

ACTA No. 141
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
CENTRO COMERCIAL PANORAMA P.H.

En la ciudad de Barranquilla, siendo las 9:00 a.m. del día jueves 17 de julio de 2025, se dio inicio a la sesión ordinaria del Consejo de Administración del Centro Comercial Panorama PH, celebrada de forma virtual, previa convocatoria realizada por el Administrador del Centro Comercial el día 8 de julio de 2025.

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Aprobación Acta No. 140
4. Estados Financieros a 31 de Mayo de 2.025
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	Miembro Principal
AS CONSTRUCCIONES	Stefanny Tovar	Miembro Principal
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE	Faider S. González	Miembro Principal
LEÓN MORALES E HIJOS	Olga Lucía León	Miembro Principal
CAMILO ANGARITA	Camilo Angarita	Miembro Suplente
FRANCISCO MONTOYA	Francisco Montoya	Miembro Suplente

Se encontraban presentes como invitados a esta reunión las Sras. Martha Robayo y Eliana Sandoval, representantes de la Revisoría Fiscal, Bladimir Barrios, Contador Público de la copropiedad y en representación de SRD Asesores Jurídicos, las funcionarias María Velásquez 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. APROBACIÓN DEL ACTA 140

El Acta 140 correspondiente a la reunión celebrada el pasado 7 de mayo de 2025, fue compartida previamente a los Consejeros para que emitieran sus observaciones, sin que se presentaran modificaciones por lo que se impartió por unanimidad su aprobación, autorizando al Administrador para que proceda con su legalización.

A renglón seguido se dio seguimiento a los asuntos pendientes derivados de la mencionada reunión, los cuales se detallan a continuación:

COMPROMISOS CONSEJO 7 DE MAYO 2025

COMPROMISO	RESPONSABLE	OBSERVACIONES	EJECUTADO
PROCEDIMIENTO COMPRAS	ADMINISTRATIVO, MERCADEO, MANTENIMIENTO		Realizado.
PROCEDIMIENTO EVALUACIÓN DEL PERSONAL	ADMINISTRATIVO		Realizado.
GESTIÓN DOCUMENTAL	ADMINISTRATIVO, SISTEMAS	- Para entrega en la próxima visita de la revisoría fiscal.	En proceso.
POLÍTICAS CONTABLES	CONTABILIDAD	- Para entrega en la próxima visita de la revisoría fiscal.	En proceso.
MÓDULO SIIGO NÓMINA	CONTABILIDAD, ADMINISTRATIVO	- Se procederá con el pago en el mes de julio para iniciar la implementación.	En proceso.
PÓLIZAS CONTRATISTAS	MERCADEO, MANTENIMIENTO	- FORTOX: Entregó las pólizas solicitadas. DAYANA JURADO: Entregó la póliza. - RICHARD ARROYO: Entregó la póliza.	Realizado.
PÓLIZAS ÁREAS COMUNES	JURÍDICO, MERCADEO	- Se hace nuevamente proceso de solicitud a través de comunicado y contacto sugerido de un asesor . - Se solicita en particular a: INVERSISA-MC DONALDS-	En proceso.

		SUPER GIRO-FUND. HEMATOLOGICA	
EEFF (CONTABILIZACIÓN PRÉSTAMO FONDO)	CONTABILIDAD	Se procedió con la recomendación emitida.	Realizado.
CASO LOCAL 33	GERENCIA, ADMINISTRATIVO, MERCADEO	- El prospecto no responde	Se le da continuidad al proceso desde el área jurídica.
CUBIERTA ÉXITO	GERENCIA	- - Se remitió información al Éxito para definir el acuerdo (8 de mayo 2025). - - Éxito remitió derecho de petición (09 de mayo 2025) - Se procedió con la respuesta al DP.	Realizado
ACTA ANTERIOR	GERENCIA	- Se remitió borrador al Presidente para su aprobación (8 de mayo 2025)	A la espera de aprobación.
COMPROMISOS (RESUMEN)	GERENCIA	- Se presentarán en el orden de día de la próxima convocatoria.	Realizado.

El Consejo aceptó las respuestas de la administración, pero solicitó al Administrador para las futuras reuniones, presentar los soportes de las diversas tareas ejecutadas, atendiendo la recomendación del representante de FCP Igneous..

4. ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE MAYO DE 2025

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, 11 de julio de 2025

Señores
CENTRO COMERCIAL PANORAMA
Atn. 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 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

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

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%
Total Cartera al 31 de mayo de 2025	\$	284.087.672	

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 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.
Pastelería 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 Rodríguez 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 comientes 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.
Total en cobro jurídico	\$ 258.509.997	
Total Cartera al 31 de mayo	\$ 284.087.672	
% de Participación	91%	

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 / **Fecha Implementación:** Continua **Estado:** Proceso
Dirección Administrativa

Gastos y Costos

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	ESPACIO 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	\$ 7.972.989	\$ 8.380.277	(407.288)
	TAXIS Y BUSES	\$ 1.537.667	\$ 2.375.501	(837.834)
	GASTO INVERSION SST - IMPLEM DE SEGURIDAD	\$ 1.483.633	\$ 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

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

Responsable: Gerencia / Dirección Administrativa / Mercadeo / Mantenimiento / SST	Fecha Implementación: Continua	Estado: Proceso
---	---------------------------------------	------------------------

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 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	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	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.	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



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

Responsable: Gerencia / Dirección de Mantenimiento	Fecha Implementación: Continua	Estado: 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.

Responsable: Gerencia / Contabilidad	Fecha Implementación: Julio 2025	Estado: Pendiente
---	----------------------------------	-------------------

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:

- **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	\$ 1593520	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
Total efectivo restringido	34.739.589
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
Total fondo de imprevistos	31.763.671
Recursos por trasladar a la fiducia	- 2.975.918

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

- 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/ Dirección Administrativa Contabilidad	/	Continua	Proceso

Estados Financieros a 31 de mayo de 2025

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



CENTRO COMERCIAL PANORAMA
NIT 900.125.244-2
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
MAYO 31 DE 2025

Cifras en Pesos Colombianos

ACTIVOS		NOTA	
Activos Corrientes			
		Mayo 2025	Abril 2025
Efectivo y equivalentes al efectivo	2	28.841.681	5.727.876
Activos financieros	2	34.739.589	19.233.298
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	3	292.902.368	300.110.447
Deterioro de cartera	2	(42.047.354)	(42.047.354)
Total Activos Corrientes		314.436.284	283.024.267
ACTIVOS NO CORRIENTES			
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			
Propiedades, Planta y Equipo	4	1.539.640	1.686.333
Activos no Financieros			
Seguros	4	68.906.706	73.122.124
PROPIEDADES DE INVERSION			
TOTAL ACTIVO		384.882.630	357.832.724
PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
		Mayo 2025	Abril 2025
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	5	371.539.459	348.472.769
Pasivos por impuestos, corrientes	6	9.970.239	49.056.141
Beneficios a empleados	7	62.719.210	56.246.058
Anticipos y avances recibidos	8	2.063.650	4.435.191
Obligaciones financieras	8	87.401.268	94.692.934
Sobregiros			
Total Pasivos Corrientes		533.693.827	552.903.094
Pasivos no Corrientes			
Pasivos por Impuesto Diferido		-	-
Pasivos estimados y provisiones	9	76.957.221	62.734.545
		76.957.221	62.734.545
TOTAL PASIVOS		610.651.047	615.637.639
PATRIMONIO			
		Mayo 2025	Abril 2025
Resultado del ejercicio		71.568.150	39.531.652
Perdida Acumuladas		(297.336.566)	(297.336.566)
TOTAL PATRIMONIO	10	(225.768.416)	(257.804.914)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		384.882.630	357.832.724
		\$ (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
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
MAYO 31 DE 2025

Descripción	MAYO	ABRIL 2025	ACUMULADO MAYO 2025	ACUMULADO ABRIL 2025
Actividades Continuas				
Ingresos Operacionales	288.603.654,70	287.258.499,02	1.420.782.605,16	1.132.178.950,46
Costo de Ventas o Servicios			-	-
Total Ingresos Operacionales	288.603.654,70	287.258.499,02	1.420.782.605,16	1.132.178.950,46
Gastos de Administración	236.006.284,03	317.807.499,10	1.214.595.224,45	978.588.940,42
Gastos de Mercadeo	19.355.825,00	38.664.323,00	121.603.554,00	102.247.729,00
Total Gastos	255.362.109,03	356.471.822,10	1.336.198.778,45	1.080.836.669,42
Ingresos No operacionales	858.438,34	186.718,86	8.405.022,28	7.546.039,00
Gastos Financieros	2.063.486,67	- 4.267.152,09	21.420.699,27	19.356.667,66
Resultado Financiero	32.036.497,34	- 64.759.452,13	71.568.149,72	39.531.652,38

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
MAYO 31 DE 2025

NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE

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

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

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

PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

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

MATERIALIDAD O IMPORTANCIA RELATIVA: El reconocimiento y presentación de los hechos económicos debe hacerse de acuerdo con su importancia relativa. Un hecho económico es material cuando, debido a su naturaleza o cuantía, su conocimiento o desconocimiento, teniendo en cuenta las circunstancias que lo rodean, puede alterar significativamente las decisiones económicas de los usuarios de la información. El CENTRO COMERCIAL PANORAMA establece la siguiente materialidad para el reconocimiento, medición y revelación de los hechos económicos de acuerdo a su importancia relativa: Los hechos económicos iguales o superiores de aplicar el 5% a la utilidad operativa del periodo sobre el que se informa y aproximándolo al millón más cercano, el resultado se 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 Mayo 2025 esta discriminada de la siguiente manera:

Descripción	Observación	Pctión	AÑO 2025
CAJA	Caja	3%	1.000.000,00
BANCO DAVIVIENDA	Cuenta corriente	15%	4.287.381,21
BANCO AV VILLAS	Cuenta corriente	49%	14.227.095,64
BANCO SERFINANZA	Cuenta Corriente	32%	9.327.203,73
BANCO SERFINANZA	Cuenta de Ahorros	0%	-
Total Disponible			28.841.680,58
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES			28.841.680,58

ACTIVOS FINANCIEROS

Corresponden a los recursos del Fondo de Imprevistos que se encuentran en la CUENTA FIDUCIARIA N° 0607025700007432 Banco Davivienda 34.739.589,05

TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS 34.739.589,05

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 2025
CLIENTES	
CLIENTES (ANEXO 1)	237.075.748,06
CLIENTES - OTROS CONCEPTOS	187.500,00
CLIENTES INTERESES	40.769.605,53
CLIENTES PUBLICIDAD	0,00
CLIENTES INTERESES LOCALES	1.858.406,09
CUOTAS EXTRAORDINARIAS	4.075.410,00

CLIENTES TAXIS	121.002,77
INCAPACIDADES	0,00
ANTICIPOS Y AVANCES	1.118.595,00
INGRESOS POR COBRAR	0,00
ANTICIPOS DE IMPUESTOS	7.420.100,50
CUENTAS POR COBRAR A TRABAJADORES	0,00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR A TERCEROS	276.000,00
DETERIORO DE CARTERA	(42.047.353,65)
CONSIGNACIONES PDTES POR IDENTIFICAR	0,00
TOTAL CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	250.855.014,30

ANEXO 1	
NOMBRE CLIENTE	SALDO DEL NIT
YAMID BETANCOUR CARDONA	1.691.385,00
CARLOS ALBERTO SALAZAR JIMENEZ	780.259,20
CARMEN ESTHER MARTÍNEZ GARCÍA	1.375.252,29
YANETH GOMEZ ROJANO	2.327.425,78
MAHARYURIS MERCADO GONZALEZ	23.393.658,00
JULIAN OSPINA	38.737.187,00
MOISES RUIZ ALBA	11.799.100,00
EDWIN JOSE MARQUEZ ZAMBRANO	1.690.881,20
SAGBINI RODRIGUEZ NADIN JOSE / SAMIR SPORT	49.220.657,33
GABRIEL FRANCISCO RODRIGUEZ ROBLES	845.650,00
ANTONIO JOSE CALDERAS CARRASQUERO	1.255.864,06
PASTELERIA JASSIR SAS	42.798.989,00
INVESAKK SAS	1.901.416,00
NOVAVENTA SAS	1.646.018,61
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A	7.028,46
INVERSISA S.A.S	5.017.544,00
ESCORCIA ORTEGA & CIA SCA	1.599.720,00
COOKIES & CREAMS S.A.S	1.817.150,00
COMERCIALIZADORA & SERVICIOS BAM BAM S.A.S	2.969.767,19
INVERSIONES KUZ S.A.S	9.280.770,85
IDA MILETH CHICA CARDENAS	688.861,00
JORGE IVÁN FLOREZ TOVAR	1.430.000,00
AHUMADA PINEDA GEOVANY	16.530.352,23
HELLEN YULIETH ARTETA PEÑA	11.488.813,00
SONIA MELINA ZAMORA MENDOZA	6.781.997,86
TOTAL CARTERA CLIENTES	237.075.748,06

NOTA 4 - PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

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

Medición Inicial: Costo histórico

Medición Posterior: Costo-amortización-deterioro

CONCEPTO	Observaciones	Valor
		2025
MAQUINARIA Y EQUIPO		
EQUIPO COMPUTACION Y COMUNICACIÓN		8.801.640,00
DEPRECIACION ACUMULADA		(7.262.000,13)
		1.539.639,87
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		1.539.639,87

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
		2025
CUOTA POLIZA SEGURO - MAPFRE SEGUROS		63.845.853,75
SOFTWARE SIIGO		5.060.852,25
TOTAL INTANGIBLES Y DIFERIDOS		68.906.706,00
TOTAL ACTIVOS		384.882.629,80

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

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

Medición Inicial: COSTO HISTORICO

Medición Posterior: COSTO HISTORICO

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

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

CONCEPTO	2025
PROVEEDORES (ANEXO 2)	347.760.033,38
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	259.470,00
RETENCIONES EN LA FUENTE	3.812.122,00
IMPUESTO A LAS VENTAS RETENIDO	-
IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO RETENIDO	93.699,00
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA	9.918.121,00

ACREEDORES VARIOS

9.696.014,00

TOTAL CUENTAS POR PAGAR**371.539.459,38****ANEXO 2**

PROVEEDORES	SALDO DEL NIT
SANTIAGO CASTRO SANTIAGO	4.678.740,00
FRANK LUNA	100.000,00
NELSON VIRGILIO MOYANO GONZALEZ	316.288,00
ERNESTO ASPRILLA MORENO	891.000,00
JAVIER ALBERTO MARTINEZ PAREDES	1.366.200,00
ROBINSON JAVIER SANTIAGO BOLAÑO	6.672,00
JHONNY ALEXANDER MARTINEZ FANDIÑO	99.400,00
ESTRATEGIAS LIMITADA	2.076.333,00
SODIMAC COLOMBIA S.A.	227.600,00
ASISTENCIA MEDICA INMEDIATA- SERVICIO DE AMBULANCI	851.948,00
COMPAÑIA DE COMUNICACIONES BARRIOS GOMEZ LIMITADA	6.000.000,00
ASOCIACION DE RECICLADORES BARRANQUILLA PUERTA DE	120.000,00
P&S S.A.S.	1.482.520,00
INGENIERIA Y PROYECTOS DEL AMBIENTE SAS	5.616.278,00
SIIGO S..A.	4.164.136,00
PAPELERIA LA CORAZA S.A.S.	397.000,00
CARACOL PRIMERA CADENA RADIAL COLOMBIANA S.A.	1.011.500,00
FORTOX S.A.	96.643.174,38
CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR -COMFAMILIAR DEL ATL	916.000,00
INDUSTRIAS DE PRODUCTOS LACTEOS INPROLAC LIMITADA	200.991,00
RADIO CADENA NACIONAL S.A	3.213.000,00
ROBAYO ROBAYO AUDITORES ASOCIADOS S.A.S	3.061.266,00
SOLUCIONES ELECTRICAS E INGENIERIA LIMITADA	910.350,00
INSTITUCION PRESTADORA DE SERVICIOS DE SALUD CARVA	2.302.395,00
SERVICIOS ESPECIALES DE LA COSTA SAS	569.313,00
QUIMINAG S.A.S.	10.807.700,00
TESLA GENERADORES S.A.S.	8.037.000,00
BIOTEC CARIBE S.A.S	1.620.000,00
GREENYELLOW ENERGÍA DE COLOMBIA S.A.S	89.614.789,00
IBCARIBE S.A.S	232.164,00
ARTISEG DEL CARIBE S.A.S	30.940,00
PROTECCION ECOLOGICA S.A.S.	803.586,00
CREDISEGURO SAS	61.813.977,00
REFRIDIAZ DEL CARIBE S.A.S.	384.100,00
INVERSIONES GONZALEZ CASTILLO S.A.S	833.000,00
OPS SAS	994.091,00
MULATA MERCADEO & PUBLICIDAD S.A.S	3.194.322,00
QUERER Y HACER LABORATORIO CREATIVO SAS	12.496.034,00
STREAMRADIO S.A.S	273.610,00
GRUPO GS SERVICIOS EMPRESARIALES S.A.S	1.897.310,00
INDUSTRIAL DE ACERO Y SUMINISTROS SAS	4.324.318,00
GENERADORES & POTENCIA S.A.S.	5.002.994,00
ARMONIA LABORAL S.A.S.	910.000,00
DISTRIBUCIONES ELECTRICAS E INDUSTRIALES SAS	725.424,00
DAYANA CAROLINA JURADO CORDERO	537.570,00
OSWALDO ENRIQUE GARCIA RINCÓN	1.881.000,00
ANDRES FELIPE GONZALEZ MEZA	560.000,00
JEAN PAUL VIZCAINO ROMERO	3.564.000,00
TOTAL PROVEEDORES	347.760.033,38

0,00

NOTA 6 - PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

CONCEPTO	DESCRIPCION	Valor
		2025
RENTA Y COMPLEMENTARIOS		5.657.413,90
IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS POR PAGAR		3.419.764,79
DE INDUSTRIA Y COMERCIO		893.060,12
TOTAL IMPUESTOS POR PAGAR		9.970.238,81

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, cesantias, intereses de cesantias y vacaciones pendientes de pago, tanto de la vigencia fiscal corriente como de las anteriores.

CONCEPTO	2025
CESANTIAS CONSOLIDADAS	\$ 16.672.232,00
INTERESES SOBRE CESANTIAS	\$ 799.062,00
PRIMAS DE SERVICIOS	\$ 16.672.232,00
VACACIONES CONSOLIDADAS	\$ 28.575.684,01
SALARIOS POR PAGAR	\$ -

TOTAL BENEFICIOS EMPLEADOS **\$ 62.719.210,01**

NOTA 8 - OTROS PASIVOS

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad.

Los anticipos de Clientes y los ingresos recibidos por anticipado no cumplen con el concepto de instrumentos financieros básicos, por lo cual estas cuentas son reclasificadas a los deudores, disminuyendo como tal las cuentas por cobrar de los clientes. Durante el proceso de convergencia se reclasificaron los pagos de clientes a las cuentas por cobrar, ya que este rubro no corresponde a un pasivo cierto o real:

Medición Inicial: Costo de Transacción

Medición Posterior: Costo-Deterioro

ANTICIPO Y AVANCES RECIBIDOS	2025
ANTICIPOS Y AVANCES RECIBIDOS	\$ 1.673.520,40
VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS	\$ 390.130,00

TOTAL ANTICIPOS Y AVANCES	\$ 2.063.650,40
----------------------------------	------------------------

OBLIGACIONES FINANCIERASS	
	2025
SOBREGIROS	\$ -
PRESTAMO OBRO CR 8	\$ 87.401.267,95
TOTAL OTROS PASIVOS	87.401.267,95

PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES	
	2025
SERV. ENERGIA ELECTRICA	\$ 54.355.802,00
SERV. TELEFONICO	\$ 676.500,00
SERV. ACUEDUCTO	\$ 21.924.918,90
TOTAL PASIVOS ESTIMADOS	\$ 76.957.220,90

TOTAL PASIVOS	610.651.047,45
----------------------	-----------------------

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:

- a) 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
- b) Se aplicaron las NIIF al medir todos los activos y pasivos reconocidos.

PATRIMONIO	2025
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 71.568.149,72
UTILIDADES ACUMULADAS	\$ -
RESERVA LEY 675 DE 2001	\$ 62.533.718,00
PERDIDAS ACUMULADAS	\$ -
DIFERENCIAS POR ADOPCION NIIF	\$ -
TOTAL PATRIMONIO	\$ 134.101.867,72
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	744.752.915,17

NOTA 11 - INGRESOS ORDINARIOS

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

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

INGRESOS OPERACIONALES	NOMBRE	Valor
		2025
ARRENDAMIENTOS		
ESPACIO AREAS COMUNES FIJOS		254.343.086,2
AREAS COMUNES EVENTUALES		11.802.520,0
VALLAS PUBLICITARIAS		2.039.688,0
TOTAL ARRENDAMIENTOS		268.185.294,22
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS		
CUOTA DE ADMINISTRACION		1.086.982.895,7
SERVICIO DE ENERGIA		11.913.826,0
SERVICIO DE AGUA		8.280.526,0
FONDO IMPREVISTO		14.394.690,0
INTERESES POR MORA		16.614.476,1
ALQUILER DE ANDAMIOS		277.310,1
CUOTA EXTRAORDINARIA		-
ESPACIO DE AREAS COMUNES TAXIS		14.133.587,0
RECIBRO INTERNET		-
DEVOLUCIONES VENTAS GRAVADAS		-
TOTAL ACTIVIDADES DE SERVICIOS		1.152.597.310,94
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES		1.420.782.605,16
INGRESOS OPERACIONALES TOTALES		1.420.782.605,16

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

	2025
GASTOS DE ADMINISTRACION	VALOR
GASTOS DEL PERSONAL	374.200.906,63
HONORARIOS	40.366.947,00
IMPUESTOS	43.641.355,42
ARRENDAMIENTOS	151.781.337,00
CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES	2.650.200,00
SEGUROS	34.610.166,75
OTROS	-
SERVICIOS	471.230.569,90
GASTOS LEGALES	73.800,00

MANTENIMIENTO Y REPARACIONES				45.141.559,00
ADECUACION E INSTALACION				11.271.683,00
DEPRECIACIONES				733.465,00
AMORTIZACIONES				6.340.523,75
DIVERSOS				32.552.711,00
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION				1.214.595.224,45

NOTA 13 - GASTOS DE VENTAS

GASTOS DE VENTAS				VALOR
GASTO DE PERSONAL				40.196.943,00
SEGUROS				772.722,00
SERVICIOS				80.633.889,00
GASTOS NO OPERACIONALES DE VENTAS				-
TOTAL GASTOS DE VENTAS				121.603.554,00

TOTAL GASTOS OPERACIONALES				1.336.198.778,45
-----------------------------------	--	--	--	-------------------------

NOTA 14 - INGRESOS NO OPERACIONALES

	2025
INTERESES	1.501.929,80
DESCUENTOS COMERCIALES	-
RECUPERACION -CORREOS	-
RECUPERACIONES-SEGURO	-
SINIESTRO	-
INDEMNIZACION POR SINIESTROS	5.189.950,00
RECUPERACION DE INCAPACIDADES	723.501,00
RETIRO DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	-
REINTEGRO DE COSTOS Y GASTOS	425.388,00
INTERESES BANCARIOS	-
RECUP. SANCION MIN. TRABAJO	-
REINTEGRO DE PROVISIONES	-
SINIESTROS	-
INGRESOS EJERCICIOS ANTERIORES	-
APROVECHAMIENTOS	-
EVENTOS	-
SERVICIO FUMIGACION	-
CANJE -BONOS TAXI	-
VERTIMIENTO DE AGUAS	-
REPUESTO DE PAPEL	98.500,00
CANCHA DE FUTBOL	-
LIMPIEZA DE EXTRACTORES	-
INGRESOS POR TRABAJOS REALIZADO	-
VENTA DE RECICLAJE	458.250,00
AJUSTE AL PESO	7.503,48
DEVOLUCION EN INGRESOS NO OPERACIONALES	-
DETERIORO DE CARTERA	-
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	8.405.022,28

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

	2025
GASTOS BANCARIOS	0,00
COMISIONES	3.747.133,00
IMPTO. 4 X MIL	2.677.284,64
INTERESES	6.020.873,00
INTERESES BANCARIOS OBRA	7.007.383,34
DESCUENTO COMERCIAL	0,00
AJUSTE AL PESO	6.567,46
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	19.459.241,44

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	77.000,00
IMPUESTOS ASUMIDOS	-
SOBRETASA BOMBERIL	-
SANCIONES TRIBUTARIAS	-
INTERESES	-
CANJE -BONOS TAXI	-
OTROS DIVERSOS	-
INDEMNIZACION A TERCEROS	366.900,00
SANCIONES	-
INTERESES	-
SERVICIO FUMIGACION	-
SERVICIOS DE VERTIMIENTO DE AGUAS	-

OTRAS (f. de imprevisto)	-
LIMPIEZA EXTRACTORES	-
OTROS - GASTOS - CORREO	-
GASTOS DIVERSOS	-
GASTO MASCOTAS	-
GASTOS NO DEDUCIBLES	-
	443.900,00
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	19.903.141,44
 NOTA 17 - IMPUESTO DE RENTA	 1.517.557,83
CALCULO DE PROVISION IMPUESTO DE RENTA 2024	1.517.557,83
 TOTAL INGRESOS	 1.429.187.627,44
 TOTAL GASTOS	 1.357.619.477,72
 UTILIDAD O PERDIDA NETA	 71.568.149,72

No se presentaron observaciones por parte del Consejo:

Ejecución Presupuestal

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

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

Cuenta	2025				
	Presupuesto 2025	Presupuesto Acumulado a Mayo	Ejecución Acumulada a Mayo	% Ejecución Acumulada a Mayo vs Presupuesto Acumulado a Mayo	% Ejecución Acumulada a Mayo vs Presupuesto 2025
INGRESOS OPERACIONALES					
ARRENDAMIENTO					
ESPACIO AREAS COMUNES FUOS	\$ 781.121.587	\$ 269.500.000	\$ 268.476.673	99,62%	34,37%
VALLAS PUBLICITARIAS	\$ 29.704.842	\$ 5.340.000	\$ 2.039.688	38,20%	6,87%
AREAS COMUNES EVENTUALES	\$ 32.581.800	\$ 12.581.800	\$ 11.802.520	93,81%	36,22%
TOTAL ARRENDAMIENTO	\$ 843.408.229	\$ 287.421.800	\$ 282.318.881	98,22%	33,47%
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIO		\$ -	\$ -	0,00%	0,00%
CUOTA DE ADMINISTRACIÓN	\$ 2.614.266.748	\$ 1.089.277.810	\$ 1.101.377.586	101,11%	42,13%
RECOBRO DE ENERGIA	\$ 26.514.417	\$ 11.071.384	\$ 11.913.826	107,61%	44,93%
RECOBRO DE AGUA	\$ 20.334.480	\$ 8.891.276	\$ 8.280.526	93,13%	40,72%
SERV ADMON COBRO DE INTERERES		\$ -	\$ 16.664.010	100,00%	100,00%
ALQUILER DE ANDAMIOS		\$ -	\$ 277.310	100,00%	100,00%
TOTAL OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIO	\$ 2.661.115.645	\$ 1.109.240.470	\$ 1.138.463.724	102,63%	42,78%
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	\$ 3.504.523.874	\$ 1.396.662.270	\$ 1.420.782.605	101,73%	40,54%
INGRESOS NO OPERACIONALES		\$ -	\$ -	0,00%	0,00%
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	\$ 5.204.649	\$ 1.995.159	\$ 8.404.478	421,24%	161,48%
TOTAL INGRESOS	\$ 3.509.728.523	\$ 1.398.657.429	\$ 1.429.187.083	102,18%	40,72%
GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACION					
GASTOS DEL PERSONAL					
TOTAL GASTOS DE PERSONAL	\$ 939.657.275	\$ 380.121.022	\$ 374.200.907	98,44%	39,82%
HONORARIOS					
REVISORIA FISCAL	\$ 33.273.492	\$ 13.431.947	\$ 13.431.947	100,00%	40,37%
ASESORIA JURIDICA	\$ 17.082.000	\$ 7.117.500	\$ 7.117.500	100,00%	41,67%
ASESORIA TECNICA	\$ 18.582.000	\$ 7.116.250	\$ 7.117.500	100,02%	38,30%
SERVICIOS CONTABLES	\$ 13.000.000	\$ 6.000.000	\$ 8.200.000	136,67%	63,08%
ASESORIA SST	\$ 10.800.000	\$ 4.500.000	\$ 4.500.000	100,00%	41,67%
ASESORIA ING. AMBIENTAL PGIRS	\$ 1.500.000	\$ 750.000	\$ -	0,00%	0,00%
TOTAL GASTOS DE HONORARIOS	\$ 94.237.492	\$ 38.915.697	\$ 40.366.947	103,73%	42,84%
IMPUESTOS					
IVA MAYOR VALOR DEL GASTO (DECLARACION)	\$ 97.183.227	\$ 32.394.409	\$ 38.344.529	118,37%	39,46%
TOTAL IMPUESTOS	\$ 113.971.731	\$ 39.788.664	\$ 43.641.355	109,68%	38,29%
ARRENDAMIENTOS					
EFICIENCIA ENERGÉTICA AIRE ACONDICIONADO	\$ 170.414.286	\$ 70.395.855	\$ 70.395.855	100,00%	41,31%
PANELES SOLARES	\$ 193.624.619	\$ 79.388.604	\$ 81.385.482	102,52%	42,03%
TOTAL ARRENDAMIENTOS	\$ 364.038.905	\$ 149.784.459	\$ 152.231.557	101,63%	41,82%
CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES					
TOTAL CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES	\$ 2.508.172	\$ 2.508.172	\$ 2.650.200	105,66%	105,66%
SEGUROS					
TOTAL SEGUROS	\$ 80.917.929	\$ 33.865.696	\$ 34.610.167	102,20%	42,77%
SERVICIOS					
SERVICIO DE VIGILANCIA	\$ 380.977.072	\$ 158.248.473	\$ 158.357.873	100,07%	41,57%
SERVICIO DE FUMIGACION	\$ 6.720.000	\$ 2.777.950	\$ 1.683.676	60,61%	25,05%
VIGILANCIA ADICIONAL	\$ 5.040.000	\$ 1.241.844	\$ 709.344	57,12%	14,07%
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 264.000.000	\$ 100.999.622	\$ 102.970.634	101,95%	39,00%
ENERGIA ELECTRICA	\$ 358.796.662	\$ 147.967.126	\$ 188.742.648	127,54%	52,60%
TELEFONO	\$ 10.604.150	\$ 4.713.654	\$ 4.989.366	105,85%	47,05%
INTERNET	\$ 7.116.000	\$ 2.965.000	\$ 3.459.529	116,68%	48,62%
CORREO , PORTES Y TELEGRAMAS	\$ 100.000	\$ 20.000	\$ -	0,00%	0,00%
TRANSPORTE- FLETES Y ACARREROS	\$ 453.341	\$ 120.000	\$ 120.000	100,00%	26,47%
CARACTERIZACION DE VERTIMIENTOS DE AGUAS	\$ 3.463.399	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%
ASISTENCIA MEDICA INMEDIATA AMI	\$ 10.114.870	\$ 4.247.000	\$ 4.247.000	100,00%	41,99%
SERVICIO HOSTING, DOMINIOS Y CORREO	\$ 15.587.700	\$ 6.107.322	\$ 5.950.500	97,43%	38,17%
TOTAL GASTOS DE SERVICIOS	\$ 1.062.973.193	\$ 429.428.991	\$ 471.230.570	109,73%	44,33%
GASTOS LEGALES					
TOTAL GASTOS LEGALES	\$ 5.206.657	\$ 2.051.106	\$ 73.800	3,60%	1,42%

MANTENIMIENTO Y REPARACIONES					
MANTENIMIENTO EQUIPOS DE OFICINA	\$ 166.078	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%
MANTENIMIENTO EQUIPO DE COMPUTACION Y CO	\$ 300.000	\$ 125.000	\$ 218.739	174,99%	72,91%
MANTENIMIENTO EQUIPO DE AMPLIFICACION	\$ 1.931.807	\$ 110.000	\$ -	0,00%	0,00%
MANTENIMIENTO AIRE ACONDICIONADO	\$ 9.817.351	\$ 7.531.233	\$ 7.545.660	100,19%	76,86%
MANTENIMIENTO TORRES DE ENFRIAMIENTO	\$ 26.071.476	\$ 10.275.892	\$ 10.626.492	103,41%	40,76%
MANTENIMIENTO DE MOTOBOMBA	\$ 5.671.000	\$ 2.835.499	\$ 1.300.000	45,85%	22,92%
PINTURA Y ESTUCCO PAREDES Y ESCALERAS	\$ 5.688.866	\$ 1.900.000	\$ 1.339.780	70,51%	23,55%
MANTENIMIENTO SUBESTACIÓN ELECTRICA	\$ 85.001.000	\$ 11.181.109	\$ 11.179.109	99,98%	13,15%
MANTENIMIENTO DE MUEBLES A. COMUNES	\$ 380.576	\$ 380.576	\$ 139.244	36,59%	36,59%
MANTENIMIENTO PLANTA ELECTRICA	\$ 10.750.000	\$ 9.050.000	\$ 7.050.000	77,90%	65,58%
MANTENIMIENTO PUERTAS CERRADURAS Y HERRA	\$ 5.442.000	\$ 1.580.250	\$ 84.034	5,32%	1,54%
MANTENIMIENTO CIRCUITO CERRADO DE TV	\$ 2.000.000	\$ 1.284.857	\$ 642.857	50,03%	32,14%
MANTENIMIENTO DE PARQUEADEROS	\$ 1.070.511	\$ 536.000	\$ -	0,00%	0,00%
MANTENIMIENTO TRAMPA DE GRASA	\$ 4.860.000	\$ 2.430.000	\$ 1.620.000	66,67%	33,33%
MANTENIMIENTO TANQUES DE ALMACENAMIENTO	\$ 4.240.000	\$ 2.888.000	\$ 1.170.000	40,51%	27,59%
MANTENIMIENTO DE TUBERIA	\$ 511.323	\$ 170.440	\$ -	0,00%	0,00%
MANTENIMIENTO DE HERRAMIENTAS	\$ 391.128	\$ 200.000	\$ -	0,00%	0,00%
MANTENIMIENTO BRILLADORAS	\$ 2.013.383	\$ 1.105.041	\$ 216.679	19,61%	10,76%
MANTENIMIENTO EN VERTIMIENTO DE AGUA	\$ 4.807.914	\$ 2.008.965	\$ 2.008.965	100,00%	41,78%
OVERHAUL DE MOTOBOMBA	\$ 2.300.200	\$ 2.300.200	\$ -	0,00%	0,00%
SINIESTRO PUERTA 2	\$ -	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%
TOTAL GASTOS MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	\$ 173.414.612	\$ 57.893.062	\$ 45.141.559	77,97%	26,03%
ADECUACION E INSTALACION					
INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 13.513.498	\$ 4.371.211	\$ 3.356.642	76,79%	24,84%
REPARACIONES LOCATIVAS	\$ 102.689.035	\$ 23.016.049	\$ 6.641.763	28,66%	6,47%
REPARACIONES DE BAÑOS	\$ 8.000.000	\$ 1.273.278	\$ 1.273.278	100,00%	15,92%
TOTAL GASTOS DE ADECUACION E INSTALACION	\$ 124.202.533	\$ 28.660.538	\$ 11.271.683	39,33%	9,08%
TOTAL GASTOS DE MANTENIMIENTO	\$ 297.617.145	\$ 86.553.600	\$ 56.413.242	65,18%	18,95%
DEPRECIACIONES					
TOTAL DEPRECIACIONES	\$ 1.760.316	\$ 733.465	\$ 733.465	100,00%	41,67%
AMORTIZACIONES					
TOTAL AMORTIZACIONES	\$ 10.043.675	\$ 3.376.139	\$ 6.340.524	187,80%	63,13%
DIVERSOS					
TOTAL GASTOS DIVERSOS	\$ 90.370.822	\$ 37.026.393	\$ 32.102.491	86,70%	35,52%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACION	\$ 3.063.303.313	\$ 1.204.152.404	\$ 1.214.595.225	100,87%	39,65%
GASTOS OPERACIONALES DE VENTAS					
GASTO DE PERSONAL					
TOTAL GASTOS DE PERSONAL	\$ 101.999.488	\$ 41.703.002	\$ 40.196.943	96,39%	39,41%
SEGUROS					
TOTAL GASTOS SEGURO	\$ 2.327.598	\$ 844.000	\$ 772.722	91,55%	33,20%
SERVICIO DE MERCADEO					
PUBLICIDAD DIGITAL	\$ 5.000.000	\$ 2.100.000	\$ 2.100.000	100,00%	42,00%
PIEZAS PUBLICITARIAS	\$ 18.268.873	\$ 7.918.873	\$ 6.298.000	79,53%	34,47%
DECORACIÓN CAMPAÑAS DE MERCADEO	\$ 4.579.200	\$ 4.579.200	\$ 4.650.000	101,55%	101,55%
ACTIVIDADES CAMPAÑA DE MERCADEO	\$ 123.951.937	\$ 54.100.000	\$ 58.519.761	108,17%	47,21%
PUBLICIDAD RADIO	\$ 18.325.868	\$ 6.550.000	\$ 8.450.000	129,01%	46,11%
DECORACION NAVIDAD	\$ 10.614.341	\$ 1.500.000	\$ -	0,00%	0,00%
AMBIENTACION MUSICAL	\$ 1.380.205	\$ 575.085	\$ 569.128	98,96%	41,24%
TOTAL SERVICIOS DE MERCADEO	\$ 182.120.424	\$ 77.323.158	\$ 80.586.889	104,22%	44,25%
TOTAL DIVERSOS	\$ 530.000	\$ 138.000	\$ 47.000	34,06%	8,87%
TOTAL OPERACIONALES DE VENTAS	\$ 286.977.510	\$ 120.008.160	\$ 121.603.554	101,33%	42,37%
GASTOS NO OPERACIONALES DE VENTAS					
TOTAL GASTOS DE VENTAS	\$ 286.977.510	\$ 120.008.160	\$ 121.603.554	101,33%	42,37%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	\$ 3.350.280.823	\$ 1.324.160.564	\$ 1.336.198.779	100,91%	39,88%
IMPUESTO DE RENTA	\$ 20.067.094	\$ 8.361.290	\$ 5.657.414	67,66%	28,19%
GASTOS NO OPERACIONALES					
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	\$ 104.444.983	\$ 44.685.410	\$ 21.420.154	47,94%	20,51%
TOTAL INGRESOS	\$ 3.509.728.523	\$ 1.398.657.429	\$ 1.429.187.083	102,18%	40,72%
TOTAL GASTOS	\$ 3.454.725.805	\$ 1.368.845.974	\$ 1.357.618.933	99,18%	39,30%
FONDO DE IMPREVISTOS	\$ 34.547.258	\$ 14.394.690	\$ 14.394.690	100,00%	41,67%
UTILIDAD O PERDIDA NETA	\$ 20.455.460	\$ 15.416.765	\$ 71.568.150	464,22%	349,87%

Una vez verificadas la cifras de la ejecución presupuestal, el representante de FCP Igneous solicitó aclarar la sobre ejecución de la línea del servicio contable. El Administrador informó que obedecía a que inicialmente se tenía contratada en nómina directa a un auxiliar contable, pero fue sustituido por bajo rendimiento y la nueva contratación ya no se realiza como un funcionario en plantilla, sino como un contratista en prestación de servicios, lo que implica que el gasto en la línea de salarios se ve disminuida, pero la de servicios contable aumenta. Al final una compensa a la otra.

Adicionalmente se solicitó aclaración del mayor gasto en mercadeo. El Administrador informó que atendiendo la dinámica comercial de cada mes, el gasto puede ser mayor en unos periodos que en otros, pero al final se procura controlar el gasto para que el rubro asignado para el total del año no sea superado.

El Sr. Pedro Casas reiteró que sus comentarios referidos a las sobre ejecuciones están encaminados a mantener un estricto control y seguimiento ya que en razón a que el patrimonio es negativo, se debe ir poco a poco en procura de disminuirlo hasta equilibrar las cargas. Extiende su felicitación a la administración por los resultados que se presentan, reportando sobre ejecuciones en el ingreso y menores gastos, invitándolos a continuar con este control.

Informe Jurídico

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

Bogotá D.C., 15 de julio de 2025

Señores:

CENTRO COMERCIAL PANORAMA

Asunto: Informe de procesos julio 2025.

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

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

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

EJECUTIVOS

Demandado	Juzgado	Última actuación	Cuantía a la radicación del Proceso
Moises Ruiz Alba	Juzgado 2° Comp. Múltiples de Barranquilla No. 08001418900220220 052500	Se solicitó embargo de las cuentas y no se encontró dinero. Presentamos la liquidación del crédito precisando fecha inicial y final para liquidar los intereses moratorios. Auto aprueba liquidación del crédito y de costas. Solicitamos seguir adelante con la ejecución y el juzgado responde que será enviado a ejecución. sin embargo, se mantiene en el mismo despacho ya que ellos son un juzgado de descongestión.	\$ 12.115.685
Julian Ospina	Juzgado 21° Comp. Múltiples de Barranquilla No. 08001418902120230 042000	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	\$ 9.624.613

		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.	
Hellen Arteta	Juzgado 9° Comp. Múltiples de Barranquilla No. 08001418900920230 075600	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.	\$ 12.287.907
Foto Caribe S.A.S (NADIN SAGBINI)	Juzgado 27° Civil Municipal de Cali No. 76001400302720230 0548	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. Adicionalmente, se solicitó la expedición del oficio dirigido a las entidades bancarias con el propósito de embargar fondos en las cuentas del	\$ 9.511.459

	demandado. En respuesta al oficio remitido a las entidades bancarias, algunos bancos informaron que el demandado no dispone de fondos. En virtud de lo anterior, se procedió a realizar la notificación con el fin de garantizar su comparecencia dentro del proceso. El demandado guardó silencio y 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. El proceso fue enviado a ejecución. El juzgado de ejecución avocó conocimiento. 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.	
--	--	--

Sonia Zamora	Juzgado 19° Comp. Múltiples de Barranquilla No. 08001418901920230 122300	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. Se practicó la liquidación del crédito y el despacho envió el proceso a juzgados de ejecución. Actualmente se encuentra en el Juzgado 7° Civil de Ejecución de Sentencias.	\$ 7.119.240
Giovanni Ahumada	Juzgado. 01° Comp. Múltiples de Barranquilla No. 08001418900120240 077500	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.	\$ 16.530.351
MAHARYURIS MERCADO GONZALEZ	Juzgado 24° Comp. Múltiples de Barranquilla No. 08001418902420240 132100	El juzgado libró mandamiento de pago y ordena notificar. Se inscribieron los oficios, fueron radicados en la oficina de registro de instrumentos públicos y estamos a la espera para descargar el CLT y realizar la notificación.	\$ 8.985.207
Inversiones Kuz S.A.S	Juzgado 03° Competencia Múltiple de Barranquilla No. 08001418900320240 083300	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. Estamos a la espera que el proceso sea enviado a	\$ 7.921.328

		ejecución.	
INVESAKK S.A.S	Juzgado. 26° Competencia Múltiple de Barranquilla No. 80014189026202500 23900	Nos enviaron acta de reparto. A la espera de su calificación.	\$ 6.313.806

OTROS PROCESOS

Empresa	Cuantía a la radicación del proceso	Juzgado	Observaciones
Pastelería Jassir	\$ 18.120.495	Juzgado 19° Com. Múltiples de Barranquilla No. 0800141890192023 0013700	La sociedad se encuentra en reorganización. Se remite a la Superintendencia de Sociedades incluyendo lo adeudado a la cartera actual. 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.



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

Atentamente,

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



Leído el informe sin comentarios adicionales, el Administrador intervino para manifestar que si bien los procesos jurídicos vienen adelantándose normalmente en sus etapas procesales, hay casos en los cuales el deudor ha manifestado su intención de generar un acuerdo de pago que permita la recuperación de los saldos endientes, pero solicitando siempre la posibilidad de condonación de intereses, facultad con la que no cuenta la Administración, por lo que se solicita respetuosamente evaluar esta alternativa para optimizar el recaudo.

El representante de FCP Igneous considera que es viable la alternativa de celebrar acuerdo de pago, pero esta propuesta deberá ser previamente analizada por parte del área jurídica, atendiendo las diversas variables y si es procedente, presentar la alternativa ante el Consejo para que determine su procedencia o no. Ahora bien, es importante tener en cuenta que la facultad de condonación de intereses es atribuida exclusivamente a la Asamblea de Copropietarios por lo que si bien el acuerdo de pago puede concretarse, la condonación definitiva de un porcentaje de intereses sólo será ratificada en la reunión de la Asamblea de Copropietarios, autorizándola o exigiendo su pago.

Los Consejeros estuvieron de acuerdo con este procedimiento

Informe de cartera

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

NOMBRE NIT	ESTADO	SALDO DEL NIT	<= 181-	DE 180- A 91-	DE 90- A 61-	DE 60- A 30-	OBSERVACIONES
AHUMADA PINEDA GEOVANY	COBRO JURIDICO	16.530.352,23	16.530.352,23	0,00	0,00	0,00	COBRO JURIDICO
ANTONIO JOSE CALDERAS CARRASQUERO	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	131.864,06	0,00	131.864,06	0,00	0,00	CANCELA EN EL MES DE JULIO
COMERCIALIZADORA & SERVICIOS BAM BAM S.A.S	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	76.810,19	0,00	0,00	0,00	76.810,19	CANCELA EN EL MES DE JULIO
HELLEN YULIETH ARTETA PEÑA	COBRO JURIDICO	12.192.706,88	12.192.706,88	0,00	0,00	0,00	COBRO JURIDICO
INVERSIONES KUZ S.A.S	COBRO JURIDICO	9.952.215,14	775.945,85	5.431.241,07	1.853.437,67	1.891.590,55	SE RADICÓ EMBARGO DEL LOCAL EN LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS EN EL MES DE ABRIL.
INVESAKK SAS	COBRO JURIDICO	1.901.416,00	0,00	0,00	0,00	1.901.416,00	COBRO JURIDICO
JORGE IVÁN FLOREZ TOVAR	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	1.162.552,00	0,00	1.162.552,00	0,00	0,00	ABONÓ EN JUNIO, CANCELA SALDO EN EL MES DE JULIO
JULIAN OSPINA	COBRO JURIDICO	53.434.343,34	42.859.863,90	6.081.024,14	2.214.745,78	2.278.709,52	COBRO JURIDICO, SE RADICÓ EMBARGO DEL LOCAL Y SALARIO DEL PROPIETARIO.
MAHARYURIS MERCADO GONZALEZ	COBRO JURIDICO	26.168.370,24	14.935.611,79	6.597.328,89	2.291.478,78	2.343.950,78	COBRO JURIDICO, SE RADICÓ EMBARGO DEL LOCAL EN LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS EN EL MES DE JULIO.
MOISES RUIZ ALBA	COBRO JURIDICO	13.458.914,24	13.458.914,24	0,00	0,00	0,00	COBRO JURIDICO
NOVAENTA SAS	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	1.422.617,94	714.850,43	707.767,51	0,00	0,00	SE CONCILIARON LAS FACTURAS A LA ESPERA QUE EL CLIENTE REALICE EL PAGO.
PASTELERIA JASSIR SAS	COBRO JURIDICO	51.500.846,71	35.875.138,28	9.059.872,34	3.242.000,25	3.323.835,84	LEY 1116 / EL CLIENTE SOLICITÓ ACUERDO DE PAGO, ESTAMOS A LA ESPERA DE LA FIRMA Y PAGO
SAGBINI RODRIGUEZ NADIN JOSE / SAMIR SPORT (FOTOCARIBE)	COBRO JURIDICO	68.546.346,38	55.089.630,21	7.729.789,00	2.822.256,96	2.904.670,21	COBRO JURIDICO, EL CLIENTE PROPONE UN ACUERDO DE PAGO Y SOLICITA DESCUENTO EN LOS INTERESES DE MORA Y HONORARIOS.
SONIA MELINA ZAMORA MENDOZA	COBRO JURIDICO	7.119.240,98	7.119.240,98	0,00	0,00	0,00	COBRO JURIDICO
YANETH GOMEZ ROJANO	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	2.353.228,12	0,00	851.815,78	0,00	1.501.412,34	CANCELA EN EL MES DE JULIO
TOTAL		265.951.824,45	199.552.254,79	37.753.254,79	12.423.919,44	16.222.395,43	
GESTIÓN ADMINISTRATIVA		5.147.072,31					
COBRO JURIDICO		260.804.752,14					
TOTAL CARTERA CORTE 30 JUNIO - 2025		265.951.824,45					

Con relación al caso de la locataria Yaneth Gómez, teniendo en cuenta que su pago sólo contempla la cuota de administración, sin reconocer los intereses moratorios causados, el

representante de FCP Igneous recomienda a la administración establecer en el respectivo recibo de caja la forma en que se aplicó el pago. El Administrador confirmó que el procedimiento se viene aplicando de esa forma.

5. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

La Administración presentó el siguiente informe:

INFORME DE GESTIÓN

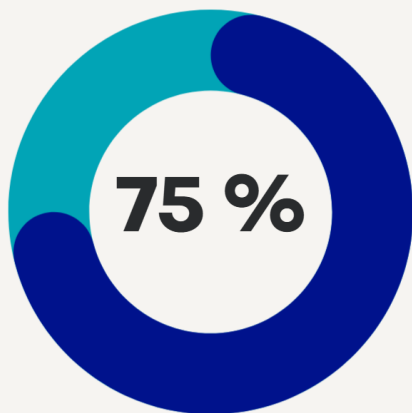
MERCADEO ENERO – JUNIO



Año 2025



PORCENTAJE DE OCUPACIÓN EACF

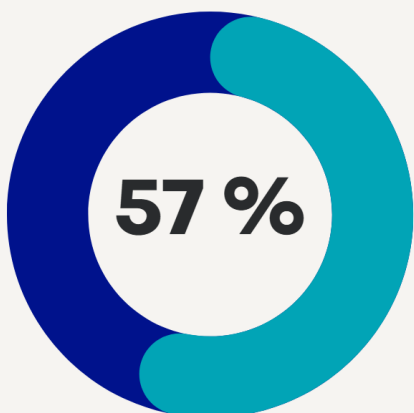


40 ÁREAS COMUNES

30 OCUPADOS
10 DISPONIBLES

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

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DE LOCALES:

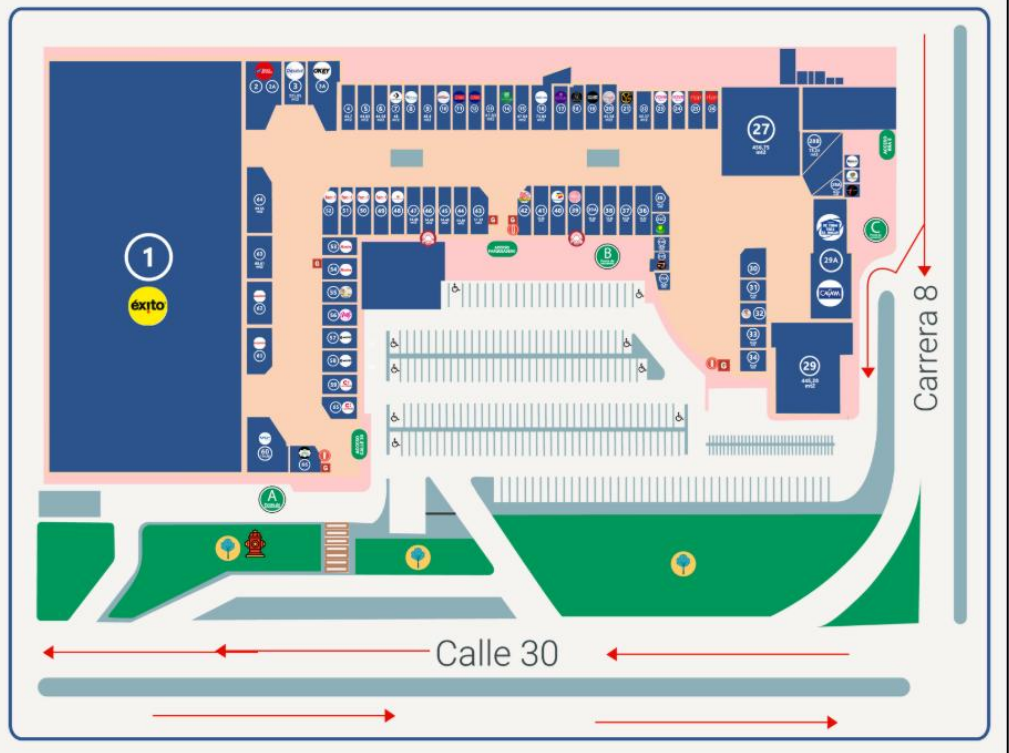


86 LOCALES

50 OCUPADOS
37 DISPONIBLES

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

MAPA COMERCIAL 2025

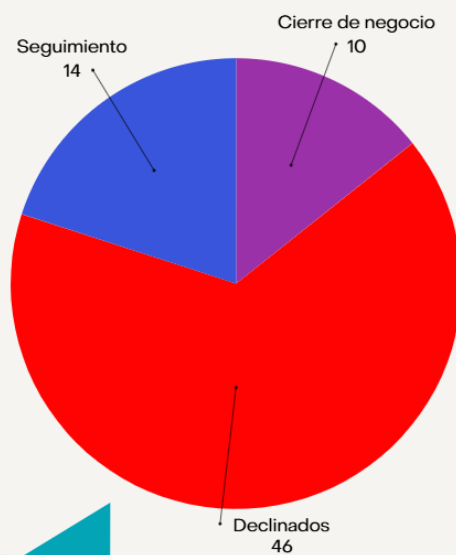


TRÁFICO COMPARATIVO ENERO - JUNIO 2025 - 2024



ESTADO DEL CRM

ESTADO	CANTIDAD
Cierre de negocio	10
Seguimiento	14
Declinados	46
Total contactados	70



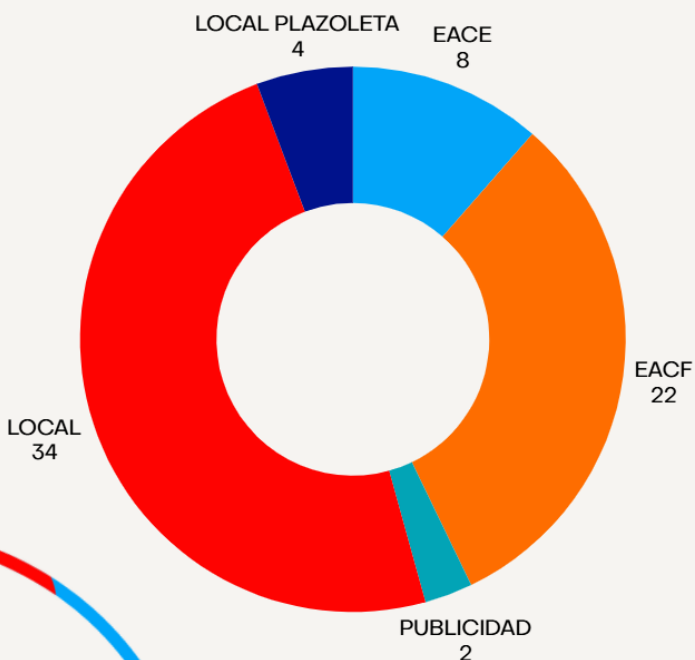
TOTAL: 70

CIERRE DE NEGOCIO

OFERTA COMERCIAL	NOMBRE DE LA EMPRESA/MARCA
LOCAL	SHARYAM LA SAZON DEL ARABE OPTICOS DE LA COSTA CONVERSE
EACF	IMOPEX SONRISAS ELOIN MANGO BICHE
EACE	HERO CRÉDITO UNO
PUBLICIDAD	SERVITECNO

EL RESUMEN DEL USO DE ESTA HERRAMIENTA DE ENERO - JULIO 2025

CRM



INTERÉS	CANTIDAD
LOCAL	34
LOCAL PLAZOLETA	4
EACF	22
EACE	8
PUBLICIDAD	2
Total contactados	70

LOCAL 35

PLAZOLETA DE COMIDAS



En los próximos días ingresará la marca EL CONDE – FAST FOOD, reforzando nuestra oferta gastronómica, generando mayor variedad para nuestros comensales.

LOCAL 27



La marca de GYM ANIMAL X, está en proceso de negociación con el propietario del local 27, gran noticia no solamente por la ocupación de uno de locales de mayor metraje que tenemos, si no por lo que trae consigo este tipo de marcas.

LOCAL 15



MILAGROS BOUTIQUE- está interesada en local 15- confiamos en que próximamente ingrese a reforzar las opciones de ropa femenina.



LOCAL 63



Con más de 15 años de experiencia como tienda mayorista en formato de Low Cost, la marca TIERRA BENDECIDA, está interesada en ingresar al Centro Comercial.



PERFIL

Con una sólida trayectoria en la comercialización de locales comerciales Mónica Lombana se ha posicionado como una **estratega comercial integral**, experta en identificar **oportunidades de crecimiento**, diseñar planes de ocupación exitosos y **liderar procesos de operación con visión a largo plazo**. Su experiencia en el sector retail, agencias de marketing y distribución de productos le permite comprender profundamente las dinámicas del consumidor y las necesidades del mercado, **ofreciendo soluciones a la medida de cada proyecto**. Postulada a Mujer Cafam de Córdoba en 2023, Mónica combina liderazgo, sensibilidad social y enfoque en resultados para acompañar a marcas, inversionistas y desarrolladores en la maximización del valor de sus activos comerciales.



MAPA DE COBERTURA COMERCIAL

Locales en arriendo y venta en:



NOTA:

Consigue locales en toda Colombia tanto en centros comerciales como en calles.

- | | |
|---------------------------|-----------------|
| 1. MONTERÍA | 9. PEREIRA |
| 2. SINCELEJO | 10. CARTAGO |
| 3. CARTAGENA | 11. ARMENIA |
| 4. BARRANQUILLA Y SOLEDAD | 12. CALI |
| 5. SANTA MARTA | 13. IBAGUÉ |
| 6. VALLEDUPAR Y LA PAZ | 14. NEIVA |
| 7. APARTADÓ Y TODO URABÁ | 15. BOGOTÁ |
| 8. CHOCÓ | 16. TUNJA |
| | 17. BUCARAMANGA |

Actualmente estamos aceptando solicitudes para puntos en municipios de Córdoba como Córdoba, Liria, Tamarit y Monzón. Zonas en las que ya contamos con cobertura.

BROKER/ALIADA

SE SUMA A NUESTRA LISTA DE BROKERS ALIADAS MÓNICA LOMBANA, CON EL PLUS ADICIONAL DE SER UNA DE LAS ENCARGADAS CON LA COMERCIALIZACIÓN DE LOS LOCALES DEL BCO DE BOGOTÁ. (36-37-38-39A).

CONSIDERANDO QUE HAY UNA MARCA DE ROPA, INTERESADA EN ADQUIRIRLOS, YA QUE VE EN PANORAMA, LA OPORTUNIDAD DE VITRINA COMERCIAL.

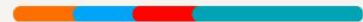


CONSALUD, YA NO HAS DEJADO CLARO SU NECESIDAD DE EXPANDIRSE, LUEGO VARIAS ALTERNATIVAS DE LOCALES, SE ENFOCAN EN EL LOCAL DEL BCO AVILLAS, TENIENDO EN CUENTA SU PRÓXIMA SALIDA, SIN EMBARGO ESTE DEJA CLARO QUE EL LOCAL SOLO ESTÁ PARA VENTA.

LOCAL 3A



LA MARCA OK SPORT, REGRESA CON TODA LA EXCELENTE CALIDAD DE SU CALZADO, CAMINANDO CON LOS AVANCES SIGNIFICATIVOS DEL TARGET DEL CENTRO COMERCIAL, RETOMA SU MARCA, GENERANDO GRAN ACOGIDA EN LOS CLIENTES.



LOCAL 18

LA MARCA NEW MILENIUM REGRESA, DESPUÉS DE HABERSE IDO HOY HACE PARTE NUEVAMENTE DE NUESTRA OFERTA COMERCIAL, DEJANDO CLARO QUE PANORAMA HA MEJORADO NO SOLO LOS INDICADORES DE TRÁFICO, SINO TAMBIÉN EN SU OCUPACIÓN Y OFERTA COMERCIAL.



LOCAL 13



MAROSCA

LA MARCA DE CALZADO MAROSCA, ESTÁ EN NEGOCIACIÓN CON EL PROPIETARIO, ESTIMA QUE PARA EL PRÓXIMO MES SE SUMARÁ A NUESTRA OFERTA COMERCIAL



FEMSA - COCA COLA

NOS COTIZA 30 CELDAS DE PARQUEADEROS PARA SUS EMPLEADOS Y COLABORDORES, SE LES HACE UNA OFERTA SIN QUE ESTA AFECTE NUESTRA OPERACIÓN, LA CUAL ESTÁ EN ESTUDIO.

fomag



FOMAG-OFICINA ADMINISTRATIVA

POR LA OPERACIÓN QUE GENERA CONSALUD IPS, LA MARCA CONTEMPLA ABRIR UNA DE SUS OFICINA EN EL CENTRO COMERCIAL, CONTEMPLA LOS LOCALES 44-45.



IPS SAN JUAN-NUEVA EPS

NOS VISITA REQUERIENDO UN LOCAL DE 1.000 MTS², SE LE OFRECE LA OPCIÓN DE LOS LOCALES 27-28 Y 29 ESTE ÚLTIMO ANTIGUO CINELAD, APROXIMANDONOS A LAS MEDIDAS REQUERIDAS, SIN EMBARGO NOS LES CONVENCE DIVIDIR SU OPERACIÓN, A PESAR DE ELLO CONTEMPLAN MÁS ADELANTE, GENERAR SÓLO SUS SERVICIOS ODONTÓLOGICOS EN UNO DE ESTOS LOCALES.

LO QUE VIENE

UN JULIO GANADOR, LLENO DE PREMIOS, SORTEOS Y MUCHA DIVERSIÓN PARA NUESTROS NIÑOS, CADA SEMANA TENEMOS UN CLIENTE GANADOR QUE A TRAVÉS DE SUS COMPRAS PUEDE PARTICIPAR EN LOS SORTEOS DEL MES Y ER UNO DE LOS TRES GANADORES.

panorama #CERCA DE TI

GANADOR JULIO GANADOR

Edusuerte
"Imagen de referencia"

3 SORTEOS JULIO GANADOR
DESDE 05 DE JULIO HASTA 30 DE JULIO

Durante todo el mes tendremos sorteos

Fechas:
17 / 26 / 31

Por compras iguales o superiores a **\$30.000 en***

Locales comerciales / Pizzería de comidas / helas / Exito panorama

*Aplica Tyc

panorama Kids Club

TARDES MÁGICAS
PARA NIÑOS FELICES

INSCRÍBETE AL CLUB MÁS COOL

#CERCA DE TI

SÁBADO 5 DE JULIO	3:00 PM
MARTES 6 DE JULIO	3:00 PM
JUEVES 28 DE JULIO	3:00 PM
SÁBADO 13 DE JULIO	3:00 PM

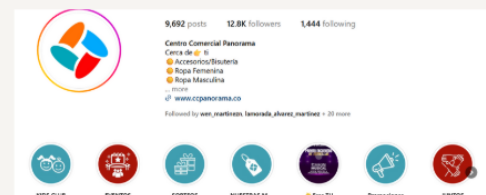
321 504 999

INFORME ENE-JUN 2025

REDES SOCIALES



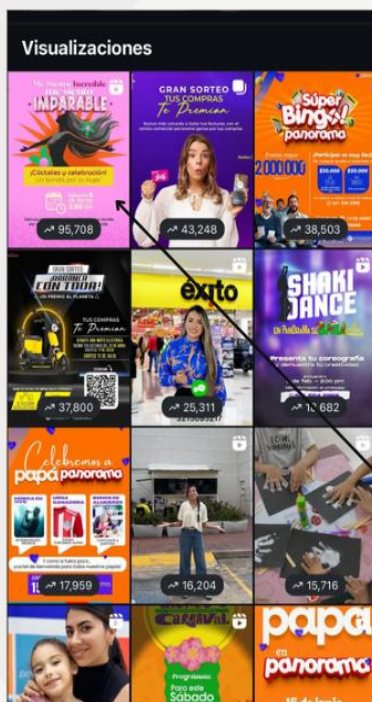
Evolución del Crecimiento



MESES	SEGUIDORES	ALCANCE EN PUBLICACIONES	INTERACCIONES/ VISUALIZACIONES
ENERO	12,081	15,578	50,468
FEBRERO	12,166	27.722	76.851
MARZO	12,271	19.368	58,674
ABRIL	12.362	28.389	65.984
MAYO	12.491	32.708	86.294
JUNIO	12.597	↑ 56.379	↑ 142.326
JULIO	12.824	21.468	79.423

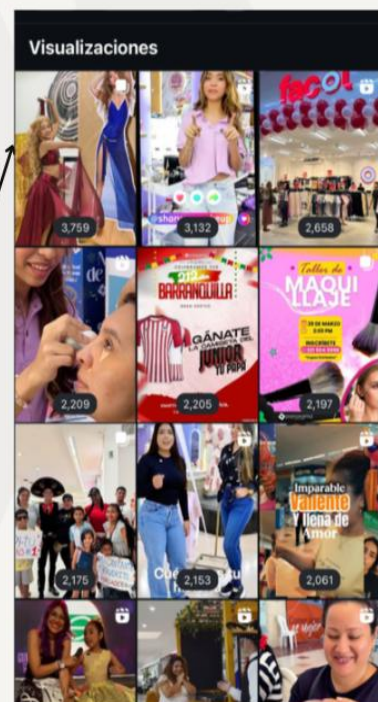
Este informe proporciona una visión general del desempeño del perfil @ccpanorama en Instagram durante los primeros cuatro meses de 2025.





Video con mayor número de reproducciones: Contenido Organico

Video con mayor número de reproducciones: Contenido Pautado



Crecimiento de Seguidores

Se observa un crecimiento sostenido en la comunidad:
 Enero: 12.081 seguidores
 Julio: 12.824 seguidores
 Esto representa un incremento de 743 seguidores en 7 meses (≈6.15%).

Alcance en Publicaciones

El alcance mensual ha tenido una tendencia creciente, con un pico destacado en junio:
 Junio: 56.379 personas alcanzadas — el doble respecto a abril.

Interacciones / Visualizaciones

Las interacciones crecieron significativamente en junio:
 Junio: 142.326 interacciones/visualizaciones — un incremento del 65% respecto a mayo.

Mayo y junio fueron los meses de mayor rendimiento general.
 Aunque en julio bajó a 79.423, sigue siendo superior a los primeros cuatro meses del año.

así hemos vivido y compartido las mejores campañas durante este primer semestre, dando actividades que gustan y que logran impactar positivamente a nuestros clientes





FERIA Hero

EL PASADO 23 Y 24 DE MAYO, LA MARCA HERO, POR SEGUNDO AÑO CONSECUTIVO, LOGRÓ IMPACTAR A MÁS DE 1.000 USUARIOS, CON SU FERIA EXPERIENCIAL, MOSTRANDO QUE NUESTRO ESPACIO OUT DOOR, ES EL PROPICIO PARA ESTE TIPO DE ACTIVIDADES.

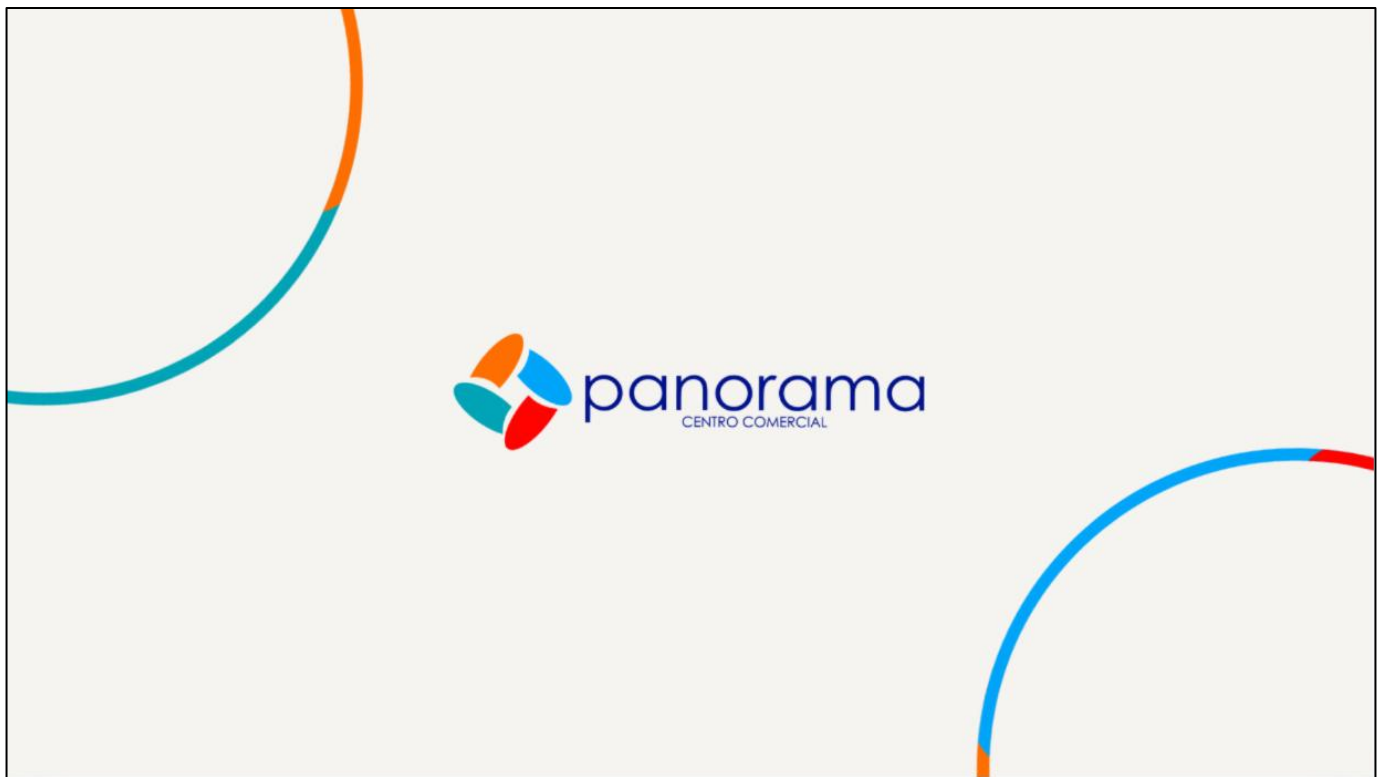


LOS CLUBES PANORAMA

Buscando siempre la mejor experiencia para cada uno de nuestros clientes, generando experiencia con nuestros distintos clubes...







6. PROPOSICIONES Y VARIOS

En este punto no se presentaron los temas por tratar.

Agotado el orden del día se levanta la reunión siendo las 10:30 a.m. del día 17 de julio de 2.025.

(El documento completo de la presentación ante el Consejo de Administración podrá ser consultado en la página <https://consejo202503.ccp panorama.co/>)

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO
