

Barranquilla, 06 de julio de 2026

Señores
CENTRO COMERCIAL PANORAMA
Atn. Iván Ospina
Gerente
Ciudad

Ref. Informe de hallazgos y recomendaciones de auditoría – mayo de 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 fue ejecutada sobre la información financiera con corte al 31 de mayo de 2026.

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

Efectivo y equivalentes de efectivo.....	3
Procedimientos primordiales.....	3
Conciliaciones bancarias-partidas antiguas.....	3
Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar	3
Procedimientos primordiales de deudores	3
Seguimiento cartera en mora	3
Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar.....	4
Procedimientos primordiales de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	4
Cuentas por pagar mayores a 90 días.....	4
Patrimonio.....	5
Apropiación reservas.....	5
Otras observaciones a tener en cuenta.....	5
Amortización contable pólizas de seguro.....	5
Seguimiento a informes anteriores.....	5
Resumen	6



Efectivo y equivalentes de efectivo

Procedimientos primordiales

Conciliaciones bancarias-partidas antiguas

Como resultado de la revisión de las conciliaciones bancarias con corte al 31 de mayo de 2026, se identificaron partidas conciliatorias en las cuentas de **Davivienda, Banco AV Villas y Serfinanzas**, algunas de las cuales permanecen pendientes de regularización desde enero de 2026, conforme se detalla a continuación:

Banco	Partidas conciliatorias antiguas	Fecha	Descripción	Valor
DAVIVIENDA - CTA CTE 025769999951	Notas debito no contabilizadas	30-abr-26	Pagos por Internet	829.811
BANCO AV VILLAS CTA. CTE. 818-02364-0	Transferencias no contabilizadas	31-ene-26	SUMATORIA RECIBIDO EN QR ENERO	576.000
		28-feb-26	SUMATORIA RECIBIDO EN QR FEBRERO	77.208
		24-mar-26	CRE TRANSF ACH 000022647700 BANCOLOMBIA-Julián ospina	2.000
		26-mar-26	CRE TRANSF ACH 000022647700 BANCOLOMBIA-Julián ospina	4.278.000
		30-abr-26	Recibiste pago por Bre-B desde BANCA DIGITAL NEQUI	28.000
	Consignaciones en libros que no están en extracto.	28-feb-26	DEVANIS MIGUEL GARCIA FERNADEZ	179.001
		28-feb-26	RODOLFO ANTONIO PEREZ DONADO	120.000
		28-feb-26	JESUS ALFREDO MORA AGUILAR	120.998
SERFINANZAS-CTA 221000005021	Notas debito no contabilizadas	22-ene-26	COMPRA SAO 067 PARQUE ALEGRA	218.800
		30-ene-26	COMPRA BOLD "GRUPO EMPRESARI	126.000
				6.555.819

Con relación a las transferencias no contabilizadas correspondientes a Julián Ospina, es indispensable verificar su origen o concepto y proceder con su respectivo registro contable. Para ello, debe tenerse en cuenta que este local solicitó la condonación de los intereses de mora.

En cuanto a los demás valores y terceros, se recomienda a la administración realizar la revisión y depuración de los saldos correspondientes, con el fin de identificar su naturaleza, efectuar los ajustes que sean necesarios y evitar que continúe incrementándose su antigüedad.

Plan de acción: El valor de Julián Ospina, que es la cifra más representativa, en su momento no se logró aplicar el pago por medio del módulo de recibos de caja porque el programa contable SIIGO presentó inconvenientes y algunas facturas no las estaba reflejando; otras como las cuotas extraordinarias tenían una reclasificación por medio de nota contable por lo que era necesario que se actualizara el valor pagado con el mismo tipo de documento (nota contable). Teniendo en cuenta lo anterior el área contable procedió con la actualización de la cartera del cliente en el mes de junio/2026.

En ese orden la partida conciliatoria queda actualizada y el valor que se somete para consideración de la Asamblea es real.



En cuanto a los otros valores pendientes el área contable y administrativa revisarán para depurar en el mes de julio.

Responsable: Gerencia - Contabilidad - Dirección Administrativa	Fecha Implementación: Junio / Julio	Estado: En curso.
---	-------------------------------------	----------------------

Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

Procedimientos primordiales de deudores

Seguimiento cartera en mora

Al 31 de mayo de 2026, la cartera presentó un saldo de \$203.440.847, de los cuales \$122.192.522 corresponden a obligaciones con una mora superior a 30 días, equivalente al 60,1 % del total de la cartera. En el Anexo 1 se detalla la composición de estos saldos por tercero, junto con el estado y las acciones definidas por la Administración para cada caso.

Se recomienda a la Administración continuar con el seguimiento permanente a la cartera en mora y a los informes de avance de los procesos jurídicos a cargo de los abogados (el último informe evidenciado corresponde al 22 de junio de 2026), con el propósito de fortalecer la gestión de recaudo y evitar el incremento de la antigüedad de los saldos pendientes.

Plan de acción: Dentro de este informe se encuentra la cartera de Julian Ospina correspondiente a los intereses en mora por 23 millones de pesos, de los cuales se solicitará condonación en la Asamblea Extraordinaria. La obligación de Pastelería Jassir que suma más de 56 millones de pesos y está en ley 1116 de reestructuración, caso a cargo del área jurídica, sin embargo, desde el área administrativa se continúa apoyando la gestión. También tenemos el cliente Inversiones Kuz que está en proceso jurídico, Invesakk que en el mes de junio avanzó con los pagos para normalizar la obligación. Todas las carteras se gestionan diariamente para controlar que las obligaciones se mantengan al día.

En el mes de junio se avanzaron con los recaudos y continuaremos fortaleciendo la gestión para minimizar el total de la cartera vencida.

Responsable: Gerencia - Dirección Administrativa	Fecha Implementación: Inmediato / Continuo	Estado: Activo / Continuo
---	---	------------------------------

Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Procedimientos primordiales de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar



Cuentas por pagar mayores a 90 días

Al 31 de mayo de 2026, las cuentas por pagar ascendían a \$276.231.824, de las cuales \$33.436.018, equivalentes al 13 % del total, presentan un vencimiento superior a 90 días. A continuación, se detalla la relación de los terceros con saldos en esta condición:

Saldos antiguos proveedores

NIT-TERCERO	FEC-VENCE	> 180 días	90 A 180 días	Disposición administración
900579425 GREENYELLOW ENERGÍA DE COLOMBIA S.A.S	4-ene-26		14.831.727	
900579425 GREENYELLOW ENERGÍA DE COLOMBIA S.A.S	18-feb-26		17.261.837	
802023119 INGENIERIA Y PROYECTOS DEL AMBIENTE SAS	1-oct-25	1.342.454		

Se recomienda a la Administración continuar realizando un seguimiento permanente a las cuentas por pagar y gestionar oportunamente la cancelación de las obligaciones pendientes, con el fin de prevenir inconvenientes en la relación comercial con los proveedores y evitar posibles afectaciones o interrupciones en la prestación de los servicios del Centro Comercial

Plan de acción: Con Greenyellow se tiene un contrato de eficiencia energética que se mantiene al día. En cuanto al contrato de paneles solares las facturas mencionadas se cancelarán en el mes de julio según lo acordado con el proveedor, cabe resaltar que las facturas correspondientes a los demás meses del año en curso se vienen pagando para normalizar la cartera.

Con IPA es una factura que se tiene registrada contablemente pero no está en los estados de cuenta del proveedor y no cobran esa factura, se va a revisar nuevamente con el área de Mantenimiento para verificar si hay algo pendiente con ellos.

Responsable: Gerencia Dirección Administrativa Contabilidad - Dirección de Mantenimiento y Seguridad	- Fecha Implementación: Julio	Estado: En curso
--	--------------------------------------	-------------------------

Patrimonio

Apropiación reservas

Como resultado de la revisión de las cuentas del patrimonio, se evidenció que al cierre del mes de mayo de 2026 no se había efectuado la apropiación del fondo de imprevistos por valor de \$34.547.256, conforme a lo aprobado en los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2025 por la Asamblea No. 036, celebrada el 4 de marzo de 2026.

Teniendo en cuenta que la apropiación del fondo de imprevistos debe efectuarse una vez sea aprobada por la Asamblea General de Propietarios del Centro Comercial, se



recomienda al área contable realizar el registro de manera oportuna, de conformidad con las decisiones adoptadas por dicho órgano, con el fin de garantizar el adecuado reconocimiento contable y el cumplimiento de las disposiciones aprobadas..

Plan de acción: Se realiza el traslado contable en junio 2026

Responsable: Gerencia	-Fecha Implementación: Junio	Estado: En curso
Área contable.		

Otras observaciones a tener en cuenta

Amortización contable pólizas de seguro

Como resultado de la revisión de los gastos con corte al 31 de mayo de 2026, se evidenció que las pólizas de seguro no registraron amortización contable durante el mes de marzo de 2026, efectuándose dicho reconocimiento únicamente a partir de abril. Lo anterior, pese a que las pólizas de Todo Riesgo, Manejo y Responsabilidad Civil Extracontractual fueron renovadas con vigencia desde febrero de 2026 hasta febrero de 2027.

En consecuencia, se recomienda al área contable efectuar oportunamente la amortización de las pólizas de seguro, de acuerdo con su período de vigencia, con el fin de garantizar el adecuado reconocimiento de los gastos en el periodo contable correspondiente y el cumplimiento del principio de asociación de ingresos y gastos.

Plan de acción: En el mes de junio se registra la amortización correspondiente al mes corriente (junio) y la del mes de marzo 2026.

Responsable: Gerencia	-Fecha Implementación: Junio	Estado: En curso
Área contable.		

Seguimiento a informes anteriores

Resumen

Contratos de arrendamiento de zonas comunes: Continúa pendiente la formalización de las pólizas de la mayoría de los arrendatarios de las zonas comunes del Centro Comercial. De acuerdo con la Administración, este requisito ha dificultado la negociación y el cierre de algunos contratos.

Se reitera la recomendación de evaluar la modificación de la cláusula contractual relacionada con los amparos, estableciendo una cobertura acorde con el valor del contrato y la responsabilidad expresa del arrendatario por los daños que pueda ocasionar al inmueble, preferiblemente respaldada mediante una póliza de responsabilidad civil, con el fin de mitigar los riesgos para el Centro Comercial.



Estado de la recomendación: La Administración informó que continuará realizando seguimiento a esta actividad.

Plan de acción: Se solicitó al área jurídica el documento equivalente, que comprometa al concesionario con la responsabilidad ante eventuales daños. Se espera su implementación antes de finalizar el mes de julio.

Responsable: Gerencia Dirección de Mercadeo	-Fecha Implementación: Julio 2026	Estado: Pendiente
---	--	--------------------------

Anexo 1

TERCEROS CON CARTERA >30 DÍAS	0-29	30-60	61-90	91-180	>180	TOTAL	> 30 días	Disposición administración
802013749 PASTELERIA JASSIR SAS	4.188.116	11.778.035	621.381	9.132.058	31.160.786	56.880.376	52.692.260	LEY 1116 / COBRO JURIDICO. Reporte abogados: La demandada entró en Ley de Reorganización.
72139073 JULIAN OSPINA	0	0	1.279.504	3.909.369	22.438.488	27.627.361	27.627.361	INTERESES EN MORA, SOLICITARÁ CONDONACIÓN EN LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DEL 10 DE JULIO.
901783102 INVERSIONES KUZ S.A.S	2.663.541	3.867.309	2.201.833	5.782.406	10.056.701	24.571.791	21.908.250	COBRO JURIDICO, El juzgado libró mandamiento de pago y ordena notificar, El Juzgado de ejecución fijó en lista la liquidación del crédito.
802014471 INVESAKK SAS	2.088.500	3.045.610	2.461.311	2.085.938	0	9.681.358	7.592.858	SE ENVIÓ A COBRO JURIDICO EN JUNIO



72192828 DAVID ALFONSO PELAEZ PEREZ	1.984.611	2.194.068	1.954.023	0	0	6.132.702	4.148.091	
72143245 CARLOS LUIS PELAEZ PEREZ	2.135.109	622.398	559.216	0	0	3.316.723	1.181.614	
901181710 IMOPEX S.A.S	4.791.995	2.395.997	0	0	0	7.187.992	2.395.997	
1129541816 NORRIE STEVEN BARRERA QUIMBAYA	0	0	6.741	0	0	6.741	6.741	QUEDÓ EN CANCELAR EL 30 DE JUNIO.
700200855 ANTHONY DI CRISTOPER GONZALEZ GARCIA	1.155.444	21.717	0	0	0	1.177.161	21.717	
72285788 SAGBINI RODRIGUEZ NADIN JOSE / SAMIR SPORT	1.935.539	1.858.675	500.972	0	0	4.295.186	2.359.647	ABONÓ 2 MILLONES EN JUNIO, SE CONTINÚA GESTIÓN DE COBRO Y SI EL 30 DE JUNIO NO CANCELA TODO, SE ENVÍA A COBRO JURÍDICO.
32732903 YANETH GOMEZ ROJANO	1.631.184	313.461	0	279.589	0	2.224.233	593.049	ABONÓ EN JUNIO, QUEDÓ CON UN SALDO PENDIENTE DE MAYO QUE CANCELARÍA ANTES DE FINALIZAR JUNIO.
900885907 MY TOUCH PERFUMERÍA S.A.S	832	324.460	0	0	0	325.292	324.460	SE GESTIONA CON EL CLIENTE EL SOPORTE DE PAGO, YA QUE INFORMÓ QUE CANCELÓ, ESTAMOS A LA ESPERA.
901878560 UNIDAD MEDICA MONTE DE SION SAS	7.060.060	231.309	0	0	0	7.291.369	231.309	QUEDÓ EN CANCELAR ANTES DE FINALIZAR JUNIO.
901416474 MILY COMPANY S.A.S	14.530	0	30.000	0	0	44.530	30.000	
901774887 CONVERSE BARRANCABERMEJA S.A.S	1.931.075	150.839	0	0	0	2.081.914	150.839	ABONÓ EN JUNIO, QUEDÓ CON UN SALDO PENDIENTE DE MAYO QUE CANCELARÍA ANTES DE FINALIZAR JUNIO.
72254152 CARLOS CALLE BORJA	0	69.284	0	0	0	69.284	69.284	NOTA CRÉDITO REALIZADA EN JUNIO, POR ERROR EN FACTURACIÓN.
72242909 LUIS RICARDO MACIAS DIAZ	0	60.000	0	11.000	0	71.000	71.000	
8534465 HUGO RAFAEL SALVAT ALVAREZ	0	36.999	0	11.000	0	48.000	48.000	
8665669 EDUARDO DE JESUS GUTIERREZ PEÑA	0	36.999	0	11.000	0	48.000	48.000	
8764603 JOSE MIGUEL DONADO RODRIGUEZ	0	36.999	0	11.000	0	48.000	48.000	
19122265 EFRAIN DE JESUS PEREZ FORIGUA	0	36.999	0	11.000	0	48.000	48.000	
72133895 RODOLFO ANTONIO PEREZ DONADO	0	36.999	0	11.000	0	48.000	48.000	
3883049 ENERCIMO RUIZ ORTIZ	0	48.000	0	0	0	48.000	48.000	
8632657 SERGIO MANUEL MARTINEZ MONTERROSA	0	48.000	0	0	0	48.000	48.000	
8700569 JULIO CESAR TESILLO PACHECO	0	48.000	0	0	0	48.000	48.000	
9114465 ALVARO RAFAEL GALLO LAGUNA	0	48.000	0	0	0	48.000	48.000	
8733171 JESUS ENRIQUE POLO GUARDIOLA	0	33.999	0	11.000	0	45.000	45.000	TAXIS, PENDIENTE QUE CONTABILIDAD REALICE EL CRUCE.
12563971 ALBERTO JULIO SINNING DEL CASTILLO	0	25.000	0	11.000	0	36.000	36.000	
92502836 DEVANIS MIGUEL GARCIA FERNADEZ	203.999	25.000	0	11.000	0	239.999	36.000	
84083984 CESAR EDUARDO BERTIS PINTO	0	24.000	0	11.000	0	35.000	35.000	
72153619 YOVANIS MANUEL VILLEGAS ESCOBAR	0	24.000	0	0	0	24.000	24.000	
72203608 FABIAN ALBERTO POLANCO CORONADO	0	24.000	0	0	0	24.000	24.000	
91072919 ARNULFO GARNICA	0	24.000	0	0	0	24.000	24.000	
1151474819 JESUS ALFREDO MORA AGUILAR	0	24.000	0	0	0	24.000	24.000	
3741614 LUIS ANIBAL MARTES ARAGON	0	0	0	11.000	0	11.000	11.000	
14991780 CESAR ENRIQUE ARISTIZABAL ARISTIZABAL	0	0	0	11.000	0	11.000	11.000	



ROBAYO ROBAYO
AUDITORES

901341525 MANGO BICHE EXPRESS S.A.S	1.578.000	42.030	0	0	0	1.620.030	42.030	LOS 42 MIL PESOS CRUZAN CON EL RC 23041 Y LA NOTA L1-6882, ACTUALMENTE SOLO DEBE LA FACTURA DE JUNIO.
1234094298 CLAUDIA ISABEL BARCENAS ESCOBAR	1.549.995	33.836	0	0	0	1.583.831	33.836	LO 33.836 TIENE NC EN JUNIO POR ERROR DE FACTURACIÓN.
802000018 NEGOCIOS ABDALA TARUD S.A.	0	6.990	0	0	0	6.990	6.990	SE ESTÁ GESTIONANDO CON LA INMOBILIARIA PARA QUE REALICE EL PAGO DE ESTOS INTERESES EN MORA.
900701052 ESCORCIA ORTEGA & CIA SCA	1.757.120	0	0	3.190	0	1.760.310	3.190	TIENE EL RC 20426 ANTICIPO QUE CRUZA , ACTUALMENTE SE ENCUENTRA AL DÍA.
TOTALES	36.669.650	27.597.012	9.614.981	21.324.554	63.655.974	158.862.172	122.192.522	