <https://consejo202505.ccpanorama.co/>)

---

**EL PRESIDENTE**

---

---

**EL SECRETARIO**

---