

Barranquilla, 3 de septiembre de 2025

Señores
CENTRO COMERCIAL PANORAMA
Atn. Iván Ospina
Gerente
Ciudad

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

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

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

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

Atentamente

Eliana R. Sandoval V.
Auditor Senior

Martha C. Robayo N.
Gerente de Auditoría

Contenido

Indicadores Financieros	2
Hallazgo #1.....	3
Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar	4
Procedimientos primordiales de deudores.....	4
Hallazgo #1.....	4
Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	6
Procedimientos primordiales de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	6
Hallazgo #1.....	6
Otros Pasivos	6
Hallazgo #1.....	7
Impuestos	8
Revisión de Impuestos	8
Hallazgo #1.....	9
Patrimonio.....	9
Conciliación del efectivo restringido	9
Hallazgo #1.....	9
Obligaciones por Beneficios a Empleados	9
Procedimientos primordiales beneficios a empleados	9
Hallazgo #1.....	9
Provisiones y Contingencias	11
Procedimientos primordiales Provisiones	11
Hallazgo #1.....	11
Servicios públicos	11
Hallazgo #2	12
Gastos de Operación.....	12
Revisión ejecución presupuestal	12
Hallazgo #1.....	12
Seguimiento a informes anteriores	13
Resumen	13

Indicadores Financieros

Hallazgo #1

A pesar de que al cierre del mes de julio el Centro Comercial presenta un excedente de 86 millones de pesos, se realiza un análisis de los principales indicadores financieros teniendo en cuenta que el 94% del total de la cartera se encuentra en proceso de cobro jurídico, donde se observa lo siguiente:

1. El capital de trabajo presenta un indicador negativo de -\$211.977.927 lo que genera problemas de liquidez afectando el flujo de caja para cubrir las operaciones diarias y básicas del Centro Comercial.
2. El indicador de liquidez es de 0,65 lo que indica una situación de riesgo financiero que podría llevar al centro comercial al incumplimiento en sus pagos inmediatos y a enfrentar problemas de caja.
3. El nivel de endeudamiento es de 1,53 lo que genera un riesgo alto por dependencia de financiación con los proveedores y los bancos teniendo en cuenta que dentro de las deudas más grandes se encuentra el pago del préstamo con la entidad financiera Serfinanzas con un saldo pendiente de 72 millones y los demás proveedores por valor de \$339 millones de pesos.

Sugerimos a la Administración presentar al Consejo de Administración un escenario detallado de flujo de caja proyectado al 31 de diciembre, con el objetivo de reflejar de manera clara y transparente la realidad económica de las operaciones del centro comercial, permitiendo así una evaluación más precisa de su desempeño financiero y la toma de decisiones al cierre del ejercicio fiscal.

R/ Es claro que el centro comercial requiere mejorar su flujo de caja, no obstante estar atendiendo cada una de las obligaciones a su cargo, en algunos casos con acuerdos de pago que se ejecutan en coordinación de los proveedores más atrasados. Consideramos fundamental priorizar la recuperación de cartera en donde tenemos recursos importantes que aliviarían en gran forma las obligaciones pendientes. En este propósito se viene caminando y está reflejándose en los avances que reportan los procesos jurídicos en curso, lo que ha llevado a los deudores a acercarse para intentar acuerdos eficientes, como el caso del local 46 quien realizó el pago del primer aporte.

Con base en este propósito la administración elaborará un flujo de caja proyectado, con expectativas reales, teniendo los siguientes objetivos:

1. Priorización recaudo de cartera
2. Reestructuración de deudas en los eventos en que sea viable.
3. Gestión comercial para optimizar la ocupación de locales y áreas comunes.
4. Control eficiente del gasto

Responsable: Gerencia / Direcciones y Área contable	Fecha Implementación: Continua	Estado: Pendiente
--	---------------------------------------	--------------------------

Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

Procedimientos primordiales de deudores

Hallazgo #1

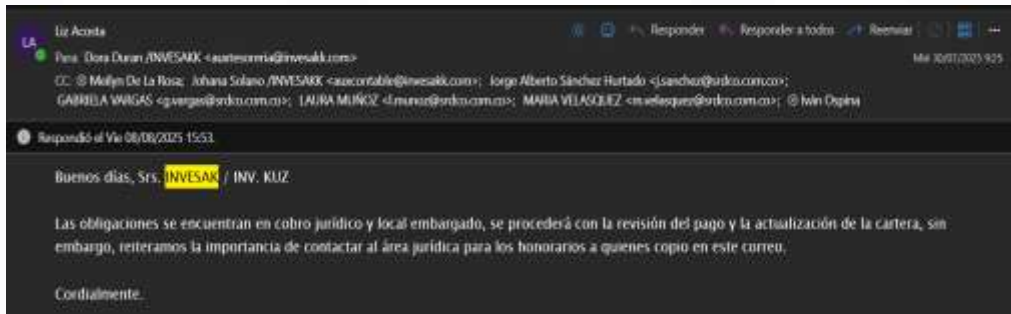
La cartera al 31 de julio la cartera finalizó con un saldo de \$296.238.853 de la cual el 94% se encuentra en proceso de cobro jurídico, la cual relacionamos en el siguiente detalle:

NOMBRE	SALDO AL 31 DE JULIO	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. Se emitieron los oficios correspondientes y actualmente nos encontramos en trámite de inscripción.
Hellen Yulieth Arteta Peña	\$ 11.895.009	En este proceso se solicitaron embargo de cuentas, no se encontró dinero. Notificamos a la demandada, no obstante, no ha comparecido. Remitimos la liquidación del crédito y el despacho envió el proceso a juzgados de ejecución. Actualmente se encuentra en el Juzgado 4° Civil de Ejecución de Sentencias. Se aprobó la liquidación del crédito.
Inversiones Kuz SAS	\$ 8.271.557	El juzgado libró mandamiento de pago y ordena notificar. Luego se solicitaron los oficios de embargo, los cuales fueron enviados por el despacho y radicados en la oficina de registro de instrumentos públicos de Barranquilla. Se solicitó dar por no contestada la demanda. Estamos a la espera que el proceso avance.
Invesakk SAS	\$ 21.897	Nos enviaron acta de reparto. A la espera de su calificación. **
Julian Ospina	\$ 58.087.982	Se solicitó el embargo de un inmueble y las cuentas del demandado, pero no se encontraron fondos en estas últimas. Tras notificar al demandado y realizar los trámites correspondientes, el embargo del inmueble fue registrado en el Certificado de Libertad y Tradición y actualmente está vigente. Adicionalmente, se decretó el embargo de la quinta parte del salario del demandado. Los oficios fueron radicados en la Alcaldía de Barranquilla, que informó que ya se están realizando los descuentos correspondientes. Posteriormente y en cumplimiento de lo requerido por el juzgado, se procedió a aportar la liquidación del crédito. Estamos a la espera que el proceso sea enviado a juzgados de ejecución.
Maharyuris Mercado Gonzalez	\$ 30.972.522	Proceso terminado por firma de acuerdo de pago. **
Moises Ruiz Alba	\$ 11.799.100	Se solicitó embargo de las cuentas y no se encontró dinero. Presentamos la liquidación del crédito precisando fecha inicial y final para liquidar los intereses moratorios. Auto aprueba liquidación del crédito y de costas. Solicitamos seguir adelante con la ejecución y el juzgado responde que será enviado a ejecución. Sin embargo, se mantiene en el mismo despacho ya que ellos son un juzgado de descongestión.
Pasteleria Jassir SAS	\$ 58.304.340	La sociedad se encuentra en reorganización. Se remite a la Superintendencia de Sociedades incluyendo lo adeudado a la cartera actual. De la SuperSociedades nos indican que se encuentran en estudio del proyecto de calificación de créditos. Enviamos solicitud a la Supersociedades informando el incumplimiento de la sociedad luego de entrar en ley de reorganización y se remitió a la SuperSociedades lo adeudado a la cartera actual. Reiteramos la solicitud anterior y nos encontramos a la espera de la respuesta.
Sagbini Rodriguez Nadin Jose	\$ 74.478.049	Se radicarón los oficios de embargo del inmueble en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Sin embargo, al momento de la inscripción se informó la existencia de un embargo previo sobre el inmueble relacionado con obligaciones fiscales ante la DIAN. En consecuencia, se solicitó el embargo del remanente del inmueble, el cual fue decretado y comunicado a la DIAN. Se remitió un derecho de petición a la DIAN, con el fin de obtener información relacionada con el estado de cuenta correspondiente al proceso de cobro coactivo adelantado contra el demandado. En respuesta, la DIAN indicó que no éramos competentes para acceder a dicha información directamente. No obstante, precisó que el Juzgado podría requerir dicha información de forma oficial mediante oficio judicial. Atendiendo lo anterior, se presentó memorial ante el Juzgado de Ejecución solicitando que, en ejercicio de sus facultades, oficie a la DIAN para que remita la información requerida. El juzgado realizó el respectivo requerimiento a la DIAN.
Sonia Melina Zamora Mendoza	\$ 6.781.998	Se solicitó el embargo de cuentas, el juzgado indicó que no hay títulos retenidos. Se notificó a la demandada, con la finalidad que comparezca y asuma la deuda. No obstante, no ha sido posible. Actualmente se encuentra en el Juzgado 7° Civil de Ejecución de Sentencias.
Total en cobro jurídico	\$ 277.142.807	
Total Cartera al 31 de julio	\$ 296.238.853	
% de Participación	94%	

En el análisis adicional sobre los saldos contables de estos terceros se identifica lo siguiente:

1. La cartera de Invesakk SAS presenta un saldo al 31 de julio por valor de \$21.897 los cuales de acuerdo a lo indicado por la Administración fueron cancelados en el mes de agosto junto con la cuota de ese mes, sin embargo, en el último informe suministrado por el abogado con fecha del 21 de agosto de 2025, esta cartera ascendía a \$6.313.806, los pagos efectuados por el deudor no fueron informados al asesor legal de manera previa por lo que el valor de sus honorarios se encuentra pendiente de pago, adicional a la situación del proceso jurídico que avanza cuando ya no existe deuda por cobrar, por lo que sugerimos a la Administración, realizar la consulta al asesor legal sobre lo que procede para regularizar esta situación, con el fin de tramitar la deuda según corresponda.

R/En las fechas en que se recibieron los pagos se le notificó al área jurídica y se reiteró al cliente sobre los honorarios.



En cuanto al proceso, el área jurídica informó que seguirá adelante hasta que el cliente cancele los honorarios.

2. La cartera de Mahariyuris Mercado presentó acuerdo de pago durante el proceso jurídico el cual fue firmado por las partes, a la fecha ya se dio cumplimiento al primer pago relacionado en el mismo y se detuvo el proceso de cobro jurídico, por lo que sugerimos a la Administración efectuar el adecuado seguimiento a los pagos pactados según el acuerdo con el fin de asegurar el cumplimiento de éste y lograr la recuperación total de la cartera, no obstante, dentro del acuerdo se relaciona que el pago de los intereses de mora correspondientes a esta cartera, serán llevados ante la asamblea de copropietarios para que sea aprobada su condonación.

R/Se tendrán presente las recomendaciones de la revisoría realizando el seguimiento del acuerdo de pago para asegurar el cumplimiento por parte del cliente. Es importante tener en cuenta que gracias a este acuerdo, se logró concretar el arriendo del local, lo que permitirá cumplir eficientemente con los compromisos adquiridos por el deudor.

Plan de acción

Responsable: Gerencia / Dirección Administrativa / Área Jurídica	Fecha Continúa	Implementación:	Estado: En ejecución
---	--------------------------	------------------------	-----------------------------

Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Procedimientos primordiales de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Hallazgo #1

Al 31 de julio de 2025 las cuentas por pagar ascendían a \$339.692.116 de los cuales el 23% presentan un vencimiento mayor a los 60 días. El detalle por terceros, así como la disposición de la administración para cada caso, se relaciona como sigue:

Nombre	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	Mas de 180	Total	Disposición de la Administración
Biotec Caribe SAS	\$ -	\$ 810.000	\$ -	\$ 810.000	Está programado el pago para septiembre.
Compañía De Comunicaciones Barrios Gomez Limitada	\$ 1.000.000	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 4.000.000	
Industrial De Acero Y Suministros SAS.	\$ 1.451.024	\$ -	\$ -	\$ 1.451.024	
Ingeniería Y Proyectos Del Ambiente SAS	\$ -	\$ 1.740.894	\$ 1.342.454	\$ 3.083.348	
Jean Paul Vizcaino Romero	\$ -	\$ 2.178.000	\$ -	\$ 2.178.000	
Mulata Mercadeo & Publicidad SAS	\$ 239.820	\$ 2.954.502	\$ -	\$ 3.194.322	
Radio Cadena Nacional SA	\$ -	\$ 2.142.000	\$ -	\$ 2.142.000	
Santiago Castro Santiago	\$ -	\$ 4.678.740	\$ -	\$ 4.678.740	
Tesla Generadores SAS.	\$ -	\$ 8.037.000	\$ -	\$ 8.037.000	Se abonó la mitad en agosto y el saldo está programado para septiembre
Gascal Uniformes Y Dotaciones SAS	\$ 1.512.789	\$ -	\$ -	\$ 1.512.789	Saldo pendiente de la dotación, se cancela en septiembre cuando realicen la entrega.
Greenyellow Energia De Colombia SAS	\$ 16.700.979	\$ 18.419.864	\$ -	\$ 35.120.843	En agosto se pagó la cuota del acuerdo y en septiembre se hizo otro abono.
Querer Y Hacer Laboratorio Creativo Sas	\$ 2.421.859	\$ 7.610.677	\$ 380.826	\$ 10.413.362	Tenemos acuerdo de pago, estamos al día con las cuotas.
Subtotal cartera vencida				\$ 76.621.428	
Total Cuentas por pagar al 31 de julio de 2025				\$ 339.692.116	
% de participación				23%	

Sugerimos a la Administración, gestionar los pagos que presentan mayor vencimiento evitando inconvenientes comerciales con los terceros e interrupciones en la prestación de los servicios.

Plan de acción: Se cumplirán los compromisos adquiridos con los proveedores para el mes de septiembre y con las cuotas de los acuerdos en las fechas estipuladas.

Responsable: Gerencia / Dirección Administrativa	Fecha Septiembre / Continúa.	Implementación:	Estado: En ejecución.
--	--	------------------------	------------------------------

Otros Pasivos

Hallazgo #1

1. En la revisión de las demás cuentas por pagar, se presentan diferencias en el pago de las libranzas y la póliza de seguro de empleados en el saldo contable registrado y el informe suministrado de cada una de las entidades tal como se detalla:

CODIGO	CUENTA	TECERO	VALOR CONTABLE	REPORTE ENTIDAD	DIFERENCIA
23703002	LIBRANZAS	CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFAMILIAR	\$ 1119.771	\$ 1.171.691	-\$ 51.920
23703003	POLIZA SEGURO EMPLEADO	COMPAÑÍA DE SEGUROS BOLÍVAR S.A.	\$ 11	\$ 297.469	-\$ 297.458
23703004	LIBRANZA SERFINANZAS	SERVICIOS FINANCIEROS SERFINANSA S.A.	\$ 478.957	\$ 401.088	\$ 77.869

Sugerimos a la Administración, revisar y ajustar según corresponda con el fin de asegurar que toda la información registrada en la contabilidad coincida con la reportada por los terceros, así como, verificar que la información reportada coincida con los empleados registrados.

R/ Cuando un empleado está programado para disfrutar de sus vacaciones, en la quincena anterior a la fecha de inicio de estas, se le aplica el descuento de la cuota de la libranza que corresponde a ese período que estará descansando y no percibirá pago de nómina, por esta razón la diferencia con el extracto.

En cuanto a las libranzas de Seguros Bolívar el pago es corriente y se efectúa dentro de los primeros días de cada mes, luego se descuenta en la respectiva quincena a cada colaborador correspondiente, se procederá con el ajuste de los \$11= en el cierre contable de agosto.

2. Adicionalmente, en la cuenta de ingresos recibidos por anticipado, se mantienen saldos de partidas conciliatorias sin identificar, partidas sin cruzar y anticipos recibidos sin soporte, los cuales relacionamos en el siguiente anexo:

CUENTA	FECHA	NOMBRE	VALOR	DETALLE
28050501 DE CLIENTES	31/05/2025	CENTRO COMERCIAL PANORAMA	\$ 80.000	Transferencia de daviplata 21/03/25 sin identificar
28050503 OTROS ANTICIPOS	28/02/2025	CENTRO COMERCIAL PANORAMA	\$ 390.130	Cuota de sostenimiento locales panorama, pendiente de cruzar con saldo de cartera
28050503 OTROS ANTICIPOS	31/07/2025	JESCARI YOLIMAR BAYNES MATA	\$ 900.000	Anticipo de alquiler de zona comun a la fecha no ha ingresado al CC, ni tiene contrato
Total anticipos sin legalizar			\$ 1.370.130	

- Como se muestra en el detalle anterior, y como se ha sugerido en informes anteriores, la Administración debe solicitar más información a la entidad bancaria con el fin de identificar la partida conciliatoria que se encuentra registrada desde el mes marzo de 2025, adicionalmente, el saldo de los 390 mil pesos ya se encuentra identificada y corresponde a un saldo de cartera que se encuentra pendiente por cruzar desde el mes febrero de 2025, por lo que reiteramos a la Administración la importancia de gestionar y revisar los saldos de cartera frente a los saldos a favor con el fin de cruzarlos adecuadamente y no presentar inconsistencias en la información.

R/ Se procede a cruzar los \$390.130= en el mes de agosto y solicitar al banco Davivienda información de la transferencia de \$80.000= sin identificar.

- Adicionalmente, en el caso de la señora Jescari Bayne los 900 mil pesos consignados como anticipo, corresponden al uso de un espacio de la zona común en el Centro Comercial, el cual fue recibido desde el 31 de julio de 2025, no obstante, a la fecha de nuestra auditoria, la señora no ha ingresado y la Administración nos indica que tampoco se le ha elaborado un contrato formal para el uso de este espacio. Por lo anterior, sugerimos a la Administración teniendo en cuenta que ya existe un acuerdo verbal entre las partes, formalizar mediante contrato el uso del espacio y la fecha de inicio con el fin de legalizar el anticipo recibido del tercero, o en su defecto realizar la devolución del anticipo hasta que este pueda tomar el espacio de manera oficial.

R/ El cliente realizó el anticipo en aras de asegurar el espacio, sin embargo, se le ha presentado inconvenientes con la entrega del mobiliario, por lo que la firma del contrato se postergó y se espera concretar para iniciar operación en el mes de septiembre, se toman en cuenta las sugerencias recibidas por parte de la revisoría.

Plan de acción:

Responsable: Gerencia / Dirección Administrativa / Área Contable / Mercadeo	Fecha Implementación: Agosto/ Septiembre.	Estado: Pendiente
---	--	--------------------------

Impuestos

Revisión de Impuestos

Hallazgo #1

En la revisión general de los saldos de impuestos se observa que el cálculo para la provisión de renta se está realizando sobre el total de los ingresos multiplicados por el % de participación de los ingresos gravados, no obstante, es importante mencionar que se debe efectuar una depuración adecuada de los gastos teniendo en cuenta la relación de causalidad con los ingresos gravados del Centro Comercial, por lo que sugerimos a la Administración realizar una revisión más detallada de estos, ya que tomar el valor total puede estar generando un menor valor del impuesto a pagar.

R/ En el cierre del mes de agosto se procederá a hacer la depuración de la Renta, teniendo en cuenta las recomendaciones de la revisoría fiscal.

Plan de acción

Responsable: Gerencia / Área Contable	Fecha Implementación: Inmediata	Estado: Pendiente
---	--	--------------------------

Patrimonio

Conciliación del efectivo restringido

Hallazgo #1

En la revisión del efectivo restringido al cierre del mes de julio se observa que de acuerdo a lo aprobado por el consejo de administración sobre la utilización del préstamo del fondo de imprevistos para cubrir parte de la deuda de Green Yellow, se observa que solo han sido devueltas dos cuotas a la fecha, estando pendientes dos cuotas más por un valor de 14 millones de pesos.

Sugerimos a la Administración informar al consejo dicha situación con el fin de presentar la situación sobre la disponibilidad de los recursos del fondo de imprevistos conforme a la decisión tomada.

Plan de acción: Como se ha venido manejando y cumpliendo en los años anteriores, la administración tiene el compromiso de reintegrar el valor total del préstamo a cierre del presente año. El saldo será reintegrado paulatinamente a partir del mes de septiembre.

Responsable: Gerencia / Dirección Administrativa	Fecha Implementación: Inmediata	Estado: Pendiente
--	--	--------------------------

Obligaciones por Beneficios a Empleados

Procedimientos primordiales beneficios a empleados

Hallazgo #1

Al 31 de julio de 2025 se realiza el recalcu de las provisiones de los conceptos del pasivo laboral, en donde se observa diferencias importantes en el rubro de vacaciones las cuales relacionamos en el siguiente detalle:

EMPLEADO	SALDO CONTABLE	CALCULO R&R	DIFERENCIA
Iván David Ospina Melo	\$ 13.082.360	\$ 12.671.127	\$ 411.233
Jaider Joel Castro Rambal	\$ 1.006.335	\$ 262.952	\$ 743.383
Jair Eduardo Santos Martinez	\$ 414.234	\$ 369.753	\$ 44.482
José Johan Martinez Altamar	\$ 947.023	\$ 253.067	\$ 693.956
Keisy Michel Lagos Polo	\$ 1.115.075	\$ 407.279	\$ 707.796
Liz Danni Acosta Ibañez	\$ 678.996	\$ 606.084	\$ 72.912
Marlon Alberto Zañudo Vega	\$ 414.234	\$ 369.753	\$ 44.482
Victor Rafael Gastelbondo Oyola	\$ 1.006.335	\$ 262.952	\$ 743.383

R/ En el área de RRHH el archivo de la programación de vacaciones se actualiza automáticamente todos los días, al momento de suministrar esta información a la revisoría, se entregó actualizada a la fecha, lo que generó las diferencias con lo que está contabilizado a 31 de julio/2025.

Se tomarán los correctivos para que esto no se vuelva a presentar y se realizarán cortes de la información en cada cierre de mes.

Adicionalmente, y de acuerdo a lo informado por el área de recursos humanos con la entrada en vigor de la ley 2466 de 2025 en la que se menciona que los aprendices del SENA se les debe pagar una remuneración por sus servicios con todas las prestaciones de ley cuando se encuentran en la etapa productiva, se inició el proceso de cálculo de las provisiones a partir del 1 de julio de 2025, en las cuales observamos diferencias en los conceptos, los cuales relacionamos como sigue:

APRENDIZ	SALDO CONTABLE	CALCULO R&R	DIFERENCIA
CESANTIAS	\$ 135.292	\$ 88.969	\$ 46.323
INTERESES DE CESANTIAS	\$ 1.353	\$ 890	\$ 463
PRIMA DE SERVICIOS	\$ 135.292	\$ 88.969	\$ 46.323
VACACIONES	\$ 57.335	\$ 45.967	\$ 11.368

Aunque las diferencias no son representativas, si se debe realizar la revisión de la base de cálculo de estas con el fin de asegurar que al momento de la liquidación de sus prestaciones se efectúe el pago correspondiente.

Sugerimos a la Administración revisar el cálculo efectuado de las provisiones de los pasivos laborales frente a cada uno de los casos presentados con el fin de ajustar según corresponda y asegurar una adecuada liquidación y una presentación real de las cifras en la información financiera para el Centro Comercial.

R/ El valor relacionado por la revisoría fue liquidado con la base del 75% (\$1.067.625) del SMMLV sin auxilio de transporte. Las prestaciones del aprendiz Sena fueron calculadas con el valor del apoyo de sostenimiento mensual (\$1.423.500) teniendo en cuenta la nueva reforma laboral la cual establece que en la etapa productiva se

paga el 100% del SMMLV + auxilio de transporte (\$200.000) y así se está reconociendo al aprendiz desde el 01 de julio/2025.

Plan de acción

Responsable: Gerencia / Dirección Administrativa /	Fecha Implementación: Inmediata	Estado: Realizado
--	--	--------------------------

Provisiones y Contingencias

Procedimientos primordiales Provisiones

Hallazgo #1

En la revisión de las cuentas de provisiones, se presentan diferencias en el valor de los servicios públicos reconocidos en la contabilidad las cuales relacionamos en el siguiente detalle:

CONCEPTO	PERIODO DE FACTURACIÓN		CALCULO ROBAYO	PROVISIÓN PANORAMA	DIFERENCIA
AIR- E S.A.S. E.S.P.	1-jul-25	31-jul-25	\$ 34.888.250	\$ 34.200.000	\$ 688.250
COMCEL S.A.	1-ago-25	31-ago-25	\$ -	\$ 676.500	-\$ 676.500

En el caso de Air-e como el periodo de facturación corresponde al mes completo, pero esta llega el mes siguiente por lo que se debe provisionar el valor completo de la factura, frente al caso de Comcel la factura de julio relaciona que el consumo corresponde al mes de agosto, por lo que no se requiere el reconocimiento de una provisión ya que lo que se genera es un gasto real en el momento que llega la factura.

Sugerimos a la Administración revisar y ajustar según corresponda con el fin de reconocer el valor de la provisión de manera adecuada evitando inconsistencias en el valor registrado al gasto que puede afectar la ejecución presupuestal al cierre de cada mes.

R/En cuanto al servicio de energía cuando se procesó la información y se suministró los balances a la Revisoría Fiscal no habían cargado el recibo de energía. Posteriormente, la auditoria nos solicitó no realizar cambios. El servicio de teléfono es provisionado, teniendo en cuenta a instrucciones que recibimos de la Revisoría Fiscal. A partir del próximo cierre del mes de agosto, se procederá acorde con la última instrucción.

Plan de acción

Responsable: Gerencia / Área Contable	Fecha Implementación: Inmediato	Estado: Pendiente
---	--	--------------------------

Servicios públicos

Hallazgo #2

Adicionalmente, en la revisión de los recibos públicos recibidos durante el año se observan inconsistencias en la facturación del servicio de acueducto generando mayor consumo en los meses de junio y julio, de acuerdo a lo informado por la Administración se presentan varios eventos durante estos meses los cuales detallamos como sigue:

1. En el mes de junio se presenta una fuga imperceptible donde se encuentran ubicadas las bombas del Centro Comercial, bajo el parqueadero, generando una factura de \$42.499.005 debido a lo anterior, la Administración solicita a la empresa de servicios públicos una ampliación en la fecha de este pago y un descuento por el evento presentado, el cual mediante correos electrónicos compartidos por la administración fueron aprobados generando un valor a pagar al final de este período por \$36.246.664.
2. En el mes de julio la factura llega por un valor de \$53.038.722 la cual se encuentra en proceso de reclamación por un consumo mal tomado y adicionalmente se presenta un cobro por valor de \$17.360.000 por concepto de impuesto de alumbrado público BQ. La Administración nos informa que la reclamación por consumo fue recibida y que se realizará el ajuste de este valor con la llegada de un nuevo recibo con valor de pago menor, sin embargo, el cobro por alumbrado debe ser escalado a otra área de la empresa de servicios públicos. Sugerimos a la Administración continuar el seguimiento de estos casos con el fin de recibir la nueva factura ajustada para realizar el pago de lo que corresponde al consumo real del Centro Comercial entre el 10 de julio y el 10 de agosto de 2025, periodo de facturación relacionado en el recibo mencionado, teniendo en cuenta además, que el rubro presupuestal a julio 31 presenta una sobre ejecución de un valor aproximado de 42 millones de pesos.

Plan de acción: Reclamaciones en seguimiento y con verificación diaria del consumo para evitar la afectación de fugas no detectadas.

Responsable: Gerencia / Dirección Administrativa / Dirección de mantenimiento	Fecha Inmediato	Implementación:	Estado: Pendiente
--	---------------------------	------------------------	--------------------------

Gastos de Operación

Revisión ejecución presupuestal

Hallazgo #1

En la revisión de la ejecución presupuestal con corte al 31 de julio de 2025, se observa un resultado positivo, no obstante, se presentan variaciones representativas en los siguientes rubros:

Rubro	Presupuesto Acumulado	Ejecución Acumulada	Variación
Ingresos de zonas comunes	\$ 435.121.800	\$ 391.424.718	\$ 43.697.082
Servicios contables	\$ 8.000.000	\$ 13.000.000	-\$ 5.000.000
Paneles solares	\$ 112.027.465	\$ 117.477.033	-\$ 5.449.568
Acueducto y alcantarillado	\$ 146.564.960	\$ 189.371.792	-\$ 42.806.832
Energía Eléctrica	\$ 208.218.422	\$ 257.359.698	-\$ 49.141.276

Sugerimos a la Administración revisar cada uno de los rubros y gestionar la optimización de los mismos con el fin que al cierre no presenten mayores desviaciones y presentar la proyección de la ejecución al cierre con el fin de mostrar el resultado y anticiparse si genera excedente o déficit.

Plan de acción: Se mantiene el control estricto de cada línea del gasto para evitar su sobre ejecución, atendiendo las recomendaciones de la Revisoría Fiscal

Responsable: Gerencia / **Fecha Implementación:** Continua **Estado:** Pendiente
Dirección de Mantenimiento

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:

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

PROVEEDOR	OBJETO	FECHA	RECOMENDACIÓN	DISPOSICIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN
GRUPO GS SERVICIOS INTEGRALES	Lavado y desinfección de tanques	Mayo	- Realizar impermeabilización o reforzar revisar tema de llaves y sincronización de moto bomba - Lavado y desinfección del alberca subterránea: Encontramos debilidad en el impermeabilizante, el cual necesita retoque, ya que se está desmoronando	Cotizado en proceso de revisión de presupuesto
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	Cotizado en proceso de revisión de presupuesto
P&S SAS	Mantenimiento preventivo bomba de agua	Abril	Se recomienda: - Adecuar el cuarto de bombas debido a la presencia de humedad, revisar y/o reemplazar el tablero de control y sus protecciones. Revisar y de ser necesario reemplazar las acometidas eléctricas. Los trabajos de adelantaron conforme al alcance previamente cotizado. Se recomienda rebobinar la bomba.	Cotizado en proceso de revisión de presupuesto

Recomendamos a la Administración continuar con el proceso de ejecución de los correctivos de los equipos, con el fin de asegurar la optimización y adecuado mantenimiento de los equipos, evitando gastos onerosos por demoras en los mismos.

R/ Se vienen ejecutando los mantenimientos pendientes, priorizando los urgentes, procediendo una vez se acuerden condiciones favorables de pago al proveedor.

2. **Cuotas de Administración:** 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.

3. **Manual de políticas contables:** Fue suministrado por la Administración, sin embargo, en una visita general se observan temas que aún deben revisarse y aplicarse a la operación actual del Centro Comercial, entre algunos ejemplos:

- a. Se debe hacer referencia al efectivo restringido,
- b. Se debe revisar la aplicación de la política de propiedad, planta y equipo en la cual la propiedad horizontal tiene un manejo extracontable mediante detalle de inventario físico, debido a que son bienes comunes.
- c. Se relaciona una política para los intangibles, sin embargo, la política aplicable a las PH por el tipo de negocio es la de gastos pagados por anticipado donde se relaciona el reconocimiento inicial, medición posterior y revelación sobre el manejo de las pólizas de seguro generales del Centro Comercial
- d. Se debe anexar el detalle de los ingresos operacionales y no operacionales en estas políticas solamente se detalle las expensas comunes extraordinarias

Por lo que sugerimos a la Administración realizar la revisión de las políticas de manera detallada, teniendo en cuenta la operación actual del Centro Comercial teniendo en cuenta la Orientación N°15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública para propiedades horizontales.

Adicionalmente, para la presentación ante el consejo de administración sugerimos elaborar un cuadro comparativo con la modificación de las políticas mas representativas del Centro Comercial, y este manual sea aprobado como corresponde.

R/ Se procede a revisar los puntos sugeridos por la revisoría fiscal y enviar nuevamente para el visto bueno.

4. **Módulo nómina en Siigo Pyme:** Ya se adquirió la licencia se encuentran actualmente en proceso de capacitación que tiene una duración de dos meses posterior a ellos se inicia el proceso de transición.

Plan de acción

Responsable: Gerencia / Dirección Administrativa Dirección Mantenimiento Área Contable	Fecha Implementación: / Inmediato de /	Estado: Pendiente
---	---	--------------------------