

ACTA No. 146
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

CENTRO COMERCIAL PANORAMA P.H.

En la ciudad de Barranquilla, siendo las 8:30 a.m. del día miércoles 29 de abril de 2026, 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 14 de abril de 2026.

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Nombramiento Presidente Consejo de Administración.
4. Estados Financieros a 31 de Marzo de 2.026
5. Informe de la administración
6. Propositiones y varios

DESARROLLO

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Se procedió a verificar el quórum, con la siguiente asistencia

NOMBRE	REPRESENTACIÓN	CARGO
FCP INGENIOUS	Pedro Casas / Jhonatan Cantillo	Miembro Principal
AS CONSTRUCCIONES	Jorge Segebre /Stefanny Tovar	Miembro Principal
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE	Luz Miriam Mejía	Miembro Principal
LEÓN MORALES E HIJOS	Carlos León	Miembro Principal
INVERSIONES TRAAD	Carolina Rada	Miembro Principal
PEI	Natalia Hernández	Miembro Principal

ADRIANA GOENAGA	Adriana Goenaga	Miembro Suplente
INVERSIONES ROFI	Basen Osman	Miembro Suplente
MARÍA TERESA PUERTA	María Teresa Rúiz	Miembro Suplente
FRANCISCO MONTOYA	Francisco Montoya	Miembro Suplente
INVERSIONES Y PROYECTOS	Néstor Blanco	Miembro Suplente

Se encontraban presentes como invitados a esta reunión la Sra. Martha Robayo, representante de la Revisoría Fiscal, Bladimir Barrios, Contador Público de la copropiedad y en representación de SRD Asesores Jurídicos, Jorge Sánchez y Gabriela Vargas.

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. NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El representante de FCP Igneous propuso como Presidente para el nuevo periodo al copropietario AS Construcciones quien declinó la designación, argumentando que lo viable era darle continuidad al copropietario que viene desempeñando este encargo, dados los buenos resultados de su gestión. El señor Pedro Casas, representante de FCP Igneous agradeció y aceptó la designación como Presidente del Consejo de Administración del Centro Comercial Panorama para el periodo 2026 / 2027.

4. ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE MARZO DE 2026

En este punto se trataron los siguientes asuntos:

Informe de la Revisoría Fiscal

La representante de la firma Robayo Robayo Auditores, Sra. Martha Robayo, entregó al Consejo el siguiente informe:

Barranquilla, 27 de abril de 2026

Señores
CENTRO COMERCIAL PANORAMA
Atn. Iván Ospina
Gerente
Ciudad

Ref. Informe de hallazgos y recomendaciones de auditoría – Planeación 2026

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 2026.

La auditoría ejecutada corresponde a la primera etapa de la auditoría que es la planeación en la que verificamos los procesos implementados por la administración para la operación del Centro Comercial, el marco normativo actualizado, los contratos firmados por la entidad, el acta de asamblea y otros aspectos relevantes aplicables al Edificio. Nuestros procedimientos de auditoría se concentraron principalmente en una evaluación detallada de la contabilidad y los controles internos implementados por el Centro Comercial. Nuestra auditoría está diseñada para proporcionar una seguridad razonable de errores e irregularidades que podrían impactar materialmente los estados financieros. Sin embargo, hay limitaciones inherentes en una auditoría, al desarrollar pruebas selectivas basadas en muestreos y la validación únicamente de aquellos controles en los que pretendemos confiar al considerar que mitigan riesgos de errores o fraudes con posible impacto material en los estados financieros.

En consecuencia, una auditoría diseñada y ejecutada correctamente puede no detectar necesariamente una irregularidad significativa derivada de la ocultación por colusión o falsificación.

Solicitamos por favor enviarnos por escrito sus planes de acción para mitigar los hallazgos y debilidades informados en el presente documento, confirmando el funcionario responsable y fecha de implementación. También, deseamos expresar nuestro agradecimiento al personal de la Administración por su valiosa colaboración durante el desarrollo de la auditoría. Este documento es emitido solamente para información y uso de la Administración y Consejo de Administración y no debe ser usado por otra persona diferente.

Atentamente

Edward F. Varón B.
Auditor Senior

Martha C. Robayo N.
Gerente de Auditoría

Contenido

Estrategia de Auditoria y Planeación	3
Componentes del control interno	3
Documentación proceso recaudo taxis	3
Matriz de Contratos	4
Contratos proveedores	4
Contratos arriendos	7
Revisión de saldos	7
Cartera en mora	7
Seguimiento Informes anteriores	8
Pendientes de subsanación	8
ANEXO 1: cartera en mora que se encuentra en cobro jurídico	10
ANEXO 2: cartera en mora que no está en cobro jurídico	11

Estrategia de Auditoria y Planeación

Durante la visita de auditoría se ejecutó la fase de planeación correspondiente a la vigencia 2026. Esta planeación se fundamenta en el conocimiento preliminar de la entidad, el análisis de los saldos iniciales, la revisión del presupuesto aprobado, el reglamento de propiedad horizontal, las actas de asamblea y demás documentación relevante. Asimismo, se realizó una evaluación inicial de riesgos con el fin de determinar la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos de auditoría a aplicar.

El propósito de la auditoría es evaluar la razonabilidad de la información financiera, el adecuado manejo de los recursos, el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, así como la efectividad del sistema de control interno implementado por la administración en la operación del edificio.

Adicionalmente, se efectuó una revisión preliminar de las cifras registradas al 31 de marzo de 2026 y se realizó seguimiento a los temas de cierre. Como resultado del proceso de auditoría, se identificaron los siguientes aspectos que requieren ser revisados y /o ajustados por la administración.

Componentes del control interno

<u>Documentación proceso recaudo taxis</u>			
<p>En la revisión del procedimiento de recaudo y control de ingreso de taxis al centro comercial, se evidenció que este fue actualizado en lo relacionado con la modalidad de recaudo. A partir del 1 de marzo de 2026, ya no se recibe dinero en efectivo; en su lugar, el ingreso de taxis se gestiona mediante un código QR que direcciona el pago directamente a la cuenta bancaria del centro comercial.</p> <p>Por lo demás, se continúan diligenciando las planillas de control de ingreso de taxis, para lo cual es requisito que el taxista presente previamente el comprobante de pago realizado a través del código QR.</p> <p>En virtud de lo anterior, se sugiere a la Administración que el procedimiento de control de recaudo sea documentado de manera detallada, abarcando todas las etapas del proceso, desde la generación del cobro hasta la conciliación de los recursos en la cuenta bancaria correspondiente. Esto con el fin de fortalecer los mecanismos de control y seguimiento, en el marco del mejoramiento continuo de los procesos de recaudo del centro comercial.</p>			
<p>Plan de acción: se tendrá en cuenta la recomendación para evaluar su adopción y presentarlo en la próxima visita de auditoría.</p>			
<p>Responsable: Liz Acosta Directora Administrativa</p>	<p>Fecha Implementación: Mayo 2026.</p>	<p>Mayo</p>	<p>Estado: Pendiente</p>

Matriz de Contratos

Contratos proveedores

En la revisión de la matriz de contratos de proveedores recurrentes, se evidenció la ausencia de pólizas de seguro para los siguientes:

PROVEEDOR	OBJETO	VIGENCIA		OBSERVACIONES
		DESDE	HASTA	
QUERER Y HACER LABORATORIO CREATIVO S.A.S	Manejo de redes sociales	1-ene-26	30-dic-26	No se evidencia póliza de responsabilidad civil el cual está contemplado en el contrato firmado. La póliza de cumplimiento tiene una cobertura inferior ya que se tomó sin tener en cuenta el IVA. Subsananar.
FORTOX S.A.	Servicio vigilancia	20-mar-20	Vigente renovación automática	No se evidenció la póliza de Responsabilidad civil actualizada, la última observada tenía vigencia hasta 01 octubre 2025.

Por lo anterior, sugerimos a la Administración subsanar estas observaciones, con el fin de asegurar la prestación de los servicios contratados y la adquisición de los amparos relacionados en los mismos.

Plan de acción:

- Querer y Hacer:
- Se anexa la póliza de RC. En cuanto a la póliza de cumplimiento está en revisión por parte de la aseguradora ya que consideran que el IVA no debe incluirse.

CHUBB

Puede consultar su póliza de Responsabilidad Civil o Todo Riesgo Construcción/Inferreda digitalmente en www.chubb.com/colpóliza Servicios en línea

Chubb Seguros Colombia S.A. (57 600) 226-4200 PBA
Nº 860/GS-528-F (57 600) 226-0300
Carrera 7 No. 71-71 Torre B Piso 7 (57 600) 226-0400
Bogotá D.C. (57 600) 226-0408 Fax
Colombia www.chubb.com/col

Póliza Int.:

Ramo	Operación	Póliza	Año	Referencia
RESPONSABILIDAD	01 Póliza Nueva	74801	0	12005480000000
Secural	Vigencia del Seguro	Fecha de Emisión		
05 CAJ	Desde	Año Mes Día Hora	Hasta	Año Mes Día Hora
		2025 10 01 00		2025 09 30
Tomador	FORTUX S.A.		C.C. ONIT 850046202	
Dirección	AVENIDA SCN 6° N 22		Guaul CAJ	
Asegurado	FORTUX S.A.		C.C. ONIT 850046202	
Dirección	AVENIDA SCN 6° N 22		Guaul CAJ	
Beneficiario	TERCEROS AFECTADOS		C.C. ONIT 810	
Dirección	-		Guaul -	
Intermediario	COASEGURO CEDHO			
4500 WILLES TOWERS WATSON COLOMBIA	22,00	NOMBRE COMPAÑIA	% (%)	
		320 CHEBRESSEGROS COLOMBIA S.A.	70,00	
		325 EVEREST CIA DE SEGUROS GE	30,00	

Información del Riesgo: La información del riesgo asegurado y la periodicidad de la prima se encuentran detallados en las condiciones particulares de la póliza.

DE ACUERDO LA PRESENTE PÓLIZA A SOLICITUD DEL SEGURO Y POR CONCORDANCIA DEL SEGURO PAJO DE PRIMA: 33, 43, 50 Y 120 TTAZ.

VERIFICADO

El presente seguro está sujeto a exclusiones y limitaciones de cobertura que se describen y se detallan detalladamente en las condiciones generales del contrato de seguro y en los de cada uno de sus seguros adicionales.
Para mayor información o aclaraciones al e-mail pago@centrocomercialpanorama.com
Salvo disposición legal o contractual en contrario, el pago de la prima deberá hacerse a más tardar dentro del mes siguiente contado a partir de la fecha de la entrega de la póliza o, si fuere el caso, de los certificados o anexos que se expidan con fundamentos en ella.
Teléfono del Corredor Titular: Juan Carlos García (Calle) - Bogotá: 464.11.11
Teléfono del Corredor Titular: Juan Carlos García (Dirección): Carrera 10A No. 51 Oficina 210 Bogotá - Cely, Bogotá D.C., Teléfono: (57) 900 48 8989 Fax: (57) 604 60 9854
Registre Colombia: Correo electrónico: informacion@chubbseguros.com Página Web: <http://www.aseguradocolombia.com>
La mora en el pago de la prima de la póliza o de los certificados o anexos que se expidan con fundamentos en ella, producirá la suspensión automática del contrato y dará derecho al asegurador para exigir el pago de la prima devengada y de los gastos ocasionados con ocasión de la suspensión del contrato.
La generación automática del presente seguro por mora en el pago de la prima, operará si a los 90 días siguientes a la emisión del mismo, aún no se ha efectuado el pago correspondiente, presentándose en este momento como el plan establecido en el contrato y lo dispuesto en el artículo 1096 del Código de Comercio.
De acuerdo con lo establecido por la Resolución 42 de 2020, los allegados de los servicios de correo electrónico que se expidan con ocasión del servicio prestado. El requerimiento de esta información no existe el deber de pago en los términos establecidos por este contrato y la Ley, Regencia www.chubb.com/colpóliza Servicios en línea y allí podrá descargar su factura electrónica (aplica para emisoras con fecha posterior a 01 de 2020). En todo caso, su factura electrónica podrá ser solicitada a través del siguiente correo electrónico: informacion@chubbseguros.com

Valor Prima Contratada	850.000.000,00	SCIP
Valor Prima Terminate	0,00	SCIP
Valor I.T.A.	92.500.000,00	SCIP
Total Prima	942.500.000,00	SCIP
Quinta de Expedición	12.000,00	SCIP
Costo de Cobertura	2.280,00	SCIP
Total otros Pagos	14.280,00	SCIP
Total a Pagar	1.000.000.000,00	SCIP

Tomador:  Chubb Seguros Colombia S.A.
AGENTE

No obstante lo anterior se solicitó a Fortox la remisión de la póliza en donde se evidencie como beneficiario de la misma al Centro Comercial Panorama. El documento, una vez aportado, se archivará para ser presentado ante la Revisoría Fiscal en la próxima visita de auditoría.

Responsable: Milena Vargas - Directora de Mercado, Córdoba - Director de Seguridad y Mto.	Fecha de Implementación: Mayo 2026	Estado: Pendiente
---	------------------------------------	-------------------

Contratos arriendos

En la revisión de la matriz de contratos de arriendos de zonas comunes del Centro Comercial y como hemos venido indicando en informes anteriores, continua pendiente la legalización de pólizas de la mayoría de los clientes. De acuerdo a lo informado por la Administración la adquisición de pólizas por parte del tercero afecta la negociación y la decisión final para tomar el espacio en arriendo.

Por lo anterior, sugerimos a la Administración evaluar la posibilidad de realizar una modificación en la cláusula de amparo contenida en los contratos de arriendo en la que se establezca una cobertura de póliza hasta el valor total del contrato, y definir expresamente que cualquier daño generado en el espacio será responsabilidad del cliente y deberá ser cubierto directamente por este, preferiblemente a través de una póliza de responsabilidad civil. Lo anterior permitiría mitigar cualquier riesgo por daños o afectación al Centro Comercial.

Plan de acción: Se atenderá la recomendación y se solicitará a cada concesionario la firma de un documento en donde reconozcan la responsabilidad frente a eventuales riesgos e incidentes ocasionados en el área asignada. Este documento será sometido a consideración del área jurídica, previa circularización.

Responsable: Milena Varga - Directora de Mercadeo	Fecha Implementación:	Estado: Pendiente
--	------------------------------	--------------------------

Revisión de saldos

Cartera en mora

El saldo total de la cartera por cobrar al 31 de marzo de 2026 asciende a \$268.267.989, de los cuales \$135.764.918 se encuentran en cobro jurídico, lo que representa el 50,6% del total de la cartera a dicha fecha. En el Anexo 1 del presente informe se detalla la cartera en gestión de recuperación por parte del asesor legal, así como las actuaciones más recientes con corte a abril de 2026.

Por su parte, los saldos en mora que no se encuentran en cobro jurídico ascienden a \$23.950.231, equivalentes al 8,9% del total de la cartera al 31 de marzo. En el Anexo 2 se presenta el detalle de esta cartera, junto con las disposiciones adoptadas por la Administración para su gestión de cobro. Se recomienda a la Administración continuar fortaleciendo las acciones de recuperación de cartera, en coordinación con el asesor legal para los casos que se encuentran en cobro jurídico, con el propósito de maximizar la recuperación de los saldos vencidos, mejorar la liquidez de la copropiedad y asegurar el cumplimiento oportuno de las obligaciones del centro comercial.

Adicionalmente, se considera necesario solicitar al asesor legal la revisión y actualización de su informe emitido el 17 de abril de 2026, debido a inconsistencias identificadas. Entre ellas, la omisión del saldo más representativo en cobro jurídico

correspondiente al tercero Pastelería JASSIR S.A.S por valor de \$40.292.844, así como la situación del tercero INVESAKK S.A.S. por valor de \$9.925.742, en cuyo caso se indica que el proceso se encuentra terminado por pago total de la obligación; sin embargo, la Administración informa que, aunque se han realizado abonos, no se han cubierto los honorarios. En consecuencia, se recomienda solicitar una actualización del informe del asesor legal, con el fin de contar con información precisa y confiable para el adecuado seguimiento de la cartera en mora.

Plan de acción: Se evidencia una mejoría en los indicadores de cartera gracias a la normalización de obligaciones que presentaban altos rangos de mora (Nadín Sagbini, Maharyuris Mercado y Julián Ospina). Los casos actuales se encuentran controlados y se avanza jurídicamente en la búsqueda del pago de los saldos pendientes. Solicitamos al área jurídica la revisión y corrección del informe teniendo en cuenta las omisiones mencionadas.

Responsable: Gerencia / Dirección Administrativa	Fecha Implementación: Abril 2026	Estado: Pendiente
--	---	--------------------------

Seguimiento Informes anteriores

Pendientes de subsanación

En relación con nuestros informes de auditoría anteriores, a continuación, se compilan los hallazgos que se encuentran aún en proceso de subsanación:

Informe Final 2025:

- 1. Seguimiento confirmación de bancos:** continua pendiente la respuesta a la circularización enviada a diciembre 31 respecto a los saldos de los bancos AV Villas y Banco Serfinanza por lo que se recomienda a la administración adelantar las gestiones necesarias para obtener dichas confirmaciones, incluyendo la validación del manejo de las cuentas y de las firmas autorizadas.

RESPUESTA: Se realizó nuevamente la solicitud ante el banco Av Villas con el radicado No.1-3042492292 y No.1-3042492292.

En cuanto al banco Serfinanza se radicó nuevamente la información solicitada ante la Ejecutiva de Normalización estamos a la espera de la respuesta.

Disposición administración: Serfinanza no lo ha entregado, el banco Av. villas lo entregará en el transcurso de abril pero hasta el momento no se ha recibido.

RESPUESTA: Seguimos con la gestión para que las entidades envíen la información solicitada, radicado No.1-3042492292 del banco Av Villas y al correo de la Ejecutiva de Normalización del banco Av Villas.

- 2. Cuentas por pagar que superan los 30 días:** Al 31 de marzo de 2026, continúa pendiente la deuda con Green Yellow, la cual registra un saldo en la cuenta de proveedores por pagar de \$100.678.105, con un vencimiento superior a 60 días. No obstante, se evidencia una disminución en el saldo de la obligación, considerando que al cierre del año 2025 ascendía a \$213.605.681.

En este sentido, se sugiere a la Administración continuar con las gestiones necesarias para la normalización de dicha obligación, mediante la evaluación de alternativas de pago o la formalización de acuerdos con el proveedor. Lo anterior, con el fin de mitigar riesgos financieros y contractuales, así como la posible generación de intereses o sanciones derivadas de la mora.

Disposición administración: se está regularizando el saldo con este proveedor, en el mes de abril se va a realizar otro abono a la deuda pendiente.

RESPUESTA: con este proveedor se tienen acuerdos de pago vigentes que se vienen cumpliendo, disminuyendo mes a mes los saldos atrasados. En el mes de abril se realizaron 2 abonos adicionales a esta obligación.

- 3. Recolección certificados de saldos a favor por impuestos:** A la fecha, continúa pendiente la obtención de la totalidad de los certificados de retenciones en la fuente por renta y de retenciones de IVA a favor correspondientes a la vigencia 2025, los cuales son necesarios para soportar adecuadamente la declaración de renta del año gravable 2025, próxima a su vencimiento, así como las declaraciones de IVA presentadas durante dicho periodo.

En consecuencia, se reitera a la Administración la importancia de continuar con el proceso de recolección y conciliación de los certificados pendientes, con el fin de respaldar de manera adecuada los saldos declarados y mitigar el riesgo de inconsistencias

Disposición administración: está pendiente de recaudo los certificados a favor del BBVA que hay que ir a recoger presencialmente, y el de INVERSIONES Y PROYECTOS que se está gestionando. En relación con los certificados de retenciones de Iva a favor confirma el Sr Bladimir Barrios, que se encuentran en proceso de recolección.

RESPUESTA: se continúa con el proceso de recolección de estos soportes.

Plan de acción

Responsable: Contabilidad | **Fecha Implementación:** Mayo 2026 | **Estado:** Pendiente

ANEXO 1: cartera en mora que se encuentra en cobro jurídico

Terceros en cobro jurídico	TOTAL CARTERA	Cartera > 30 días	Informe del Abogado - "SRD ASOCIADOS" del 17 abril 2026	Disposición administración
Pastelería Jassir Sas	43.335.035	40.292.844	NO SE HIZO MENCIÓN EN EL INFORME DEL ABOGADO	Está en proceso de ley de restructuración. No se incluyó en el informe del abogado, de pronto se les pasó incluirlo. Se solicitará se cambie el informe del abogado.
Julian Ospina	27.627.361	26.347.857	Se solicitó terminación del proceso por pago total de la obligación. Cuantía a la radicación de proceso \$9.624.613	El nuevo arrendatario pago la cartera total de cuota admón. \$52 millones, quedaría pendiente los intereses para condonación pero tocaría llevarlo a la siguiente asamblea para aprobación
Ahumada Pineda Geovany	16.530.352	16.530.352	El juzgado libró mandamiento de pago y ordena notificar. Es por esa razón que se le solicitó al despacho emitir los correspondientes oficios de embargo para radicarlos ante los bancos. El despacho procedió a emitirlos, los cuales fueron radicados no obstante no se encontró dinero en las cuentas. A la fecha el demandado no ha comparecido al proceso ni emitido comunicación alguna. Recomendación: Se sugirió castigar este proceso debido a su estado actual. CARTERA PROVISIONADA AL 100% A DIC 21.	Es un castigo de cartera ya autorizado por Asamblea 2026. Contablemente no se ha podido cruzar los terceros por un problema de SILGO porque son facturas de años anteriores, se va a verificar el tema con SILGO para poder cruzar este saldo de cartera con el deterioro ya registrado.
Inversiones Kuz S.A.S	18.040.941	15.839.107	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 adelantaron los trámites de notificación del demandado y se solicitó tener por no contestada la demanda. En virtud de lo anterior, el despacho profirió auto ordenando seguir adelante con la ejecución y remitió el proceso a los Juzgados de Ejecución de Sentencias. Seguidamente, se presentó la liquidación del crédito, la cual fue fijada en lista por el término de 3 días, corriéndose traslado a la parte demandada para su pronunciamiento. Nos encontramos a la espera de actuación por parte del despacho de ejecución.	Se siguió proceso de cobro normal a la espera del pago
Moises Ruiz Alba	11.799.100	11.799.100	Se solicitó embargo de las cuentas y no se encontró dinero. Tampoco es propietario de inmuebles. Notificamos al demandado, no obstante, no ha comparecido al proceso. 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. Nos encontramos a la espera de actuación por parte del despacho. Recomendación: Se sugirió castigar este proceso debido a su estado actual. CARTERA PROVISIONADA AL 100% A DIC 21.	Es un castigo de cartera ya autorizado por Asamblea 2026. Contablemente no se ha podido cruzar los terceros por un problema de SILGO porque son facturas de años anteriores, se va a verificar el tema con SILGO para poder cruzar este saldo de cartera con el deterioro ya registrado.
Sagbini Rodriguez Nadin Jose / Samir Sport	13.295.043	11.104.583	Proceso terminado por pago total de la obligación	ya canceló los intereses en marzo 2026, \$12.719.484 el 26 marzo 2026, RC1#23027 ya prácticamente quedaría al día, se autorizó la condonación del 50% de los intereses en asamblea.
Invesakk Sas	12.387.052	9.925.742	Proceso terminado por pago total de la obligación.	ha hecho abonos pero no ha cubierto honorarios, pero tal vez fue error de la persona que era nueva que indicó que proceso estaba terminado -(Abogados). Se debe solicitar actualizar el informe del abogado.
Maharyuris Mercado Gonzalez	2.172.791	2.172.791	Proceso terminado por pago total de la obligación.	El saldo a marzo es lo que se aprobó para condonación de intereses en Asamblea, pagó la mitad de ese saldo en abril.

Hellen Yulieth Arteta Peña	0	1380.000	En este proceso se solicitaron embargo de cuentas, no se encontró dinero. Tampoco es propietario de inmuebles. Notificamos a la demandada, no obstante, no ha comparecido al proceso. Remitimos la liquidación del crédito y el despacho envió el proceso a juzgados de ejecución. El proceso fue remitido al Juzgado 4° Civil de Ejecución de Sentencias, el cual procedió a aprobar la liquidación del crédito presentada. Nos encontramos a la espera de actuación por parte del despacho de ejecución. Recomendación: Se sugirió castigar este proceso debido a su estado actual.	Este saldo neto en la cartera es cero, se debe realizar la depuración en el módulo de cartera para cruzar estos dos documentos uno positivo y uno negativo de años 2022 y 2026.
Jorge Iván Florez Tovar	372.543	372.543	Se presentó demanda ejecutiva, la cual fue admitida por el despacho. Posteriormente, el juzgado libró mandamiento de pago y decretó las medidas cautelares solicitadas. Se radicaron los oficios de embargo y posteriormente se notificó al demandado. A la fecha, no ha comparecido al proceso.	Esta en cobro jurídico y en espera del proceso de cobro
Total general		135.764.918		

Total en cobro jurídico	\$	135.764.918
Total Cartera al 31 de MARZO	\$	268.267.989
% de Participación		50.6%

ANEXO 2: cartera en mora que no está en cobro jurídico.

Terceros en mora que no son cobros jurídicos	Cartera total	Cartera > 30 días	Disposición administración
Cooperativa De Trabajo Asociado Integral En Salud	19.097.663	8.325.049	Se les está haciendo gestión de cartera como son IPS y los recursos que les llega son del estado les demoran los recursos, cuando les llegan pagan el saldo.
David Alfonso Pelaez Perez	5.977.783	3.638.907	Ya se realizó abonos en abril de \$800 mil, \$680 mil, y otro de \$328 mil, y se está haciendo presión para el pago del saldo restante, si el 30 abril no se ponen al día se pasaría a cobro jurídico porque ya estaría pasando los 3 meses de antigüedad.
Yaneth Gomez Rojano	4.487.544	2.565.184	Bastante complejo para que asuman que deben pagar intereses, hizo abono en abril de \$800mil, y otro abono en marzo, están más comprometido con el pago.
Francisco Montoya Vergara	3.357.999	2.291.161	Está listo para llevarse a cobro con abogado, el inquilino debe arriendo por administraciones, energía, abonaron \$2 millones en abril
Karen Taliana Mercado Assia	6.610.495	2.130.647	Venia atrasada, y ya pagó un abono \$2.1 millones en abril
Carlos Luis Pelaez Perez	4.290.710	1.829.397	Ellos ya han hecho abonos de \$1 millón, \$700 mil, 129 mil, 632 mil en abril, se está haciendo presión para el pago del saldo restante
Gabriel Francisco Rodriguez Robles	3.005.447	1.537.969	Ya canceló la totalidad de la deuda el 13 abril 2026, los \$3 millones de pesos, y ya entregó y se retiró del centro comercial.
Carmen Esther Martínez García	3.098.069	1.049.035	El 10 abril abonó \$500 mil, 14 abril abonó \$550 mil, el 20 abril \$500 mil, y el lunes 27 abril debe cancelar el saldo restante para que pueda seguir operando
Edwin Jose Marquez Zambrano	2.287.790	447.682	Está pendiente y se va a cancelar con la factura de abril
Alberto Julio Sinning Del Castillo	11.000	11.000	Saldo de taxis, pendientes de cruzar contablemente, se está revisando y conciliando en contabilidad, ya que debe corresponder con valores consignados en efectivo en el último día de febrero 2026, y que seguramente debe cruzar con esta cartera.
Cesar Eduardo Bertis Pinto	-1.000	11.000	
Cesar Enrique Aristizabal Aristizabal	11.000	11.000	
Devanis Miguel Garcia Fernandez	11.000	11.000	
Eduardo De Jesus Gutierrez Peña	11.000	11.000	

Efrain De Jesus Perez Forigua	11.000	11.000	
Hugo Rafael Salvat Alvarez	11.000	11.000	
Jesus Enrique Polo Guardiola	11.000	11.000	
Jose Miguel Donado Rodriguez	11.000	11.000	
Luis Anibal Martes Aragon	11.000	11.000	
Luis Ricardo Macias Diaz	11.000	11.000	
Rodolfo Antonio Perez Donado	11.000	11.000	
Escorcía Ortega & Cia Sca	3.190	3.190	
My Touch Perfumeria S.A.S	404.714	7	No relevante
Total		23.950.231	

Total cartera en mora que no está en cobro jurídico	\$	23.950.231
Total Cartera al 31 de MARZO	\$	268.267.989
% de Participación		8,9%

El informe fue aprobado sin inquietudes por parte de los Consejeros.

Informe Jurídico

La representante de SRD, Jorge Sánchez, firma que apoya los temas jurídicos de la copropiedad, detalló los casos a su cargo. Los cuales se relacionan a continuación:

Bogotá D.C., 28 de abril de 2026.

Señores:

CENTRO COMERCIAL PANORAMA

Asunto: Informe de procesos.

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, me permito presentar informe legal, respecto de los procesos adelantados por parte de esta oficina.

ESTADO PROCESOS ADELANTADOS A FAVOR DE LA COPROPIEDAD A LA FECHA

Demandado	Juzgado	Última actualización	Cuantía a la radicación del proceso
Pastelería Jassir	Juz 19° Com. de Múltiples de Barranquilla No. 08001418901920230013700	La demandada entró en Ley de Reorganización.	\$ 18.120.495
Julian Ospina	Juz 21° Comp. de Múltiples de Barranquilla No. 08001418902120230042000	Proceso terminado por pago total de la obligación. Sin embargo, en cuanto al pago de intereses se revisará la posibilidad de condonación de los mismos en la próxima Asamblea de Copropietarios.	\$ 9.624.613
Foto Caribe S.A.S (NADIN SAGBINI)	Juzgado 9° Civil de ejecución de sentencias de Cali No. 760014003027202300548	Proceso terminado por pago total de la obligación. De igual forma se hizo la cancelación total de los intereses.	\$ 9.511.459

Maharyuris Mercado Gonzalez	Juz 24° Comp. Múltiples de Barranquilla No. 0800141890242024013 2100	Proceso terminado por pago total de la obligación. De igual forma se hizo la cancelación total de los intereses.	\$ 8.985.207
Inversiones Kuz S.A.S	Juz 03° Competencia Múltiple de Barranquilla No. 0800141890032024008 3300	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 adelantaron los trámites de notificación del demandado y se solicitó tener por no contestada la demanda. En virtud de lo anterior, el despacho profirió auto ordenando seguir adelante con la ejecución y remitió el proceso a los Juzgados de Ejecución de Sentencias. Seguidamente, se presentó la liquidación del crédito, la cual fue fijada en lista por el término de 3 días, corriéndose traslado a la parte demandada para su pronunciamiento. Nos encontramos a la espera de actuación por parte del despacho de ejecución.	\$ 7.921.328
INVESAKK S.A.S	Juz. 26° Competencia Múltiple de Barranquilla No. 8001418902620250023 900	Proceso terminado por pago total de la obligación.	\$ 6.313.806
Jorge Iván Florez	Juzgado 24° Competencia Múltiple	Se presentó demanda ejecutiva, la cual fue admitida por el despacho.	\$ 1.162.543

	de Barranquilla No. 0800141890242025030 7500	Posteriormente, el juzgado libró mandamiento de pago y decretó las medidas cautelares solicitadas. Se radicaron los oficios de embargo y posteriormente se notificó al demandado. A la fecha, no ha comparecido al proceso.	
--	--	---	--



Atentamente,
JORGE ALBERTO SÁNCHEZ HURTADO
CC. 11.1850.100
T.P. No. 199.150 DEL C.S.J.


Se presentaron los siguientes comentarios:



- La Revisora Fiscal solicitó aclarar si la condonación del 50% de los intereses de mora aprobados en la pasada Asamblea de Copropietarios a las obligaciones a cargo de Nadín Sagbini y Maharyuris Mercado debían permanecer vigentes hasta la próxima reunión de Asamblea y por lo mismo continuar con la gestión jurídica para la recuperación del restante 50%. El asesor jurídico, con apoyo del Administrador, ratificó que la instrucción de la Asamblea era clara en cuanto la condonación de las sumas correspondientes, siempre que se cancelara el otro 50%, como realmente ocurrió. Por lo anterior, en la próxima reunión del Consejo, esta contabilización ya se verá reflejada.

- En cuanto a la obligación a cargo de Julián Ospina, local 33, se informó que se adelantó una negociación para la venta del inmueble a un nuevo copropietario, quien canceló los valor pendientes de administración, dejando pendiente la suma correspondiente a los intereses de mora, para someter ante la Asamblea del año 2027 la solicitud de condonación de estos valores, condición que ha quedado expresamente contenida en los documentos que legalizaron la venta del local. El representante de AS Construcciones sugirió a la administración convocar una reunión extraordinaria de la Asamblea de Copropietarios para que se someta a consideración de los copropietarios esta solicitud y se resuelva de manera anticipada y no se espere hasta el año 2027. El Consejo por unanimidad aprobó la propuesta y autorizó al Administrador para que se convoque a esta reunión una hora antes de la fecha en que se defina la reunión del próximo Consejo de Administración.

Estados Financieros a 31 de Marzo de 2026

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 RESULTADO INTEGRAL MARZO 31 DE 2026				
Descripción	MARZO 2026	FEBRERO 2026	ACUMULADO MARZO 2026	ACUMULADO FEBRERO 2026
Actividades Continuas				
Ingresos Operacionales	350.524.590,33	289.545.965,58	924.777.730,82	574.253.140,49
Costo de Ventas o Servicios			-	-
Total Ingresos Operacionales	350.524.590,33	289.545.965,58	924.777.730,82	574.253.140,49
Gastos de Administración	256.500.904,93	268.101.568,17	770.149.768,35	513.648.863,42
Gastos de Mercadeo	24.316.321,71	18.614.286,12	64.573.394,14	40.257.072,43
Total Gastos	280.817.226,64	286.715.854,29	834.723.162,49	553.905.935,85
Ingresos No operacionales	812.468,50	626.763,71	2.125.266,27	1.312.797,77
Gastos Financieros	4.833.548,52	2.919.077,28	10.217.267,34	5.383.718,82
Resultado Financiero	65.686.283,67	537.797,72	81.962.567,26	16.276.283,59

 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 SITUACION FINANCIERA
MARZO 31 DE 2026

Cifras en Pesos Colombianos

	NOTA		
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
		Marzo 2026	Febrero 2026
Efectivo y equivalentes al efectivo	2	48.743.275	43.661.439
Activos financieros	2	9.483.392	104.262.121
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	3	280.739.532	303.004.169
Deterioro de cartera	2	(28.329.452)	(47.006.459)
Total Activos Corrientes		310.636.747	403.921.271
ACTIVOS NO CORRIENTES			
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			
Propiedades, Planta y Equipo	4	72.710	219.403
Activos no Financieros			
Seguros	4	89.888.922	75.395.828
PROPIEDADES DE INVERSION			
TOTAL ACTIVO		400.598.379	479.536.502
PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
		Marzo 2026	Febrero 2026
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	5	324.235.440	483.690.472
Pasivos por impuestos, corrientes	6	31.989.684	23.642.912
Beneficios a empleados	7	52.288.481	54.190.552
Anticipos y avances recibidos	8	4.870.967	4.449.687
Obligaciones financieras	8	14.583.333	21.875.000
Sobregiros			
Total Pasivos Corrientes		427.967.906	587.848.623
Pasivos no Corrientes			
Pasivos por Impuesto Diferido		-	-
Pasivos estimados y provisiones	9	51.471.912	36.215.601
		51.471.912	36.215.601
TOTAL PASIVOS		479.439.818	624.064.224
PATRIMONIO			
		Marzo 2026	Febrero 2026
Resultado del ejercicio		81.962.567	16.276.284
Perdida Acumuladas		(160.804.005)	(160.804.006)
TOTAL PATRIMONIO	10	(78.841.438)	(144.527.722)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		400.598.379	479.536.502
		\$ (0)	\$ (0)


IVAN OSPINA MELO
Representante Legal


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

CENTRO COMERCIAL PANORAMA
NIT 900,125,244-2
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
MARZO 31 DE 2026

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 período sobre el que se informa y aproximándolo al millón más cercano, el resultado se evaluara 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 HISTORICO; Medición Posterior: COSTO HISTORICO

El saldo de la cuenta efectivo y equivalente a efectivo a corte 31 de Marzo 2026 esta discriminada de la siguiente manera:

Descripción	Observación	Pctión	AÑO 2026
CAJA	Caja	2%	1.000.000,00
BANCO DAVIVIENDA	Cuenta corriente	3%	15.712.377,23
BANCO IV VILLAS	Cuenta corriente	6%	30.404.773,13
BANCO SERFINANZA	Cuenta Corriente	3%	1.626.124,47
BANCO SERFINANZA	Cuenta de Ahorros	0%	-
Total Disponible			48.743.274,83

TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES 48.743.274,83

ACTIVOS FINANCIEROS

Corresponden a los recursos del Fondo de Imprevistos que se encuentran en la CUENTA FIDUCIARIA N° 0607025700007432 Banco Davivienda 9.483.392,09

TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS 9.483.392,09

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 TRANSACCION

Medición Posterior: COSTO MENOS DETERIORO

DETALLE CLIENTES-CUENTAS POR COBRAR

DETALLE	AÑO 2026
CLIENTES	
CLIENTES (ANEXO 1)	218.134.267,95
CLIENTES - OTROS CONCEPTOS	185.790,00
INCAPACIDADES	323.127,00
ANTICIPOS Y AVANCES	6.759.900,86
INGRESOS POR COBRAR	0,00
ANTICIPOS DE IMPUESTOS	5.325.064,75
CUENTAS POR COBRAR A TRABAJADORES	32.550,00
DETERIORO DE CARTERA	(28.329.451,79)
CLIENTES INTERESES	47.537.154,27
CLIENTES PUBLICIDAD	0,00
CLIENTES INTERESES LOCALES	491.702,52
CUOTAS EXTRAORDINARIAS	1.799.070,00
CLIENTES TAXIS	120.004,36
CONSIGNACIONES POTES POR IDENTIFICAR	0,00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR A TERCEROS	30.900,00
TOTAL CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	252.410.079,92

ANEXO 1

NOMBRE CLIENTE	SALDO DEL NIT
FRANCISCO MONTOYA VERGARA	3.357.999,41
KAREN TATIANA MERCADO ASSIA	6.610.494,72
ESTHER GUTFREUND	232.291,38
CARMEN ESTHER MARTÍNEZ GARCÍA	3.098.069,18
YANETH GOMEZ ROJANO	4.487.544,38
ESPERANZA AREVALO	2.079.439,61
JULIAN OSPINA	2.478.883,91
CARLOS LUIS PELAEZ PEREZ	4.290.709,59
DAVID ALFONSO PELAEZ PEREZ	5.953.832,27
MOISES RUIZ ALBA	11.799.100,00
EDWIN JOSE MARQUEZ ZAMBRANO	2.287.790,16
SAGBINI RODRIGUEZ NADIN JOSE / SAMIR SPORT	2.190.761,18

GABRIEL FRANCISCO RODRIGUEZ ROBLES	3.005.447,14	
ANTONIO JOSE CALDERAS CARRASQUERO	603,93	
JESCARI YOLIMAR BAYNES MATA	1.885.000,00	
A.S. CONSTRUCCIONES SAS	1.674.124,93	
ARCOS DORADOS COLOMBIA S.A.S	6.252.503,30	
NEGOCIOS ABDALA TARUD S.A.	500.271,53	
COOPERATIVA DE TRABAJO ASOCIADO INTEGRAL EN SALUD	19.097.663,41	
PASTELERIA JASSIR SAS	33.812.726,98	
INVESAKK SAS	11.977.883,92	
NOVAVENTA SAS	434.295,07	
FIDEICOMISOS BBVA ASSET MANAGEMENT S.A	392.399,12	
BANCO POPULAR S.A.	49.594,69	
P A S H SAS	2.215.576,85	
INVERSIONES TRAAD S.A.S	392.399,53	
ALMACENES EXITO S.A.	20.956.444,39	
LEON MORALES E HIJOS S.A.S	1.334.690,88	
AZPA AVILSI INVERSIONES LTDA	490.253,68	
VIVA HOME S.A.S	2.461.310,55	
INVERSISSA S.A.S	5.295.846,92	
MEDIFARMA TIENDA MEDICA S.A.S.	559.215,40	
INVERSIONES AYALA RUEDA S.A.S	476.403,27	
ESCORCIA ORTEGA & CIA SCA	3.189,76	
CONSTRUBAN S.A.S	1.901.994,47	
MY TOUCH PERFUMERIA S.A.S	404.714,12	
COOKIES & CREAMS S.A.S	168.563,44	
MANGO BICHE EXPRESS S.A.S	1.578.000,00	
MILY COMPANY S.A.S	1.985.289,00	
COMERCIALIZADORA & SERVICIOS BAM BAM S.A.S	2.930.950,40	
CONVERSE BARRANCABERMEJA S.A.S	330.067,48	
INVERSIONES KUZ S.A.S	16.593.989,82	
ELOHIM SONRISA S.A.S	824.827,99	
UNIDAD MEDICA MONTE DE SION SAS	5.519.180,83	
SUMMER SMTA S.A.S	2.461.180,84	
JORGE IVAN FLOREZ TOVAR	372.543,23	
MARIA TERESA PUERTA RUIZ	92.062,31	
CAMILO ANDRES ANGARITA CAMARGO	1.714.197,60	
AHUMADA PINEDA GEOVANY	16.530.352,23	
LEIDY JOMIRA MORENO DIAZ	559.216,28	
NORRIE STEVEN BARRERA QUIMBAYA	482.381,87	
CLAUDIA ISABEL BARCENAS ESCOBAR	1.549.995,00	
TOTAL CARTERA CLIENTES	218.134.267,95	

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
MAQUINARIA Y EQUIPO		2026
EQUIPO COMPUTACION Y COMUNICACION		8.801.640,00
DEPRECIACION ACUMULADA		(8.728.930,13)
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		72.709,87

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
CIUTA POLIZA SEGURO - ALLIANZ SEGUROS		2026
SOFTWARE SIIGO		88.241.181,25
TOTAL INTANGIBLES Y DIFERIDOS		89.888.922,00
TOTAL ACTIVOS		400.598.378,71

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	2026
PROVEEDORES (ANEXO 2)	296.302.699,68
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	570.722,00
RETENCIONES EN LA FUENTE	5.266.000,00
IMPUESTO A LAS VENTAS RETENIDO	29.000,00
IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO RETENIDO	318.211,00
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA	11.120.756,00
ACREEDORES VARIOS	10.628.051,57
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	324.235.440,25

PROVEEDORES	SALDO DEL NIT
SANTIAGO CASTRO SANTIAGO	3.363.625,00
ERNESTO ASPRILLA MORENO	2.321.375,00
JAVIER ALBERTO MARTINEZ PAREDES	2.365.125,00
COMCEL S.A.	586.866,68
ASISTENCIA MEDICA INMEDIATA- SERVICIO DE AMBULANCI	894.504,00
COMPANIA DE COMUNICACIONES BARRIOS GOMEZ LIMITADA	1.100.000,00
P&S S.A.S.	1.896.299,00
INGENIERIA Y PROYECTOS DEL AMBIENTE SAS	4.230.662,00
FINESA S.A.	15.921.963,00
CLEAN SHESTER DE COLOMBIA LTDA.	531.850,00
PAPELERIA LA CORAZA S.A.S.	258.950,00
FORTOX S.A.	60.980.514,00
CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR -COMFAMILIAR DEL ATL	4.396.366,00
SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLIMPICA S.A.	206.130,00
INDUSTRIAS DE PRODUCTOS LACTEOS INPROLAC LIMITADA	536.976,00
RADIO CADENA NACIONAL S.A	1.309.000,00
DISTRIBUCIONES EQR S.A.S	1.182.407,00
AGENCIA FULLER S.A.S.	1.838.449,00
ROBAYO ROBAYO AUDITORES ASOCIADOS S.A.S	3.025.834,00
INSTITUCION PRESTADORA DE SERVICIOS DE SALUD CARVA	1.355.719,00
QUIMINAG S.A.S.	5.679.636,00

BIOTEC CARIBE S.A.S	850.500,00
GREENYELLOW ENERGÍA DE COLOMBIA S.A.S	100.678.105,00
PROTECCION ECOLOGICA S.A.S.	1.245.559,00
CREDISEGURO SAS	71.234.950,00
MULATA MERCADEO & PUBLICIDAD S.A.S	159.250,00
QUERER Y HACER LABORATORIO CREATIVO SAS	2.516.587,00
STREAMRADIO S.A.S	138.949,00
GRUPO GS SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S	1.404.283,00
GOLDENGATE SUMINISTROS SAS	3.106.678,00
NELSON ANDRES VILLA NIEVES	985.588,00

TOTAL PROVEEDORES **296.302.699,68** 0,00

NOTA 6 - PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

CONCEPTO	DESCRIPCION	Valor
		2026
RENTA Y COMPLEMENTARIOS		5.115.194,53
IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS POR PAGAR DE INDUSTRIA Y COMERCIO		25.984.871,57
		889.618,00
TOTAL IMPUESTOS POR PAGAR		31.989.684,10

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 periodos 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	DESCRIPCION	Valor
		2026
CESANTIAS CONSOLIDADAS		\$ 11.954.903,00
INTERESES SOBRE CESANTIAS		\$ 347.819,00
PRIMAS DE SERVICIOS		\$ 11.954.903,00
VACACIONES CONSOLIDADAS		\$ 28.000.745,79
SALARIOS POR PAGAR		\$ -
LIQUIDACIONES POR PAGAR		\$ -
REINTEGROS		\$ 30.110,00
TOTAL BENEFICIOS EMPLEADOS		52.288.480,79

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

CONCEPTO	DESCRIPCION	Valor
		2026
ANTICIPOS Y AVANCES RECIBIDOS		\$ 1.759.338,20
VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS		\$ 3.111.629,00
TOTAL ANTICIPOS Y AVANCES		4.870.967,20

OBLIGACIONES FINANCIERAS

CONCEPTO	DESCRIPCION	Valor
		2026
SOBREGIROS		\$ -
PRESTAMO OBRO CR B		\$ 14.583.333,33
TOTAL OTROS PASIVOS		14.583.333,33

PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES

CONCEPTO	DESCRIPCION	Valor
		2026
ENERGIA ELECTRICA		\$ 50.770.624,00
SERV. TELEFONO		\$ 701.288,00
SERV. ACUEDUCTO		\$ -
TOTAL PASIVOS ESTIMADOS		\$ 51.471.912,00

TOTAL PASIVOS **479.439.817,67**

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.

CONCEPTO	DESCRIPCION	Valor
		2026
PATRIMONIO		\$ 81.962.567,26
UTILIDAD DEL EJERCICIO		\$ -
UTILIDADES ACUMULADAS		\$ -
RESERVA LEY 675 DE 2001		\$ -
PERDIDAS ACUMULADAS		\$ (160.804.005,03)
DIFERENCIAS POR ADOPCION NIIF		\$ -
TOTAL PATRIMONIO		\$ (78.841.437,77)
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		400.598.378,71

NOTA 11 - INGRESOS ORDINARIOS

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

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

INGRESOS OPERACIONALES

NOMBRE	Valor
	2026
ARRENDAMIENTOS	168.252.830,49
ESPACIO AREAS COMUNES FIJOS	158.322.160,5
AREAS COMUNES EVENTUALES	9.930.670,0
VALLAS PUBLICITARIAS	-
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS	720.973.783,4
CUOTA DE ADMINISTRACION	7.673.458,0
SERVICIO DE ENERGIA	4.904.936,3
SERVICIO DE AGUA	8.636.814,0
FONDO IMPREVISTO	3.758.609,6
INTERESES POR MORA	50.421,0
ALQUILER DE ANDAMIOS	-
CUOTA EXTRAORDINARIA	10.526.878,0
ESPACIO DE AREAS COMUNES TAXIS	-
RECORRIDO INTERNET	-
DEVOLUCIONES VENTAS GRABADAS	-

TOTAL ACTIVIDADES DE SERVICIOS	756.524.900,33
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	924.777.730,82
INGRESOS OPERACIONALES TOTALES	924.777.730,82

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 ADMINISTRACION

	2026
	VALOR
GASTOS DE ADMINISTRACION	
GASTOS DEL PERSONAL	276.428.434,38
HONORARIOS	76.797.530,00
IMPUESTOS	34.419.643,97
ARRENDAMIENTOS	104.087.437,00
CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES	3.047.900,00
SEGUROS	14.187.968,00
OTROS	-
SERVICIOS	253.809.629,00
GASTOS LEGALES	19.992,00
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	31.024.365,00
ADECUACION E INSTALACION	7.254.788,00
DEPRECIACIONES	440.079,00
AMORTIZACIONES	2.297.718,00
DIVERSOS	16.334.284,00
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION	770.149.768,35

NOTA 13 - GASTOS DE VENTAS

	VALOR
GASTOS DE VENTAS	
GASTO DE PERSONAL	31.342.240,14
SEGUROS	648.633,00
SERVICIOS	32.582.521,00
GASTOS NO OPERACIONALES DE VENTAS	-
TOTAL GASTOS DE VENTAS	64.573.394,14
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	834.723.162,49

NOTA 14 - INGRESOS NO OPERACIONALES

	2026
	VALOR
INTERESES	1.322.013,59
DESCUENTOS COMERCIALES	-
RECUPERACION -CORREOS	-
RECUPERACIONES-SEGURO	-
SINIESTRO	-
INDENIZACION POR SINIESTROS	-
RECUPERACION DE INCAPACIDADES	466.914,00
RETIRO DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	-
REINTEGRO DE COSTOS Y GASTOS	-
INTERESES BANCARIOS	-
RECUP. SANCCION MIN. TRABAJO	-
REINTEGRO DE PROVISIONES	-
SINIESTROS	-
INGRESOS EJERCICIOS ANTERIORES	-
APROVECHAMIENTOS	81,63
EVENTOS	-
SERVICIO FUMIGACION	-
CANJE -BONOS TAXI	-
VERTIMIENTO DE AGUAS	-
REPUESTO DE PAPEL	105.000,00
CANCHA DE FUTBOL	-
LIMPIEZA DE EXTRACTORES	-
INGRESOS POR TRABAJOS REALIZADO	226.500,00
VENTA DE RECICLAJE	4.757,05
AJUSTE AL PESO	-
DEVOLUCION EN INGRESOS NO OPERACIONALES	-
DETERIORO DE CARTERA	-
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	2.125.266,27

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

	2026
GASTOS BANCARIOS	22.990,00
COMISIONES	2.962.412,00
IMPTO. 4 X MIL	630.307,00
INTERESES	3.181.221,00
INTERESES BANCARIOS OTRA	1.138.772,99
DESCUENTO COMERCIAL	0,00
AJUSTE AL PESO	4.919,90
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	7.940.622,89

NOTA 16 - OTROS GASTOS

RETIRO DE CARTERA	-
RETIRO DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	-
GASTOS SINIESTRO-INCENDIO	-
AJUSTES A SALDOS PPYE DE PERIODO ANT	-
DESCUENTOS COMERCIALES	-
COSTAS Y PROCESOS JUDICIALES	-
COSTOS Y GASTOS EJERCICIOS ANTERIORES	47.450,00
IMPUESTOS ASUMIDOS	-
SORRETASA BOMBERIL	-
SANCCIONES TRIBUTARIAS	-
INTERESES	-
CANJE -BONOS TAXI	-
OTROS DIVERSOS	-
INDENIZACION A TERCEROS	-
SANCCIONES	-
INTERESES	-
SERVICIO FUMIGACION	-
SERVICIOS DE VERTIMIENTO DE AGUAS	-
OTRAS (I. de Impresión)	-
LIMPIEZA EXTRACTORES	-

OTROS - GASTOS - CORREO	-
GASTOS DIVERSOS	-
GASTO MASCOTAS	-
GASTOS NO DEDUCIBLES	47.450,00
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	7.988.072,89
NOTA 17 - IMPUESTO DE RENTA	2.229.194,45
CALCULO DE PROVISION IMPUESTO DE RENTA 2025	2.229.194,45
TOTAL INGRESOS	926.902.997,09
TOTAL GASTOS	844.940.429,83
UTILIDAD O PERDIDA NETA	81.962.567,26

Una vez leídos los Estados Financieros, se presentaron los siguientes comentarios:

- El representante de FCP Igneous solicitó al Contador aclarar por qué en la amortización de la póliza de seguros la cifra no presentaba disminución, sino aumento. El Contador informó que se omitió la amortización del mes de marzo, por lo que se llevará a cabo en el mes de abril. La Revisora Fiscal agregó que la renovación de la póliza se lleva a cabo en febreo, condición que incide en este movimiento. No obstante lo anterior el Sr. Pedro Casas solicita revisión de esta línea o una nota aclaratoria que permita entender este movimiento.
- El representante de FCP Igneous solicitó la presentación del estado de cartera para complementar la información financiera. El Administrador presentó las siguientes cifras:

GESTIÓN DE CARTERA - CORTE 27 ABRIL 2026 - CC PANORAMA							
NOMBRE NIT	ESTADO	SALDO DEL NIT	<= 181-	DE 180- A 91-	DE 90- A 61-	DE 60- A 30-	OBSERVACIONES
ARCOS DORADOS COLOMBIA S.A.S	GEST. ADTIVA	6.252.503,30	0,00	0,00	0,00	6.252.503,30	EL CLIENTE ESTÁ ACTUALIZANDO LA PLATAFORMA DE PAGOS.
BANCO POPULAR S.A.	GEST. ADTIVA	49.594,69	0,00	0,00	0,00	49.594,69	CANCELA EL 30 DE ABRIL
CARLOS LUIS PELAEZ PEREZ	GEST. ADTIVA	1.829.216,49	0,00	0,00	0,00	1.829.216,49	CANCELA EL 30 DE ABRIL
CONVERSE BARRANCABERMEJA S.A.S	GEST. ADTIVA	330.067,48	0,00	0,00	0,00	330.067,48	CANCELA EL 30 DE ABRIL
COOKIES & CREAMS S.A.S	GEST. ADTIVA	168.563,44	0,00	0,00	0,00	168.563,44	CANCELA EL 30 DE ABRIL
CONSALUD	GEST. ADTIVA	19.097.663,41	0,00	0,00	8.325.049,44	10.772.613,97	ESTÁN ESPERANDO LOS RECURSOS DEL ESTADO A FINALES DE ABRIL PARA CANCELAR
DAVID ALFONSO PELAEZ PEREZ	GEST. ADTIVA	4.168.825,16	0,00	22.470,81	1.807.477,92	2.338.876,43	SE COLOCA AL DIA FINALIZANDO ABRIL Y PRINCIPIOS DE MAYO
ESPERANZA AREVALO	GEST. ADTIVA	472.453,82	0,00	0,00	0,00	472.453,82	CANCELA EL 30 DE ABRIL
FIDEICOMISOS BBVA ASSET MANAGEMENT S.A	GEST. ADTIVA	392.399,12	0,00	0,00	0,00	392.399,12	CANCELA EL 30 DE ABRIL
FRANCISCO MONTOYA VERGARA	GEST. ADTIVA	1.322.222,15	0,00	0,00	291.161,19	1.031.060,96	CANCELA EL 30 DE ABRIL
INVERSIONES KUZ S.A.S	COBRO JURÍDICO	18.040.940,54	8.178.585,59	5.706.940,29	1.953.581,18	2.201.833,48	GESTIÓN JURÍDICA
INVESAKK SAS	COBRO JURÍDICO	12.387.052,10	1.923.427,30	5.962.288,31	2.040.025,94	2.461.310,55	GESTIÓN JURÍDICA
JULIAN OSPINA	COBRO JURÍDICO	27.627.360,91	21.224.870,28	3.752.245,29	1.370.741,43	1.279.503,91	GESTIÓN JURÍDICA
KAREN TATIANA MERCADO ASSIA	GEST. ADTIVA	621.371,04	0,00	0,00	0,00	621.371,04	CANCELA EL 30 DE ABRIL
MY TOUCH PERFUMERÍA S.A.S	GEST. ADTIVA	312.756,81	0,00	0,00	0,00	312.756,81	CANCELA EL 30 DE ABRIL
NORRIE STEVEN BARRERA QUIMBAYA	GEST. ADTIVA	482.381,87	0,00	0,00	0,00	482.381,87	CANCELA EL 30 DE ABRIL
PASTELERIA JASSIR SAS	COBRO JURÍDICO	40.914.224,81	28.227.298,90	8.958.016,53	3.107.528,62	621.380,76	GESTIÓN JURÍDICA
SUMMER SMTA S.A.S	GEST. ADTIVA	2.461.180,84	0,00	0,00	0,00	2.461.180,84	SE COLOCA AL DIA FINALIZANDO ABRIL Y PRINCIPIOS DE MAYO
UNIDAD MEDICA MONTE DE SION SAS	GEST. ADTIVA	5.519.180,83	0,00	0,00	0,00	5.519.180,83	ESTAMOS A LA ESPERA DE LA FECHA DE PAGO, ESTÁN ESPERANDO LOS RECURSOS DEL ESTADO
		142.449.958,81	59.554.182,07	24.401.961,23	18.895.565,72	39.598.249,79	
GESTION ADMINISTRATIVA		43.480.380,45					
COBRO JURIDICO		98.969.578,36					
TOTAL CARTERA		142.449.958,81					

El copropietario solicita verificar las cifras ya que el reporte del área jurídica no coincide con los valores del informe anterior.

- La copropietaria María Teresa Puerta solicitó aclarar la razón de evidenciarse una liquidez insuficiente, patrimonio negativo y variaciones importantes entre febrero y marzo. El Administrador informó que la pérdida se viene presentando desde años anteriores y como se expuso ante la asamblea del mes de marzo, la misma ha venido disminuyendo y la proyección indicaría que en el transcurso de dos años se debe nivelar y superar el déficit, situación que se evidencia con los resultados presentados en esta reunión en donde se expresan cifras positivas. En cuanto a las variaciones, estas hacen referencia a la amortización de la póliza de seguro, tema ya explicado. La copropietaria aceptó las explicaciones.

- **EJECUCIÓN PRESUPUESTAL**

La ejecución presupuestal no se debatió en esta reunión, pero fue previamente compartida a los Consejeros.

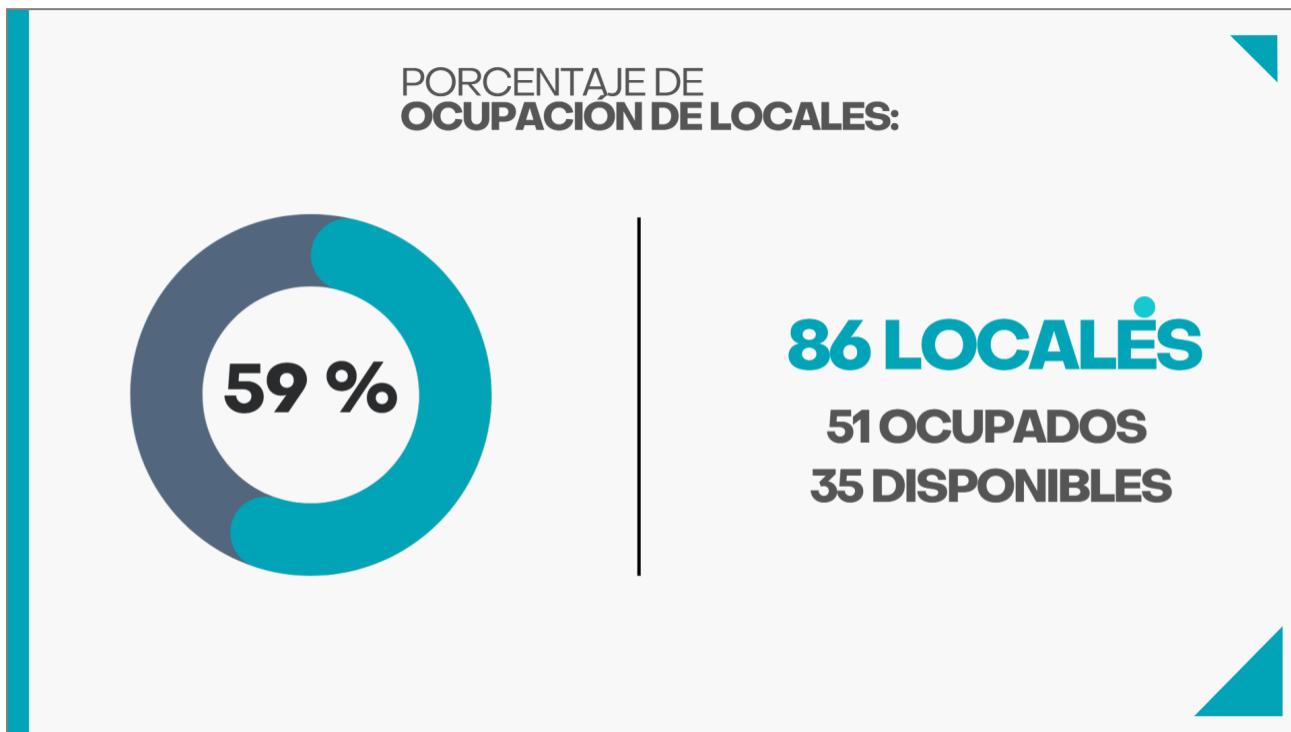
EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

Cuenta	2026				
	Presupuesto 2026	Presupuesto Acumulado a Marzo	Ejecución Acumulada a Marzo	% Ejecución Acumulada a Marzo vs Presupuesto Acumulado a Marzo	% Ejecución Acumulada a Marzo vs Presupuesto 2026
INGRESOS OPERACIONALES					
ARRENDAMIENTO					
ESPACIO AREAS COMUNES FIJOS	\$ 820.177.666	\$ 168.000.000	\$ 168.849.038	100,51%	20,59%
VALLAS PUBLICITARIAS	\$ 10.000.000	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%
AREAS COMUNES EVENTUALES	\$ 36.694.532	\$ 9.750.000	\$ 9.930.670	101,85%	27,06%
TOTAL ARRENDAMIENTO	\$ 866.872.198	\$ 177.750.000	\$ 178.779.708	100,58%	20,62%
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIO					
CUOTA DE ADMINISTRACIÓN	\$ 2.908.397.779	\$ 727.099.445	\$ 720.973.783	99,16%	24,79%
RECOBRO DE ENERGIA	\$ 32.914.977	\$ 7.673.458	\$ 7.673.458	100,00%	23,31%
RECOBRO DE AGUA	\$ 21.059.102	\$ 4.904.936	\$ 4.904.936	100,00%	23,29%
SERV ADMON COBRO DE INTERERES	\$ -	\$ -	\$ 3.758.610	100,00%	100,00%
ALQUILER DE ANDAMIOS	\$ 374.537	\$ 93.634	\$ 50.421	53,85%	13,46%
TOTAL OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIO	\$ 2.962.746.394	\$ 739.771.473	\$ 737.361.208	99,67%	24,89%
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	\$ 3.829.618.592	\$ 917.521.473	\$ 916.140.917	99,85%	23,92%
INGRESOS NO OPERACIONALES					
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	\$ 7.435.814	\$ 1.830.182	\$ 2.125.266	116,12%	28,58%
TOTAL INGRESOS	\$ 3.837.054.406	\$ 919.351.656	\$ 918.266.183	99,88%	23,93%
GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACION					
GASTOS DEL PERSONAL					
TOTAL GASTOS DE PERSONAL	\$ 1.162.448.658	\$ 278.199.712	\$ 276.428.434	99,36%	23,78%
HONORARIOS					
REVISORIA FISCAL	\$ 34.970.440	\$ 8.503.515	\$ 8.503.515	100,00%	24,32%
ASESORIA JURIDICA	\$ 21.010.860	\$ 5.252.715	\$ 5.252.715	100,00%	25,00%
ASESORIA TECNICA	\$ 20.953.000	\$ 4.488.300	\$ 4.488.300	100,00%	21,42%
SERVICIOS CONTABLES	\$ 23.647.500	\$ 5.853.000	\$ 5.853.000	100,00%	24,75%
ASESORIA SST	\$ 11.350.800	\$ 2.837.700	\$ -	0,00%	0,00%
ASESORIA ING. AMBIENTAL PGIRS	\$ 1.500.000	\$ 375.000	\$ -	0,00%	0,00%
TOTAL GASTOS DE HONORARIOS	\$ 116.432.600	\$ 28.060.230	\$ 26.797.530	95,50%	23,02%
IMPUESTOS					
IVA MAYOR VALOR DEL GASTO (DECLARACION)	\$ 90.686.549	\$ 22.671.637	\$ 31.756.460	140,07%	35,02%
TOTAL IMPUESTOS	\$ 104.999.993	\$ 26.249.998	\$ 34.419.644	131,12%	32,78%
ARRENDAMIENTOS					
EFICIENCIA ENERGÉTICA AIRE ACONDICIONADO	\$ 179.905.066	\$ 44.566.242	\$ 44.566.257	100,00%	24,77%
PANELES SOLARES	\$ 209.343.826	\$ 59.521.180	\$ 59.521.180	100,00%	28,43%
TOTAL ARRENDAMIENTOS	\$ 389.248.892	\$ 104.087.422	\$ 104.087.437	100,00%	26,74%
CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES					
TOTAL CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES	\$ 3.127.400	\$ 3.127.400	\$ 3.047.900	97,46%	97,46%
SEGUROS					
TOTAL SEGUROS	\$ 94.577.250	\$ 23.644.311	\$ 14.187.968	60,01%	15,00%
SERVICIOS					
SERVICIO DE VIGILANCIA	\$ 338.672.932	\$ 101.369.422	\$ 101.369.422	100,00%	29,93%
SERVICIO DE FUMIGACION	\$ 5.000.000	\$ 588.560	\$ -	0,00%	0,00%
VIGILANCIA ADICIONAL	\$ 2.300.000	\$ 1.238.932	\$ 1.268.932	102,42%	55,17%
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 305.350.224	\$ 48.424.557	\$ 57.438.244	118,61%	18,81%
ENERGIA ELECTRICA	\$ 416.968.325	\$ 82.334.916	\$ 82.334.916	100,00%	19,75%
TELEFONO	\$ 12.699.584	\$ 2.345.728	\$ 3.036.894	129,46%	23,91%
INTERNET	\$ 8.748.066	\$ 2.187.016	\$ 2.078.906	95,06%	23,76%
CORREO , PORTES Y TELEGRAMAS	\$ 100.000	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%
TRANSPORTE- FLETES Y ACARREROS	\$ 250.000	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%
CARACTERIZACION DE VERTIMIENTOS DE AGUAS	\$ 3.640.033	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%
ASISTENCIA MEDICA INMEDIATA AMI	\$ 10.712.633	\$ 2.678.157	\$ 2.678.157	100,00%	25,00%
SERVICIO HOSTING, DOMINIOS Y CORREO	\$ 18.221.383	\$ 4.555.346	\$ 3.604.158	79,12%	19,78%
TOTAL GASTOS DE SERVICIOS	\$ 1.122.663.180	\$ 245.722.634	\$ 253.809.629	103,29%	22,61%
GASTOS LEGALES					
TOTAL GASTOS LEGALES	\$ 3.954.270	\$ 19.992	\$ 19.992	100,00%	0,51%

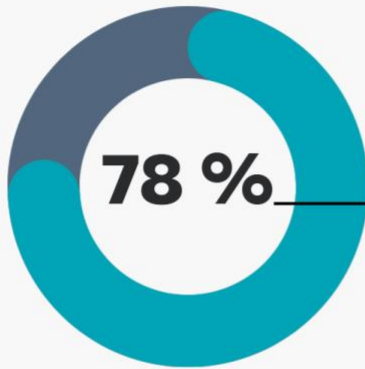
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES					
MANTENIMIENTO EQUIPOS DE OFICINA	\$ 174.382	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%
MANTENIMIENTO EQUIPO DE COMPUTACION Y CO	\$ 378.801	\$ 94.700	\$ -	0,00%	0,00%
MANTENIMIENTO EQUIPO DE AMPLIFICACION	\$ 2.028.397	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%
MANTENIMIENTO AIRE ACONDICIONADO	\$ 10.318.036	\$ 5.633.000	\$ 5.633.000	100,00%	54,59%
MANTENIMIENTO TORRES DE ENFRIAMIENTO	\$ 24.559.194	\$ 6.352.928	\$ 6.352.928	100,00%	25,87%
MANTENIMIENTO DE MOTOBOMBA	\$ 5.980.221	\$ 3.250.000	\$ 3.250.000	100,00%	54,53%
PINTURA Y ESTUCO PAREDES Y ESCALERAS	\$ 5.973.310	\$ 1.032.200	\$ 1.032.200	100,00%	17,28%
MANTENIMIENTO SUBESTACIÓN ELECTRICA	\$ 50.000.000	\$ 7.767.076	\$ 7.767.076	100,00%	15,53%
MANTENIMIENTO DE MUEBLES A. COMUNES	\$ 5.000.000	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%
MANTENIMIENTO PLANTA ELECTRICA	\$ 11.298.250	\$ 1.667.076	\$ -	0,00%	0,00%
MANTENIMIENTO PUERTAS CERRADURAS Y HERRA	\$ 5.714.100	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%
MANTENIMIENTO CIRCUITO CERRADO DE TV	\$ 2.100.000	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%
MANTENIMIENTO DE PARQUEADEROS	\$ 5.000.000	\$ 173.782	\$ 173.782	100,00%	3,48%
MANTENIMIENTO TRAMPA DE GRASA	\$ 5.107.860	\$ 850.500	\$ 850.500	100,00%	16,65%
MANTENIMIENTO TANQUES DE ALMACENAMIENTO	\$ 4.456.240	\$ 1.229.670	\$ 1.229.670	100,00%	27,59%
MANTENIMIENTO DE TUBERIA	\$ 537.400	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%
MANTENIMIENTO DE HERRAMIENTAS	\$ 411.075	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%
MANTENIMIENTO BRILLADORAS	\$ 1.450.952	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%
MANTENIMIENTO EN VERTIMIENTO DE AGUA	\$ 4.904.072	\$ 1.854.159	\$ 1.854.209	100,00%	37,81%
OVERHAUL DE MOTOBOMBA	\$ 2.940.000	\$ 2.881.000	\$ 2.881.000	100,00%	97,99%
TOTAL GASTOS MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	\$ 148.312.290	\$ 32.786.091	\$ 31.024.365	94,63%	20,92%
ADECUACION E INSTALACION					
INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 9.134.965	\$ 2.496.043	\$ 1.696.043	67,95%	18,57%
REPARACIONES LOCATIVAS	\$ 70.000.000	\$ 5.321.337	\$ 5.558.745	104,46%	7,94%
REPARACIONES DE BAÑOS	\$ 15.000.000	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%
TOTAL GASTOS DE ADECUACION E INSTALACION	\$ 94.134.965	\$ 7.817.380	\$ 7.254.788	92,80%	7,71%
TOTAL GASTOS DE MANTENIMIENTO	\$ 242.447.255	\$ 40.603.471	\$ 38.279.153	94,28%	15,79%
DEPRECIACIONES					
TOTAL DEPRECIACIONES	\$ 1.760.316	\$ 440.079	\$ 440.079	100,00%	25,00%
AMORTIZACIONES					
TOTAL AMORTIZACIONES	\$ 22.467.738	\$ 4.348.245	\$ 2.297.718	52,84%	10,23%
DIVERSOS					
TOTAL GASTOS DIVERSOS	\$ 121.098.577	\$ 27.368.080	\$ 16.334.284	59,68%	13,49%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACION	\$ 3.385.226.129	\$ 781.871.575	\$ 770.149.768	98,50%	22,75%
GASTOS OPERACIONALES DE VENTAS					
GASTO DE PERSONAL					
TOTAL GASTOS DE PERSONAL	\$ 128.408.235	\$ 31.342.240	\$ 31.342.240	100,00%	24,41%
SEGUROS					
TOTAL GASTOS SEGURO	\$ 2.199.783	\$ 699.200	\$ 648.633	92,77%	29,49%
SERVICIO DE MERCADEO					
PUBLICIDAD DIGITAL	\$ 5.750.000	\$ 757.000	\$ 2.722.384	359,63%	47,35%
PIEZAS PUBLICITARIAS	\$ 12.876.852	\$ 2.250.000	\$ 1.031.000	45,82%	8,01%
DECORACIÓN CAMPAÑA DE MERCADEO	\$ 5.307.550	\$ 5.307.550	\$ 5.490.000	103,44%	103,44%
ACTIVIDADES CAMPAÑA DE MERCADEO	\$ 160.000.000	\$ 21.500.000	\$ 18.492.004	86,01%	11,56%
PUBLICIDAD RADIO	\$ 11.928.850	\$ 2.200.000	\$ 2.200.000	100,00%	18,44%
DECORACION NAVIDAD	\$ 15.955.209	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%
AMBIENTACION MUSICAL	\$ 1.450.595	\$ 362.649	\$ 350.749	96,72%	24,18%
TOTAL SERVICIOS DE MERCADEO	\$ 213.269.056	\$ 32.377.199	\$ 32.398.521	100,07%	15,19%
TOTAL DIVERSOS	\$ 355.238	\$ -	\$ 184.000	100,00%	51,80%
TOTAL OPERACIONALES DE VENTAS	\$ 344.232.312	\$ 64.418.639	\$ 64.573.394	100,24%	18,76%
GASTOS NO OPERACIONALES DE VENTAS	\$ -	\$ -	\$ -		
TOTAL GASTOS DE VENTAS	\$ 344.232.312	\$ 64.418.639	\$ 64.573.394	100,24%	18,76%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	\$ 3.729.458.441	\$ 846.290.214	\$ 834.723.162	98,63%	22,38%
IMPUESTO DE RENTA	\$ 5.000.000	\$ 1.250.000	\$ 2.229.194	178,34%	44,58%
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	\$ 69.605.327	\$ 17.401.332	\$ 10.217.267	58,72%	14,68%
TOTAL INGRESOS	\$ 3.837.054.406	\$ 919.351.656	\$ 918.266.183	99,88%	23,93%
TOTAL GASTOS	\$ 3.799.063.768	\$ 863.691.545	\$ 844.940.430	97,83%	22,24%
FONDO DE IMPREVISTOS	\$ 37.990.638	\$ 8.636.915	\$ 8.636.814	100,00%	22,73%
UTILIDAD O PERDIDA NETA	\$ 0	\$ 47.023.195	\$ 81.962.567	174,30%	

5. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

La Administración presentó el siguiente informe:



PORCENTAJE DE OCUPACION EACF



40 ÁREAS COMUNES

**31 OCUPADOS
9 DISPONIBLES**

Ingreso:



Retiro:



TRÁFICO COMPARATIVO ENERO - MARZO 2026

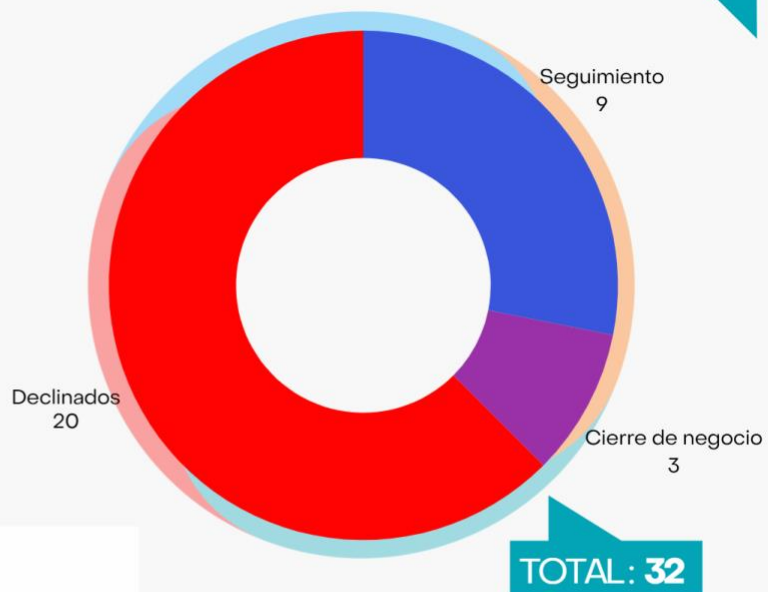


TOTAL



ESTADO DEL CRM

ESTADO	CANTIDAD
Seguimiento	9
Declinados	20
Cierre de negocio	3
TOTAL CONTACTADOS	32

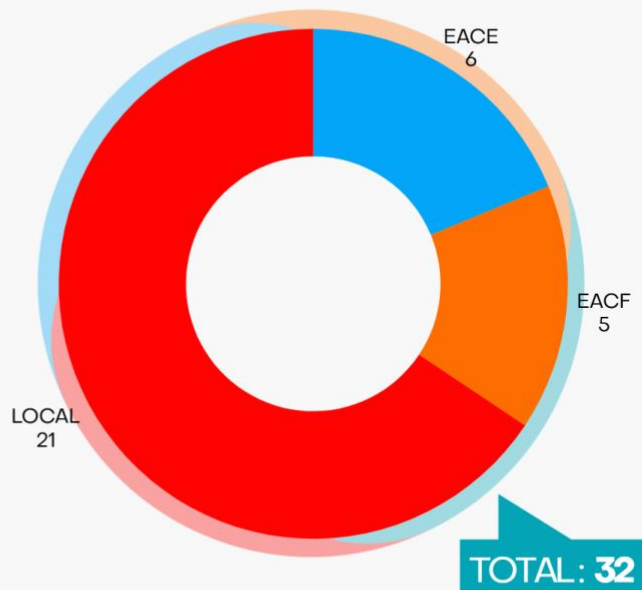


CIERRE DE NEGOCIOS:

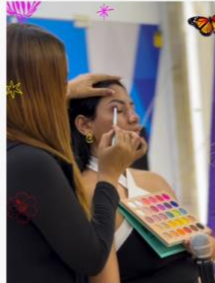


RESUMEN CRM

INTERÉS	CANTIDAD
LOCAL	21
EACF	5
EACE	6
TOTAL CONTACTADOS	32



ACTIVIDADES ENERO - MARZO



SORTEOS ENERO - MARZO





ASÍ VA ABRIL

En la continuidad del trabajo comercial, destacamos los resultados sembrados durante el primer trimestre, dando muestras significativamente alentadoras, marcas relevantes que nos buscan, y que siguen viendo en Panorama una vitrina importante para el posicionamiento y crecimiento de sus marcas.

CIERRE DE NEGOCIOS



Local 20

**DISCOVERY AGENCIA
DE VIAJES**

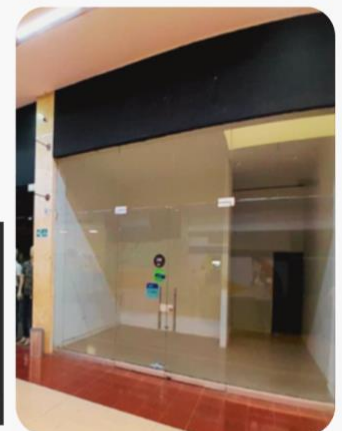
Viajes **Discovery**



Local 19

IPS TU SALUD PLUS

Tu Salud
Plus IPS



EN FIRMA DE CONTRATO



Local 29
200 M²

RESERVA BAR LOUNGE



EN NEGOCIACIÓN



Local 57 - 58

OPTICOSTA

Opticosta



Local 45

MEDIFARMA - DISPENSARIO



Ya hacen presencia en el centro comercial en el local 44, hoy manifiestan su intención de crecer tomando el local 45, están en negociación para definir términos contractuales. La marca está atendiendo casi 100 usuarios diarios, lo que suma notoriamente a nuestro tráfico.

EN NEGOCIACIÓN





Una marca que ha ido en crecimiento a nivel costa, y que busca opciones de ubicación que tenga mucha relevancia visual, se le presentó la opción del local 42- considerando la vitrina comercial que tiene. Ubicado en una de las entradas, lo hace más atractivo



Local 27-28B

Hoy se presenta una gran expectativa de oportunidad, con una marca muy relevante no solo en la generación de alto tráfico sino en el referente para influir en el ingreso de nuevas marcas.

La marca requiere 700mt², de lo que la administración considera en sumar espacio de área común para llegar al metraje requerido.





Local 2-2A



Sigue avanzando la negociación de CONSALUD, para su ampliación, luego de la carta de intensión, están en levantamiento de medidas y condiciones del local, por lo que se entiende que va por buen camino la negociación con el propietario de los locales.

EN FIRMA DE CONTRATO



Local 9



la marca de cuidado personal SHARYAM, está proxima a abrir sus puertas en el local 9, espera hacerlo antes del día de las madres para cubrir este día comercialmente importante.



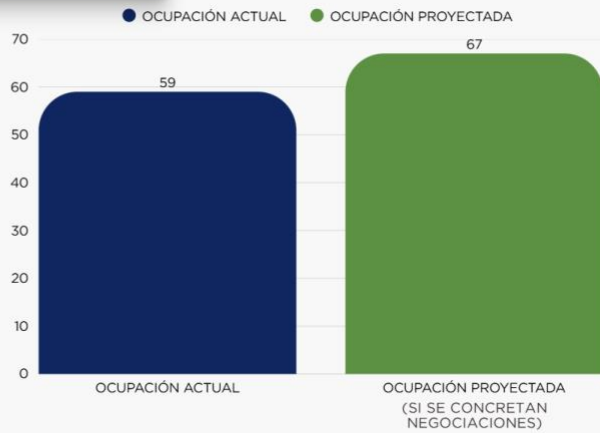
MAPA COMERCIAL 2026



PROYECCIÓN COMERCIAL

9 locales en estado de negociación y términos contractuales, si llegasen a concretarse, nos daría una ocupación en el primer semestre del **67%**, recordemos que dentro de la connotación de locales se incluyen los 12 kioskos, de los que sólo se tiene 4 ocupados, lo que impacta negativamente el porcentaje de ocupación general.

Recuperaste la conexión a Internet



La concreción de las negociaciones representa una mejora significativa en el nivel de ocupación para el primer semestre.

OCUPACIÓN PROYECTADA - PRIMER SEMESTRE



META DE OCUPACIÓN SI SE CONCRETAN LAS NEGOCIACIONES EN CURSO

ESTADO DE KIOSKOS



- OCUPADOS
4 kioskos (33%)
- DISPONIBLES
8 kioskos (67%)

⚠ La alta disponibilidad de kioskos (67%) impacta negativamente el porcentaje de ocupación general.

EduSource

COMPRAR, REGISTRAR Y GANAR UNA NEVERA

DEL 16 DE ABRIL AL 30 DE JULIO
SORTEO 31 DE JULIO

"Aplican TyC"

panorama #CERCA DE TI

TUS COMPRAS Te Premian
PARTICIPA POR COMPRAS IGUALES O SUPERIORES A:

- \$ 80.000
 - *Foto Panorama
 - *Foto Tu Carrito
 - *Un total por el Mágico
- \$ 50.000
 - *Mascotas
 - *Comerciales
- \$ 30.000
 - *Móvil
 - *Smartwatch y Auriculares

Escanéame

Realiza tus facturas en los códigos QR ubicados en las pantallas y boletines del Centro Comercial Panorama. Nuestro WhatsApp: @ 321 304 5999

CAMPAÑA DE ABRIL

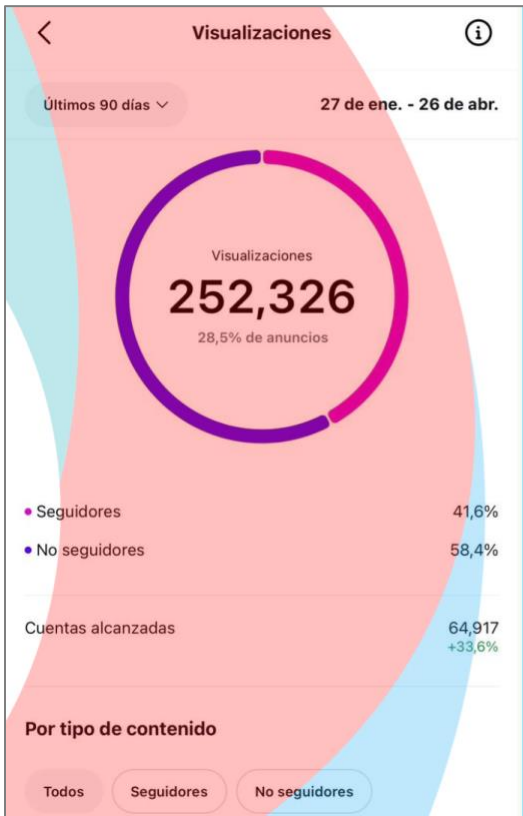
LA ESTRELLA ERES TU

12.ª Edición

panorama

LA ESTRELLA ERES TU CELEBRACION DÍA DEL NIÑO





INFORME Redes Sociales

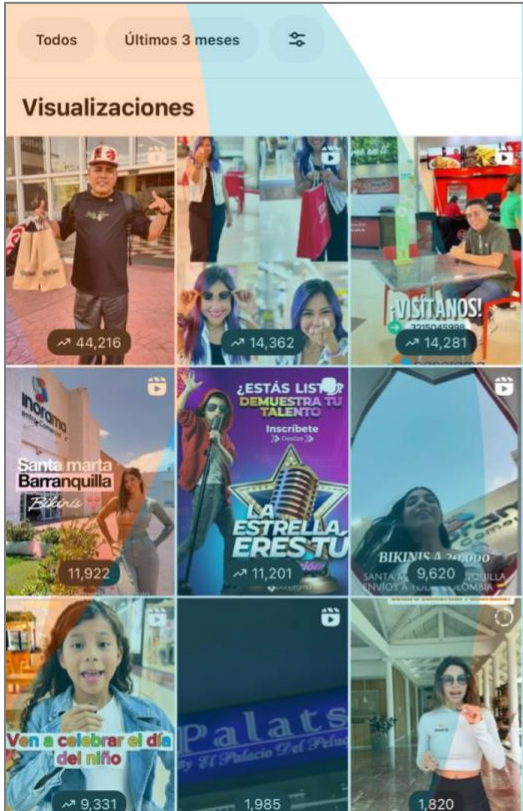
Periodo: Enero - Marzo 2026

VISIÓN GENERAL DEL PERIODO

Durante el primer trimestre de 2026, el perfil mantuvo una presencia activa y constante, enfocada en:

- Promoción de eventos como La Estrella Eres Tú
- Activaciones familiares
- Contenido experiencial en el centro comercial
- Fechas especiales y temporadas

👉 Se evidencia una estrategia orientada a tráfico al punto físico + conexión emocional con la comunidad.



ALCANCE Y VISIBILIDAD

- Visualizaciones totales: **252,326**
- Cuentas alcanzadas: **64,917 (+33,6% crecimiento)**
 - Origen de audiencia: 58,4% No seguidores
 - 41,6% Seguidores

Análisis:

El contenido está logrando romper la burbuja de seguidores, alcanzando nuevas audiencias de forma efectiva. Esto indica una buena estrategia de descubrimiento (principalmente vía Reels).

RENDIMIENTO POR TIPO DE CONTENIDO

- Reels: 48,2% (principal motor de alcance)
- Historias: 40,8% (alto consumo, buena conexión diaria)
- Publicaciones (feed): 11,1%

Análisis:

El formato Reels domina claramente el rendimiento, consolidándose como el canal clave para crecimiento.

Las historias mantienen la cercanía, pero el feed tiene menor impacto en visibilidad.



Los comentarios en este tema fueron:

- En consideración al interés de la marca DOLLARCITY de establecerse en el centro comercial, el Consejo de Administración autorizó a la Administración para conceder, de ser necesario, áreas comunes al comerciante como complemento al espacio requerido para el desarrollo de su operación, con el fin de facilitar y viabilizar la negociación.

1. PROPOSICIONES Y VARIOS

En este punto se presentaron los siguientes asuntos:

- Cubierta Éxito: El Consejo de Administración, teniendo en cuenta la información entregada por el Administrador relacionada con las características y calidad de la obra adelantada por el almacén Éxito en la cubierta del local 1, específicamente en el área que anteriormente tenía instalados paneles solares (realizando el cambio total de láminas), autoriza para que la Administración proceda a recibir oficialmente la

cubierta, atendiendo las recomendaciones de mantenimiento que la misma exija y verificando las garantías de la obra.

Agotado el orden del día se levanta la reunión siendo las 9:39 a.m. del día 29 de Abril de 2.026.

(El documento completo de la presentación ante el Consejo de Administración podrá ser consultado en la página <https://consejo202602.ccp panorama.co/>)

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO
