

Barranquilla, 11 de julio de 2025

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

**Ref. Informe de hallazgos y recomendaciones de auditoría – mayo de 2025**

Estimados señores:

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

Nuestros procedimientos de auditoría se concentraron principalmente en una evaluación detallada de la contabilidad y los controles internos implementados por el Centro Comercial. Nuestra auditoría está diseñada para proporcionar una seguridad razonable de errores e irregularidades que podrían impactar materialmente los estados financieros. Sin embargo, hay limitaciones inherentes en una auditoría, al desarrollar pruebas selectivas basadas en muestreros y la validación únicamente de aquellos controles en los que pretendemos confiar al considerar que mitigan riesgos de errores o fraudes con posible impacto material en los estados financieros.

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

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

Atentamente

**Eliana R. Sandoval V.**  
Auditor Senior

**Martha C. Robayo N.**  
Gerente de Auditoria



60 (1)716 16 91



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



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

## Contenido

Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar .....	3
Procedimientos primordiales de deudores .....	3
Hallazgo #1.....	3
Gastos y Costos.....	4
Procedimientos primordiales de Gastos .....	4
Hallazgo #1.....	4
Seguimiento Actas de mantenimiento.....	5
Hallazgo #1.....	5
Legal .....	6
Gestión documental.....	6
Hallazgo #1.....	6
Seguimiento a informes anteriores.....	6
Resumen .....	6



60 (1)716 16 91



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



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

## Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

### Procedimientos primordiales de deudores

#### Hallazgo #1

La cartera al 31 de mayo ascendía a \$284.087.672 valor que representa el 74% sobre el total del activo. El siguiente es el detalle de la misma:

Cartera Corriente	\$ 18.024.676	6,3%
Cartera en gestión de más de 30 días	\$ 3.707.035	1,3%
Cartera Recuperada	\$ 3.845.965	1,4%
Cartera en Cobro Jurídico	\$ 258.509.997	91%
<b>Total Cartera al 31 de mayo de 2025</b>	<b>\$ 284.087.672</b>	

Como se observa en el detalle, un mayor porcentaje de la cartera se encuentra en proceso de cobro jurídico y en el último informe del asesor legal de fecha del 8 de junio de 2025 se indica que la mayoría ya se encuentran en el último trámite para ejecutar los pagos, por lo que sugerimos continuar con el proceso de gestión, así como la gestión sobre la cartera en gestión:

NOMBRE	SALDO AL 31 DE MAYO	ULTIMAS ACTUACIONES SEGÚN INFORME DEL ABOGADO
Ahumada Pineda Geovany	\$ 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. Nos encontramos a la espera de la respuesta por parte del despacho.
Hellen Yulieth Arteta Peña	\$ 11.895.009	En este proceso se solicitaron embargo de cuentas, no se encontró dinero. Notificamos a la demandada, no obstante, no ha comparecido. Remitimos la liquidación del crédito y el despacho envió el proceso a juzgados de ejecución. Actualmente se encuentra en el Juzgado 4º Civil de Ejecución de Sentencias.
Inversiones Kuz S.A.S	\$ 9.952.215	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. Actualmente nos encontramos en los trámites de notificación del demandado con el fin de que comparezca al proceso. Se solicitó dar por no contestada la demanda.
Invesakk SAS	\$ 1.901.416	Nos enviaron acta de reparto. A la espera de su calificación.
Julian Ospina	\$ 53.434.343	En cumplimiento de lo requerido por el juzgado, se procedió a aportar la liquidación del crédito. Estamos a la espera que el proceso sea enviado a juzgados de ejecución.
Maharyuris Mercado Gonzalez	\$ 26.168.370	El juzgado libró mandamiento de pago y ordena notificar. Estamos en proceso de inscribir oficios.
Moises Ruiz Alba	\$ 11.799.100	Se solicitó embargo de las cuentas y no se encontró dinero. Presentamos 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.
Pasteleria Jassir SAS	\$ 51.500.847	Indican que se encuentran en estudio del proyecto de calificación de créditos. Enviamos solicitud a la Super Sociedades informando el incumplimiento de la sociedad luego de entrar en ley de reorganización y se remitió a la Super Sociedades lo adeudado a la cartera actual. Reiteramos la solicitud anterior y nos encontramos a la espera de la respuesta.
Sagbini Rodriguez Nadin Jose	\$ 68.546.346	El despacho profirió auto donde se dio por notificado al demandado, ordenó aportar la liquidación del crédito y ordenó seguir adelante con la ejecución. Finalmente, el 29 de abril de los corrientes se aprobó la liquidación de costas.
Sonia Melina Zamora Mendoza	\$ 6.781.998	Se practicó la liquidación del crédito y el despacho envió el proceso a juzgados de ejecución. Actualmente se encuentra en el Juzgado 7º Civil de Ejecución de Sentencias.
<b>Total en cobro jurídico</b>	<b>\$ 258.509.997</b>	
<b>Total Cartera al 31 de mayo</b>	<b>\$ 284.087.672</b>	
<b>% de Participación</b>		<b>91%</b>



60 (1)716 16 91



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



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

**Plan de acción:** Los procesos jurídicos siguen su curso, pero algunos propietarios en mora han manifestado su intención de acuerdos de pago siempre que haya una reducción con los intereses de mora, facultad con la que no cuenta la administración pero que podría mejorar el indicador de cartera.

Responsable: Gerencia / Dirección Administrativa	Fecha Implementación: Continua	Estado: Proceso
<u>Gastos y Costos</u>		

### **Procedimientos primordiales de Gastos**

#### **Hallazgo #1**

En la revisión de la ejecución presupuestal se observan variaciones en ingresos y gastos por menores valores ejecutados los cuales relacionamos como sigue:

RUBROS	DESCRIPCIÓN	PRESUPUESTO ACUMULADO	EJECUCION ACUMULADA	VARIACIONES
Ingresos	ESPAZIO AREAS COMUNES FIJOS	\$ 269,500.000	\$ 268,476,673	(1,023,327)
	VALLAS PUBLICITARIAS	\$ 5,340,000	\$ 2,039,688	(3,300,312)
	AREAS COMUNES EVENTUALES	\$ 12,581,800	\$ 11,802,520	(779,280)
	CUOTA DE ADMINISTRACIÓN	\$ 1,089,277,812	\$ 1,086,982,896	(2,294,916)
Gastos	SERVICIOS CONTABLES	\$ 6,000,000	\$ 8,200,000	(2,200,000)
	Paneles solares	\$ 79,388,603	\$ 81,385,482	(1,996,879)
	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 100,999,622	\$ 102,970,634	(1,971,012)
	ENERGIA ELECTRICA	\$ 147,987,126	\$ 188,742,648	(40,755,522)
	MANTENIMIENTO TORRES DE ENFRIAMIENTO	\$ 10,275,892	\$ 10,626,492	(350,600)
	ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA MANTENIMIENTO	\$ 79,729,899	\$ 8,380,277	(407,288)
	TAXIS Y BUSES	\$ 153,7667	\$ 2,375,501	(837,834)
	GASTO INVERSION SST - IMPLEM DE SEGURIDAD	\$ 148,3633	\$ 2,761,396	(1,277,763)
	ACTIVO DISTINTOS A PPYE	\$ 6,692,700	\$ 8,486,649	(1,793,949)
	ACTIVIDADES CAMPAÑA DE MERCADEO	\$ 54,100,000	\$ 58,519,761	(4,419,761)
	PUBLICIDAD RADIO	\$ 6,550,000	\$ 8,450,000	(1,900,000)

Recomendamos a la administración presentar al consejo su justificación así como propender por ahorros en los siguientes meses con el fin de evitar resultados negativos al cierre del ejercicio.

**Plan de acción:** Con relación a la ejecución de los ingresos el área comercial continúa desarrollando una fuerte gestión para ocupación tanto de locales como de áreas comunes, como se ha venido evidenciando en el transcurso del primer semestre, esperando un mayor repunte para la segunda parte del año 2025 ya que existen interesantes prospectos de negocio por concretar.

**En cuanto a la diferencia en las cuotas de administración corresponde a una nota crédito realizada a un cliente y facturada posteriormente.**

**En lo referente a los gastos, se puede evidenciar que todos los que se relacionan en el reporte se encuentran aún dentro del rubro asignado para el año 2025, ejerciendo**



60 (1)716 16 91



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



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

**un control estricto sobre cada línea para evitar su sobre ejecución, atendiendo de esta forma la recomendación.**

<b>Responsable:</b> Gerencia / <b>Fecha Implementación:</b> Continua	<b>Estado:</b> Proceso
Dirección Administrativa /	
Mercadeo / Mantenimiento /	
SST	

### **Seguimiento Actas de mantenimiento**

#### **Hallazgo #1**

Se revisaron las actas de los mantenimientos ejecutados por los proveedores con los cuales se tienen contratos recurrentes, en las que se observan algunas recomendaciones para optimizar el uso de los activos, los cuales relacionamos en el siguiente detalle junto con la disposición de la Administración.

PROVEEDOR	OBJETO	FECHA	RECOMENDACIÓN	DISPOSICIÓN DE LA ADMINISTRACION
GRUPO GS SERVICIOS INTEGRALES	Lavado y desinfección de tanques	Mayo	- Realizar impermeabilización o reforzar revisar tema de llaves y sincronización de moto bomba - Lavado y desinfección del alberca subterránea: Encontramos debilidad en el impermeabilizante, el cual necesita retoque, ya que se está desmoronando	Se encuentra en proceso de cotización
OPS S.A.S.	Prestar servicios de mantenimiento preventivo y correctivo de aires acondicionados	Mayo	- Revisión técnica de dos cortinas de puerta N°1 según diagnóstico son equipos sin reparación quedan fuera de servicio, se deje hacer acta de baja	Se debe reemplazar pero no se tiene presupuesto
P&S SAS	Mantenimiento preventivo bomba de agua	Abrial	Se recomienda: - Adecuar el cuarto de bombas debido a la presencia de humedad, revisar y/o reemplazar el tablero de control y sus protecciones. Revisar y de ser necesario reemplazar las acometidas eléctricas. Los trabajos de adelantaron conforme al alcance previamente cotizado. Se recomienda rebobinar la bomba.	Se está cotizando el traslado de los equipos electrónicos
TESLA GENERADORES S.A.S.	Mantenimiento de una Planta Eléctrica Katolight	Marzo	- Se recomienda realizar mantenimiento del alternador - Se recomienda corregir fuga de aceite en tapón de polea frontal	Se debe revisar el acta del proveedor porque los correctivos fueron ejecutados en el mes de 2024

Recomendamos a la Administración adelantar los correctivos de acuerdo al flujo de caja del centro comercial, con el fin de asegurar la optimización y adecuado mantenimiento de los equipos, evitando gastos onerosos por demoras en los mismos.

**Plan de acción: Se están evaluando cada una de las recomendaciones de los proveedores y solicitando otros conceptos técnicos por parte de firmas contratistas que permitan tomar la decisión más favorable para la copropiedad y se de ejecución en el transcurso del segundo semestre. Hay que tener en cuenta que algunos de**



60 (1)716 16 91



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



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

**estos correctivos no se encuentran presupuestados para el año 2025 pero dependiendo de su inminencia se procederá con su ejecución.**

<b>Responsable:</b> Gerencia / <b>Fecha Implementación:</b> Continua <b>Dirección de Mantenimiento</b>	<b>Estado:</b> Proceso
---	------------------------

### Legal

#### **Gestión documental**

##### **Hallazgo #1**

En la revisión del cumplimiento en la presentación de la información exógena correspondiente al año 2024, la cual tuvo vencimiento el pasado 6 de junio de 2024, observamos que el formato 2743 correspondiente a la información de propiedades horizontales comerciales, industriales y mixtas no fue presentado por la Administración.

Teniendo en cuenta lo anterior, recomendamos a la Administración proceder con la presentación del formato y liquidar la sanción a la que haya lugar, asimismo sugerimos consultar que todos los formatos hayan sido presentados sin errores, con el fin de asegurar su adecuada presentación.

Es importante señalar que la revisión efectuada por nuestra parte sobre la información exógena se enfocó exclusivamente en verificar la oportuna presentación de los formatos. La responsabilidad sobre el contenido de dicha información, incluyendo las operaciones aritméticas y los criterios de acumulación de datos, recae en la administración.

**Plan de acción:** Los formatos de exógena del año 2024 del centro comercial panorama fueron presentados exitosamente sin ningún tipo de errores. En cuanto al formato 2743, realmente no se tenía contemplado por lo que se procederá a revisar y cumplir con su presentación.

<b>Responsable:</b> Gerencia / <b>Fecha Implementación:</b> Julio 2025	<b>Estado:</b> Pendiente
<b>Contabilidad</b>	

### Seguimiento a informes anteriores

##### **Resumen**

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

##### **1. Interina Abril:**



60 (1)716 16 91



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



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

- **1380 - Deudores varios:** Se mantiene la cuenta por cobrar a Iván Ospina por valor de \$276.000 por diferencias efectuadas en su cálculo de retención en la fuente por salarios.  
**R/ Este saldo fue descontado en la nómina de junio 2025.**
- **Ingresos recibidos por anticipado:** Al 31 de mayo los saldos pendientes de formalizar y/o cruzar se detallan así:

CUENTA	FECHA	NOMBRE	VALOR	DETALLE
28050501 DE CLIENTES	31/05/2025	CENTRO COMERCIAL PANORAMA	\$ 80.000	Transferencia de daviplata 21/03/25 sin identificar
28050502 ANTICIPOS DE CLIENTES	5/03/2025	CARLOS ALBERTO SALAZAR JIMENEZ	\$ 1.593.520	Transferencias recibidas desde el año pasado sin legalización - Presenta saldo en cartera se debe cruzar
28050503 OTROS ANTICIPOS	28/02/2025	CENTRO COMERCIAL PANORAMA	\$ 390.130	Cuota de sostenimiento locales panorama
Total anticipos sin legalizar			\$ 2.063.650	

**R/ Se continua con la gestión para identificar el anticipo recibido, en cuanto a los otros se procedió con la aplicación a la cartera correspondiente.**

Entrega de dotación a los empleados: A la fecha de la visita la Administración aún no ha realizado la entrega de la dotación a los empleados, que en lo corrido del año ya debe haber entregado 2 dotaciones en las fechas de abril y junio respectivamente, sugerimos a la Administración dar celeridad al proceso con el fin de asegurar el cumplimiento de la normatividad laboral.

**R/A la fecha tenemos atrasada la entrega de la primera dotación que debía realizarse en el mes de abril ya que la norma indica que la segunda y la tercera deben llevarse a cabo en los meses de agosto y diciembre, sin embargo, la dotación total del año ya fue comprada y se encuentra en proceso de entrega por parte del proveedor.**

- **Conciliación del fondo de imprevistos:** Al 31 de mayo la conciliación presenta una diferencia por valor de \$2.975.918 como se muestra en el anexo:

FONDO DE IMPREVISTOS VS EFECTIVO RESTRINGIDO	
124505 - Fiducia efectivo restringido	34.739.589
<b>Total efectivo restringido</b>	<b>34.739.589</b>
330505 Fondo de imprevistos	62.533.718
41550509 - Fondo de imprevistos 2025	14.394.690
42100502- Rendimientos	1.501.930
Préstamo aprobado pago Green Yellow	- 46.666.667
<b>Total fondo de imprevistos</b>	<b>31.763.671</b>
Recursos por trasladar a la fiducia	- 2.975.918

**R/ En el mes de julio se procedió con el respectivo traslado.**



60 (1)716 16 91



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



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202

- Los ingresos facturados y registrados contablemente por concepto de cuota de administración presentan diferencias frente al valor acumulado al mes de mayo según el rubro presupuestal aprobado por valor de \$2.294.916 facturados de más, sugerimos a la Administración revisar el mayor valor facturado y ajustar según corresponda, teniendo en cuenta el incremento aprobado a partir del 1 de enero de 2025.

**R/ la diferencia corresponde a una nota crédito realizada a un cliente y facturada posteriormente. Se solicitará el ajuste contable.**

## 2. informe de planeación:

- Gestión documental:** En proceso de implementación y mejoras, tenía fecha de entrega en el mes de junio a la fecha de nuestra visita aún se encontraban en pruebas, por lo anterior, no se pudo efectuar la prueba de desembolsos, la cual solicitamos a la Administración dar celeridad a este proceso con el fin de que se puedan validar los pagos con la trazabilidad que corresponde.

**R/ Esperamos para la próxima visita tener habilitada la opción.**

- Manual de políticas contables:** En proceso de revisión y actualización

**R/ Al cierre de junio el área contable se compromete a tenerlo actualizado.**

- Módulo nómina en Siigo Pyme:** En proceso de pago para incluir modulo en sistema general

**R/ Procederemos con el pago en el mes de julio para iniciar con la implementación.**

### Plan de acción

Responsable:	Fecha	Implementación:	Estado:
Gerencia/ Administrativa	Continua		Proceso
Contabilidad	/		



60 (1)716 16 91



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



Carrera 55 152B-68 Oficina 1202