



ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DEL AÑO 2025

- 1. ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**
- 2. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**
- 3. ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO**
- 4. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**
- 5. REVELACIONES A LOS EEFF A 31 DICIEMBRE 2025**





1. ESTADO DE SITUACION FINANCIERA A CORTE DE 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2025





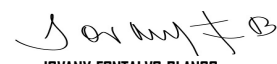
CENTRO COMERCIAL RONDA REAL
NIT 806.002.391-8
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Por La Fecha Terminada A Corte De 31/12/2025 Con Cifras Comparativas A Corte De 31/12/2024
Cifras Expresadas En Pesos Colombianos

ACTIVOS	NOTAS	Dic 2025	Dic 2024	VARIACION \$	%
ACTIVOS CORRIENTES					
EFFECTIVOS Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	3 PAG 5	262,097,737.09	305,297,934.81	(43,200,197.72)	-14.2%
CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR A CORTO PLAZO	4 PAG 5	18,697,421.00	27,083,841.00	(8,386,420.00)	-31.0%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	5 PAG 5	5,287,000.00	2,821,000.00	2,466,000.00	87.4%
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	6 PAG 6	5,348,115.00	3,900,000.00	1,448,115.00	37.1%
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		291,430,273.09	339,102,775.81	(47,672,502.72)	-14.1%
ACTIVOS NO CORRIENTES					
CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR A LARGO PLAZO	4 PAG 5	164,000.00	164,000.00	-	0.0%
DETERIORO	6 PAG 5	-164,000.00	-164,000.00	-	0.0%
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS	7 PAG 6	26,322,133.93	28,755,261.93	(2,433,128.00)	-8.5%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		26,322,133.93	28,755,261.93	(2,433,128.00)	-8.5%
TOTAL ACTIVOS		317,752,407.02	367,858,037.74	(50,105,630.72)	-13.6%
PASIVOS					
PASIVOS CORRIENTES					
CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	8 PAG 6	13,723,488.00	11,291,508.00	2,431,980.00	21.5%
PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	9 PAG 6	4,208,000.00	9,717,000.00	(5,509,000.00)	-56.7%
BENEFICIOS A EMPLEADOS	10 PAG 7	16,086,251.00	14,430,028.00	1,656,223.00	11.5%
OTROS PASIVOS	11 PAG 7	1,021,756.00	0.00	1,021,756.00	100.0%
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		35,039,495.00	35,438,536.00	(399,041.00)	-1.1%
TOTAL PASIVO		35,039,495.00	35,438,536.00	(399,041.00)	-1.1%
PATRIMONIO					
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTER	12 PAG 7	277,961,343.06	196,305,826.49	81,655,516.57	41.6%
ADOPCION POR PRIMERA VEZ		-12,591,588.00	-12,591,588.00	-	0.0%
RESULTADOS DEL EJERCICIO		-56,282,429.29	81,655,516.57	(137,937,945.86)	-168.9%
FNDO DE RESERVA DEL AÑO 2025		6,575,839.57	6,236,074.68	339,764.89	5.4%
FONDO DE RESERVA DEL AÑO 2015 AL 2024		67,049,746.68	60,813,672.00	6,236,074.68	10.3%
TOTAL PATRIMONIO		282,712,912.02	332,419,501.74	(49,706,589.72)	-15.0%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		317,752,407.02	367,858,037.74	(50,105,630.72)	-13.6%

Estados financieros certificados y dictaminados.


LUCY CECILIA CARO MELAIS
Administradora


ALBERTO ENRIQUE MERLANO ESPINOSA
Revisora Fiscal - T.P. No. 34661


JOVANY FONTALVO BLANCO
Contador Público - T.P. No. 232544
DTF S.A. NIT. 900.055.173



2. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL A CORTE DE 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2025





CENTRO COMERCIAL RONDA REAL
NIT 806.002.391-8
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO ACUMULADO
Del 01/01/2025 y El 31/12/2025 Con Cifras Comparativas Entre El 01/01/2024 y El 31/12/2024
Cifras Expresadas En Pesos Colombianos

INGRESOS	Dic 2025		Dic 2024		VARIACION \$	%
	13 PAG 8	%		%		
CUOTAS COMUNALES	616,300,348.00	87.9%	562,834,783.00	85.0%	53,465,565.00	9.50%
DESCUENTOS POR PRONTO PAGO	-18,533,682.90	-2.6%	0.00	0.0%	(18,533,682.90)	-100.00%
ARRIENDO AREA COMUN	79,600,727.00	11.4%	74,782,210.00	11.3%	4,818,517.00	6.44%
TOTAL INGRESOS - ACTIVIDAD ASOCIACION	677,367,392.10	96.6%	637,616,993.00	96.3%	39,750,399.10	6.2%
INTERESES DE MORA	1,577,998.00	0.2%	988,641.00	0.1%	589,357.00	59.6%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	21,948,367.08	3.1%	23,388,861.00	3.5%	(1,440,493.92)	-6.2%
AJUSTE AL PESO	30,205.14	0.0%	26,377.36	0.0%	3,827.78	14.5%
TOTAL OTROS INGRESOS	23,556,570.22	3.4%	24,403,879.36	3.7%	(847,309.14)	-3.5%
DEVOLUCION Y DSCTOS	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
TOTAL DEVOLUCIONES Y DSCTOS	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
TOTAL INGRESOS	700,923,962.32	100%	662,020,872.36	100%	38,903,089.96	5.9%
GASTOS	Dic 2025		Dic 2024		VARIACION \$	%
	14 PAG 08 - 09					
GASTO DE PERSONAL	181,920,851.00	26.0%	164,302,310.00	24.8%	17,618,541.00	10.7%
HONORARIOS	94,143,568.00	13.4%	83,893,561.00	12.7%	10,250,007.00	12.2%
SEGUROS	7,251,443.00	1.0%	7,897,580.00	1.2%	(646,137.00)	-8.2%
SERVICIOS	223,070,903.00	31.8%	196,282,926.00	29.6%	26,787,977.00	13.6%
MANTENIMIENTOS	28,475,115.00	4.1%	24,325,323.00	3.7%	4,149,792.00	17.1%
REPARACIONES Y MATERIALES	76,226,461.50	10.9%	61,792,286.00	9.3%	14,434,175.50	23.4%
DEPRECIACIONES	5,170,279.00	0.7%	4,661,416.00	0.7%	508,863.00	10.9%
DIVERSOS	16,426,642.26	2.3%	19,514,680.00	2.9%	(3,088,037.74)	-15.8%
GASTOS FINANCIEROS	5,702,489.14	0.8%	4,349,396.71	0.7%	1,353,092.43	31.1%
OTROS GASTOS	112,242,800.14	16.0%	2,534,802.40	0.4%	109,707,997.74	4328.1%
TOTAL GASTOS	750,630,552.04	107.1%	569,554,281.11	86.0%	181,076,270.93	31.8%
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO Y DE RESERVA LEGAL	(49,706,589.72)	-7.1%	92,466,591.25	14.0%	(142,173,180.97)	-153.8%
IMPUESTO A LAS GANANCIAS	-		4,575,000.00		(4,575,000.00)	-100.0%
RESERVA LEY 675	6,575,839.57	0.9%	6,236,074.68	0.9%	339,764.89	5.4%
RESULTADOS DEL EJERCICIO (DEFICIT)	(56,282,429.29)	-8.0%	81,655,516.57	12.3%	(137,937,945.86)	-168.9%

Estados financieros certificados y dictaminados.

LUCY CECILIA CARO MELAIS
Administradora

ALBERTO ENRIQUE MERLANO ESPINOSA
Revisora Fiscal - T.P. No. 34661

JOVANY FONTALVO BLANCO
Contador Público - T.P. No.232544
DTF S.A. NIT.900.055.173



3. ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO A CORTE DE 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2025





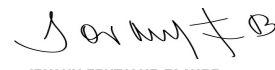
CENTRO COMERCIAL RONDA REAL
NIT 806.002.391-8
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Al corte de : Dic 31 de 2025

FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2025	2024
Utilidad del año	(56,282,429.29)	81,655,516.57
Cargos o (abono) a resultados que no representan flujo de efectivo:	-	-
Depreciación	5,170,279.00	4,661,416.00
Ajuste En Depreciacion Acumulada	-	-
Amortización	-	-
Disminuciones (aumentos) de activos que afectan el flujo de efectivo:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8,386,420.00	(13,787,454.00)
Otros activos no financieros	(3,914,115.00)	(3,658,674.00)
Disminuciones (aumentos) de pasivos que afectan el flujo de efectivo:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	2,431,980.00	5,313,684.72
Impuestos por pagar	(5,509,000.00)	2,164,000.00
Beneficios a los empleados	1,656,223.00	(1,259,673.00)
Otros pasivos	1,021,756.00	(44,752.00)
Total Flujo Neto De Efectivos Procedentes y Utilizados En Actividades De Operación	(47,038,886.29)	75,044,064.29
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención y pago de prestamos bancarios	-	-
Total Flujo Neto De Efectivos Procedentes y Utilizados En Actividades De Financiacion	-	-
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adquisición de activos fijos	(2,737,151.00)	(3,286,059.00)
Adquisición Software	-	-
Inversión en Fiducia	-	-
Apropiación de Reserva ley 675	6,575,839.57	6,236,074.68
Plan de Inversion Centro Comercial	-	-
Total Flujo Neto De Efectivos Procedentes y Utilizados En Actividades De Inversion	3,838,688.57	2,950,015.68
INCREMENTO NETO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(43,200,197.72)	77,994,079.97
EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO, AL PRINCIPIO DEL PERIODO	305,297,934.81	227,303,854.84
EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO, AL FINAL DEL PERIODO	262,097,737.09	305,297,934.81

Estados financieros certificados y dictaminados.


LUCY CECILIA CARD MELAIS
Administradora


ALBERTO ENRIQUE MERLAND ESPINOSA
Revisora Fiscal - T.P. No. 34661


JOVANY FONTALVO BLANCO
Contador Público - T.P. No. 232544
DTF S.A. NIT.900.055.173



4. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO A CORTE DE 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2025





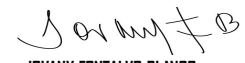
CENTRO COMERCIAL RONDA REAL
NIT 806.002.391-8
ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
Al corte de : Dic 31 de 2025

	Ajustes adopción NCIF para PYMES	Reserva Ley 675	Resultados del ejercicio	Total
SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2024	(12,591,588.00)	60,813,672.00	196,305,826.49	244,527,910.49
Ajustes adopción NCIF para PYMES	-	-	-	-
Apropiación Reserva año 2024	-	6,236,074.68	-	6,236,074.68
Excedente o deficit del año año 2024	-	-	81,655,516.57	81,655,516.57
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	(12,591,588.00)	67,049,746.68	277,961,343.06	332,419,501.74
Ajustes adopción NCIF para PYMES	-	-	-	-
Apropiación Reserva año 2025	-	6,575,839.57	-	6,575,839.57
Deficit del año 2025	-	-	(56,282,429.29)	(56,282,429.29)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	(12,591,588.00)	73,625,586.25	221,678,913.77	282,712,912.02
Variacion % Del Patrimonio				-14.95%

Estados financieros certificados y dictaminados


LUCY CECILIA CARO MELAIS
 Administradora


ALBERTO ENRIQUE MERLAND ESPINOSA
 Revisora Fiscal - T.P. No. 34661


JOVANY FONTALVO BLANCO
 Contador Público - T.P. No. 232544
 DTF S.A. NIT. 900.055.173



5. REVELACIONES A LOS EEEF A CORTE DE 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2025





NOTA 1 - INFORMACION GENERAL

CENTRO COMERCIAL RONDA REAL, con personería jurídica ordenada por Resolución N° 0202 del 14 de Abril de 2008, constituida por el ministerio de la Ley 675 de 2001.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

La entidad CENTRO COMERCIAL RONDA REAL., tiene como periodo fiscal el anual, se presentan mensualmente estados financieros intermedios a los directivos aplicando como marco de referencia, el marco técnico normativo adoptadas por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública de Colombia, en el Decreto 2706 del 2012. En ausencia de lineamientos específicos en las NIIF para Pymes, las políticas contables deben ser seleccionadas en el contexto de las NIIF.

Valor razonable o revalorización como costo atribuido: Se ha elegido reconocer los elementos de propiedad, planta y equipos, a sus respectivos valores contables revalorizados bajo PCGA en Colombia, excepto para los aires acondicionados que fueron adquiridos a través de la constructora, estos van a hacer evaluados bajo el método de valor razonable, Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

El CENTRO COMERCIAL RONDA REAL utiliza el peso colombiano como su moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros.

Se emitiran informes internos de seguimiento en forma mensual del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados e informe de ejecución presupuestal. Cada clase de partidas similares, que posean la suficiente importancia relativa, deberán ser presentadas por separado en los estados financieros; El CENTRO COMERCIAL RONDA REAL presentara sus activos y pasivos clasificándolos en corrientes y no corrientes.

La responsabilidad de la preparación de los estados financieros corresponde a la Administración del CENTRO COMERCIAL RONDA REAL

Se emitiran informes internos de seguimiento en forma mensual del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados e informe de ejecución presupuestal. Cada clase de partidas similares, que posean la suficiente importancia relativa, deberán ser presentadas por separado en los estados financieros; El CENTRO COMERCIAL RONDA REAL presentara sus activos y pasivos clasificándolos en corrientes y no corrientes.

La responsabilidad de la preparación de los estados financieros corresponde a la Administración del CENTRO COMERCIAL RONDA REAL

EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se consideran como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en efectivo, estando sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor, como son: el efectivo en caja, los saldos en bancos, los depósitos a plazo en entidades financieras, las inversiones fiduciarias, y las demás inversiones que cumplan el siguiente procedimiento:

Procedimientos

Su convertibilidad en estricto efectivo está sujeta a un plazo no mayor a los tres meses o menos desde la fecha de adquisición. INVERSIONES

Las inversiones son instrumentos financieros en los que el CENTRO COMERCIAL RONDA REAL tiene control sobre sus beneficios, con el fin de obtener ingresos financieros. Y que estas tengan un vencimiento superior a tres meses.

Procedimientos

- Las inversiones se medirán al costo histórico.
- El valor histórico de las inversiones, el cual incluye los costos originados en su adquisición, debe medirse al final del periodo.
- El CENTRO COMERCIAL RONDA REAL debe efectuar la causación de los intereses pendientes de cobro, registrándolos en el Estado de Resultados y afectando la respectiva cuenta por cobrar por intereses, de acuerdo con la tasa pactada en el instrumento, causada de manera lineal durante el tiempo. En que se mantenga la inversión.

Información a Revelar

El valor en libros de las inversiones, la tasa de interés, periodo de vencimientos y el valor de los rendimientos causado.

CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar, documentos por cobrar 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 copropiedad. Son los dineros que se esperan recibir mensualmente como pago de cuotas ordinaria de administración establecidas en el presupuesto anual de la copropiedad. Al igual los siguientes ingresos:

Los percibidos por el préstamo y uso de las áreas o zonas comunes de la misma.

La causación de intereses por mora sobre las expensas vencidas de acuerdo a la tasa de interés pactada por la asamblea de copropietarios, la cual no podrá ser superior a la tasa de usura que establece la ley.

Los rendimientos financieros pactados en las inversiones

Las cuotas extras que sean aprobadas en la asamblea general de copropietarios

Las cuentas por cobrar son registradas al monto según la factura. Las cuentas consideradas irre recuperables son dadas de baja en el momento en que son identificadas y se deterioran según los días de vencimiento.

Procedimientos

Las cuentas por cobrar se registran por el valor expresado en la factura o documento de cobro equivalente,

Cuando no se tenga certeza de poder recuperar una cuenta por cobrar, debe establecerse una cuenta que muestre el deterioro (provisión) que disminuya las respectivas cuentas por cobrar.

La copropiedad medirá la pérdida por deterioro del valor de la siguiente forma: la pérdida por deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y la mejor estimación (que necesariamente tendrá que ser una aproximación) del valor (que podría ser cero) que ésta recibiría por el activo si se llegara a recuperar o realizar en la fecha sobre la que se informa.

La Copropiedad debe efectuar la causación de los intereses pendientes de cobro, registrándolos en el estado de resultados y afectando la respectiva cuenta por cobrar por intereses.

Información a Revelar

El valor en libros de los recursos pendientes de cobro.

El valor estimado por deterioro de las cuentas por cobrar. El monto de los intereses pendientes de cobro.

Mostrar en nota a los estados financieros el movimiento de las cuentas estimadas para deterioro durante el año.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Son activos tangibles que:

Se mantienen para su uso en la prestación de servicios, para arrendarlos a terceros, con propósitos administrativos o con fines de valorización, y se esperan usar durante más de un periodo contable.

Reconocimiento

Un elemento de las propiedades, planta y equipo será reconocido como activo cuando:

Es probable que el CENTRO COMERCIAL RONDA REAL obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y El costo del activo para el CENTRO COMERCIAL RONDA REAL puede ser valorado con fiabilidad.

Para lo anterior, no se precisa de la propiedad legal sino de la realidad económica establecida. Medición inicial

Todo elemento de propiedades, planta y equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se valorará por su costo.

Un elemento de las propiedades, planta y equipo será reconocido como activo cuando:

Es probable que el CENTRO COMERCIAL RONDA REAL obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y El costo del activo para el CENTRO COMERCIAL RONDA REAL puede ser valorado con fiabilidad.

Para lo anterior, no se precisa de la propiedad legal sino de la realidad económica establecida.

Medición inicial

Todo elemento de propiedades, planta y equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se valorará por su costo.

Procedimientos

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprenderá:

Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja de precio;

Todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

La depreciación se calcula por el método de línea recta, de acuerdo con la vida útil estimada de cada activo.

Solo en el caso de impracticabilidad para asignar una vida útil a un activo de forma individual o del grupo al cual pertenece, se depreciarán en las siguientes vidas útiles genéricas:

Descripcion Vida Util

Herramientas 10 años

Muebles y Enseres 10 años

Equipo de Comunicacion 10 años

Equipo de Computo 5 años

DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipos, activos intangibles, cuentas por cobrar, inventarios e inversiones para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupos de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Procedimientos

Cuando existan cuentas por cobrar a terceros de la cual se estime que no se recibirán en su totalidad, se debe realizar un deterioro por la diferencia entre el valor en libro y lo que se estima recibir.

Información a Revelar

El importe de las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en el resultado del periodo.

El importe de las reversiones de pérdidas por deterioro del valor reconocidas en el resultado del periodo.

INGRESOS

El CENTRO COMERCIAL RONDA REAL reconocerá los ingresos mes a mes de acuerdo al presupuesto de ingresos aprobado por la Administracion para el periodo. Los Ingresos se medirán al valor expresado en la factura menos cualquier descuento o rebaja concedida.

Las cuotas extraordinarias se reconocerán como ingresos en la medida que su destinación sea para la adquisición de activos esenciales necesarios para el desarrollo de la administración de la copropiedad o para cubrir gastos imprevistos

Si la cuota extraordinaria está destinada a la realización de nuevas obras, mejoras o mantenimiento a la copropiedad los recursos no cumplen con los requisitos de ingresos y se deberá manejar como unos ingresos para tercero.

FONDO DE IMPREVISTOS Y OTROS FONDOS

Los ingresos por fondo de imprevistos u otros fondos los cuales son cobrados en el mismo valor de las expensas, será reconocido como ingresos ordinarios, y se reconocerá una reserva en el patrimonio por el valor presupuestado en el año, afectando a final del año la cuenta de excedentes el periodo. Siempre y cuando hayan existido.

NOTA 3

ACTIVOS

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Los rubros del efectivo y equivalentes del centro comercial, a la fecha de 31 de diciembre del 2025 cerraron con los siguientes saldos:

Descripción	Dic 2025	Dic 2024	Variación %
Caja Menor	400,000	400,000	0.0%
Bancos	11,189,022	32,047,151	-65.1%
Inversiones	250,508,715	272,850,784	-8.2%
	\$ 262,097,737	\$ 305,297,935	-14.2%

[Si desea detallar dar click](#)

*La cuenta bancaria se tiene con la entidad banco davivienda, cuyo numero de cuenta corriente es 0563-6999-8366
*El día 14 de diciembre del 2025 reliazo otra apertura del CDT #4932163 cuyo valor invertido fue de \$103.457.600 con una tasa de interes efectiva anual del 8.1% y este vence el día 14 de junio del 2026, El día 07 de septiembre del 2025 reliazo otra apertura del CDT #4932107 cuyo valor invertido fue de \$85.190.717 con una tasa de interes efectiva anual del 8.3% y este vence el día 07 de enero del 2026; y tambien aperturo el CDT #4932119 el día 27 de septiembre 2025 cuyo valor invertido fue de \$58.000.000 con una tasa de interes efectiva anual del 8.4% y este vence el día 08 de abril del 2026

Todos los efectivos y equivalentes se encuentran disponibles para su uso inmediato.

NOTA 4

CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al corte del periodo las cuentas por cobrar del CC Ronda Real están representadas principalmente en los clientes ó locales, otras cuentas por cobrar como anticipos a trabajadores y contratistas. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no valla a ser recuperable y si es así se reconoce a una perdida en la cuenta del deterioro del valor.

CARTERA CLIENTES

Concepto	Dic 2025	Dic 2024	Variación %
Locales expensas a C.P	16,676,268	21,483,805	-22.4%
Locales expensas a L.P	0	1,013,958	-100.0%
Intereses de mora a C.P	43,030	2,990,836	-98.6%
Zona comun	2,211,778	2,102,451	5.2%
Cuota extra a L.P	164,000	164,000	0.0%
Subtotal	19,095,076	27,760,667	-31.2%
Consign por Identificar	(233,655)	(233,655)	0.0%
Total Cartera	\$ 18,861,421	\$ 27,527,012	-31.5%

[Si Desea Ver Detalle De Esta Cartera Dar Clic Aqui](#)

Año	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
2025	31,746,165	33,079,545	26,302,948	33,210,432	25,955,243	25,121,813	24,124,505	23,929,265	27,464,914	29,452,195	22,363,109	18,861,421
	15.3%	4.2%	-20.5%	26.3%	-21.8%	-3.2%	-4.0%	-0.8%	14.8%	7.2%	-24.1%	-15.7%

NOTA 5

OTRAS CUETAS POR COBRAR

Este rubro *Corresponde a los anticipos de impuestos y contribuciones cuyo saldo se tiene a favor * las incapacidades por cobrar a las eps o arl *y a los mantenimientos y limpiezas de ductos de algunos locales.

Concepto	Dic 2025	Dic 2024
Anticipos de Imptos	3,037,000	2,171,000
Prestamo a Empleados	2,250,000	650,000
TOTAL	\$ 5,287,000	\$ 2,821,000

NOTA 6

DETERIORO DE CARTERA

Anualmente los importes en libros de las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor. De esta forma al realizar el proceso de convergencia al nuevo marco normativo se realizó deterioro de las siguientes cuentas por cobrar. Se evidencia que a 31 de diciembre del 2025 el saldo siguiente:

Cliente	Descripción	Dic 2025	Dic 2024	Variación %
Local 128 Jose Ayola	Cuota estimada a no ser recuperada.	164,000	164,000	0.0%
TOTAL		\$ 164,000	\$ 164,000	0.0%

GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

El saldo de anticipo a contratistas y empleados (Gastos del Centro Comercial) a 31 de diciembre del 2025 es el siguiente:

Tercero	Fecha	Concepto	Valor
SHIRLEY PALOMINO PACHECO	19/03/2024	Anticipo del 50% reforma al reglamento interno	3,900,000
TOTAL			\$ 3,900,000

DIFERIDOS	Tercero	Dic 2025	Dic 2024	Variación %
Poliza Multiriesgo	Axa Colpatría	1,448,115	-	100.0%
Total		\$ 1,448,115	\$ -	100.0%

*El centro comercial adquirio poliza multiriesgo la cual ampara a la entidad por un periodo de un mes a partir del mes de enero 2026.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Activos	Dic 2025
Maquinaria y Equipo	25,649,535
Computo y Comunicac	672,599
Totales	\$ 26,322,134

A continuacion relacionamos los movimientos realizados en el rubro de activos fijos del centro comercial:

	MAQ Y EQUIPO	E. DE COMPUTAC	TOTAL
COSTO			
1ro de Enero 2025	49,004,226	21,200,320	70,204,546
Adiciones	2,737,151	-	2,737,151
Disposiciones	-	-	-
31 De Diciembre 2025	51,741,377	21,200,320	72,941,697
DEPRECIACION ACUMULADA Y DETERIOROS			
1ro de Enero 2025	21,784,327	19,664,957	41,449,284
Depreciacion Mensual	358,960	71,897	430,857
Deterioro del valor	-	-	-
Dep acumulada	4,307,515	862,764	5,170,279
(-)Depreciac dada de baja	-	-	-
31 De Diciembre 2025	26,091,842	20,527,721	46,619,563
Importe En Libros	\$ 25,649,535	\$ 672,599	\$ 26,322,134

[NOTA 8](#)

PASIVOS

CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo de Proveedores al final del periodo es el siguiente:

Vencimiento	Valor
A 30 Días	12,331,613
Mas de 30 Días	1,391,875
Total	\$ 13,723,488

La Cartera Proveedores a corte de 31 de diciembre del 2025 es el siguiente:

Año	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
2025	20,179,003	22,969,025	27,470,324	22,110,216	29,213,825	34,140,257	27,807,837	25,599,063	35,665,081	26,605,149	22,562,743	13,723,488
	78.71%	13.83%	19.60%	-19.51%	32.13%	16.86%	-18.55%	-7.94%	39.32%	-25.40%	-15.19%	-39.18%

[NOTA 9](#)

PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Corresponde a los valores a paqar en impuestos, como lo son la Rtencion en la fuente, reteica, impto al valor agregado, Renta e Icat.

Cuenta	Dic 2025	Dic 2024	Variacion %
Retención en la Fuente	552,000	603,000	-8.5%
Retención ICA	225,000	311,000	-27.7%
Iva por paqar	3,393,000	3,624,000	-6.37%
Impto Renta por pagar	-	5,150,000	-100.0%
Impto de Indust y Com.	38,000	29,000	-100.0%
Totales	\$ 4,208,000	\$ 9,717,000	-56.7%

*En la Retencion en la fuente ya no se esta teniendo en cuenta la autorenta de acuerdo a lo señalado en la sentencia 25110 de mayo 2021 la cual declaro la nulidad de esta.

*La retencion de ica corresponde a la impuesto a paqar del 6to bimestre del 2025, se aplico el decreto 0112 de enero 2023.

*El IVA corresponde al tecer cuatrimestre del 2025.

*El calculo de la declaracion de renta del 2024 no dio valor a paqar.

[NOTA 10](#)

BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El saldo de obligaciones laborales corresponde a la consolidacion de las prestaciones sociales que adeuda el centro comercial a sus empleados a 31 de diciembre del 2025, los cuales se espera cancelar en el transcurso del año 2026. Los intereses de cesantias se deberan cancelar el dia 31 de enero 2026, las cesantias se consignaran a los fondos a mas tardar el dia 14 de febrero 2026 y las vacaciones se pagaran a medida se vayan venciendo los periodos de cada empleado, la seguridad social corresponde al periodo de diciembre del 2025.

Cuenta	Concepto	Dic 2025	Dic 2024	Variacion %
25100502	Nomina	-	-	100.0%
2370;23800501	Seguridad Social	2,533,251	2,261,800	12.0%
Totales		\$ 2,533,251	\$ 2,261,800	12.0%

PROVISIONES DE PRESTACIONES SOCIALES

CUENTA	VALOR	CONCEPTO
25101005	9,747,195	Consolidacion de Cesantias a 31 de dicimbre del 2025
25150505	1,114,934	Consolidacion de Int cesantias a 31 de dicimbre del 2025
25200505	-	Consolidacion de Vacaciones a 31 de dicimbre del 2025
25250505	2,690,871	Consolidacion de Primas de servicio a 31 de dicimbre del 2025
\$ 13,553,000		Total Consolidacion prestac sociales 31 de dicimbre del 2025

OTROS PASIVOS

Este hace referencia a los pagos de forma anticipada de los clientes del centro comercial, por conceptos de administracion y arriendo de zonas comunes.

Anticipos De Clientes	Saldo
LOCAL 301 CLINICA RTS CARTAGENA	643,863
LOCAL 119 BANCO DAVIVIENDA	199,308
LOCAL 206 CAJA DE COMPENSACION	75,456
LOCAL 113 CLINICA RTS CARTAGENA	41,490
LOCAL 212A CLINICA RTS CARTAGENA	32,469
LOCAL 105 INVERMAS S.A. -SERVIENTREGA S.A.	24,252
LOCAL 130 CENTRO VISUAL OPTICALIA	4,921
	1,021,756

Todos estos anticipos corresponden al descuento del 5% que debieron descontarse en sus facturas de meses anteriores, ya que cancelaron sus cuotas dentro de los primeros quince dias del mes, sin embargo estos pagaron la totalidad de la cuota de expensas; por lo anterior se determino aplicarles el descuento en la facturación del mes de diciembre 2025. Para no recibir futuros reclamos.

[NOTA 12](#)

PATRIMONIO

Representa las utilidades generadas por el Centro Comercial a partir de su apertura.

Cuenta	Dic 2025
Resultado Acumulado del año	(56,282,429)
Totales	\$ (56,282,429)

Cuenta	Dic 2025
Resultado del periodo del mes de diciembre 2025	(6,172,888)
Totales	\$ (6,172,888)

Resultados Acumulados

Año	Resultado del Año	Saldo Contable	Variación
2018	20,307,581	-	20,307,581
2019	30,099,496	-	30,099,496
2020	33,550,819	-	33,550,819
2021	4,036,316	-	4,036,316
2022	35,397,437	-	35,397,437
2023	55,934,217	-	55,934,217
2024	87,891,591	-	87,891,591
2025	(56,282,429)	-	(56,282,429)

EXCEDENTES MESES DEL AÑO 2025		
MES	Resultados Del Periodo	Acumulado Del Año
ENERO	16,301,613	16,301,613
FEBRERO	6,887,153	23,188,765
MARZO	(2,956,596)	20,232,169
ABRIL	20,579,164	40,811,333
MAYO	9,149,780	49,961,113
JUNIO	(13,773,105)	36,188,008
JULIO	11,892,253	48,080,261
AGOSTO	(3,129,578)	44,950,682
SEPTIEMBRE	(18,322,092)	26,628,590
OCTUBRE	(81,652,051)	(55,023,461)
NOVIEMBRE	4,913,920	(50,109,542)
DICIEMBRE	(6,172,888)	(56,282,429)

FONDO DE RESERVA

El Centro Comercial Ronda Reral por ley está obligado a tener un fondo denominado imprevisto de acuerdo al **Art. 35 la ley 675** donde se debe ahorrar el 1% del presupuesto de ingresos aprobado o más si desea realizarlo como política administrativa interna. Sin embargo en la **Orientacion tecnica No.15 del CTCP** en uno de sus paragrafos indica que la Copropiedad puede aprobar la constitución de reservas solo con los **excedentes** que se generan al final del periodo y en dado caso haya emergencias fortuitas se puede hacer uso de estas.

Cuenta	Dic 2025	Dic 2024	Variacion %
Fondo Imprevistos 2025	6,575,840	6,236,075	5.45%
Fondo Impr. 2015 al 2023	67,049,747	60,813,672	10.25%

[NOTA 13](#)

INGRESOS

Los ingresos generados por la copropiedad se originan por el objeto social de la PH; lo conforman las expensas comunes, los cuales son facturados todos los meses a los locales comerciales de acuerdo al presupuesto aprobado para la ejecución del año; igualmente los ingresos gravados de las zonas Comunes.

Cuenta	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Variacion %
Expensas	616,300,348	562,834,783	9.50%
Dcto por pronto pago	(18,533,683)	-	-100.00%
Intereses mora	1,577,998	988,641	59.61%
Totales	\$ 599,344,663	\$ 563,823,424	6.30%

Cuenta	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Variacion %
Ingreso Zona Común	79,600,727	74,782,210	6.4%
Totales	\$ 79,600,727	\$ 74,782,210	6.4%

Año	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Total
2023	5,197,077	5,197,077	5,197,077	5,197,077	5,657,808	5,657,808	5,657,808	5,657,808	5,895,788	5,895,788	5,895,788	5,895,788	67,002,692
2024	5,895,788	5,895,788	5,895,788	6,188,606	6,264,395	6,264,395	6,264,425	6,264,425	6,462,150	6,462,150	6,462,150	6,462,150	74,782,210
2025	6,462,150	6,462,150	6,462,150	6,641,454	6,641,454	6,641,454	6,641,454	6,641,454	6,641,454	6,641,454	6,972,348	6,751,751	79,600,727
	0%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	-3%	

INGRESOS DIVERSOS.

Otros ingresos generados por intereses financieros, multas, reintegros y o otros:

Cuenta	Dic 2025	Dic 2024	Variacion %
Financieros	21,948,367	23,388,861	-6.2%
Ajuste al peso	30,205	26,377	14.5%
No Presup y Aprovech	-	-	0.0%
Totales	\$ 21,978,572	\$ 23,415,238	-6.1%

*El valor de \$21.948.367 corresponde a los intereses ganados en los CDT que se encuentran activos con el banco davivienda.

[NOTA 14](#)

GASTOS

Los gastos en que incurre el Centro Comercial se encuentran contemplados en el presupuesto para el 2025, a continuación se muestra la ejecución gastos más representativos a 31 de diciembre del 2025:

Cuenta	Dic 2025	Dic 2024	Variacion %
Gastos de personal	181,920,851	164,302,310	10.7%
Honorarios	94,143,568	83,893,561	12.2%
Servicios	223,070,903	196,282,926	13.6%
Manttos y Reparaciones	104,701,577	86,117,609	21.6%
Diversos	16,426,642	19,514,680	-15.8%

SERVICIOS

La empresa que nos realiza el servicio de vigilancia y aseo es V.P Global

HONORARIOS

Este rubro son afectados por valores fijos, los honorarios de revisoría fiscal tienen un valor mensual de \$1.423.500 y es prestado por el Sr. Alberto Merlano, los honorarios contables tiene un valor de \$1.840.695 y son prestados por la empresa DTF S.A. y por los asesoramientos administrativos son por un valor de \$4.124388. (Estos valores son mensuales), el asesor jurídico cobra por caso ganado.

NO OPERACIONALES.

Los saldo por este rubro es el siguiente.

Cuenta	Dic 2025	Dic 2024	Variacion %
Bancarios	5,700,389	4,349,397	31.1%
Intereses	2,100	5,600	0.0%
Ajuste al Peso	6,649	1,733	283.6%
Totales	\$ 5,709,138	\$ 4,356,730	31.0%

*Los gastos bancarios hacen referencia a los gravámenes financieros y demás gastos cobrados por la entidad banco davivienda en los extractos.

Los gastos imprevistos son los siguientes:

Servicio de asistencia administrativa del 14/01 al 01/02/2025	\$ 1,200,000.00	Francisca Contreras
Servicio de asistencia administrativa del 01/02 al 15/02/2025	\$ 1,200,000.00	Francisca Contreras
Compra de celulares para secretaria y mantenimiento	\$ 791,738.00	Almacenes Éxito
Plan de cumplimiento de análisis de aguas residuales	\$ 2,750,000.00	Yil Melendez
Donación a funcionario de aguas de cartagena	\$ 178,900.00	Mundo Fiestas
Vidrio para reponer en vitrina de zona común en instalac de RCI	\$ 350,000.00	Maria Del Rosario Orozco
Realización de huecos para colocar tableros de RCI	\$ 2,500,000.00	Antonio Perez Arellano
Modificación de tubería cristalizada para instalación de RCI	\$ 1,650,000.00	Oscar Soto Jaramillo
Realización de huecos para colocar tableros de RCI	\$ 1,000,000.00	Antonio Perez Arellano
Realización de muros falsos para cubrir tuberías RCI	\$ 12,500,000.00	Antonio Perez Arellano
Realización de cielo raso frente a la oficina de admon	\$ 3,500,000.00	Antonio Perez Arellano
Desmonte de estructura metálica y realizac de cielo raso 3er piso	\$ 3,500,000.00	Antonio Perez Arellano
Material e instalación del sistema contra incendios	\$ 80,181,772.00	Lehsa Suministros Industriales SAS
TOTAL	\$ 111,302,410.00	

Estados financieros certificados y dictaminados.


LUCY CECILIA CARO MELAIS
Administradora


JOVANY FONTALVO BLANCO
Contador Público - T.P. No. 232544
DTF S.A. NIT. 900.055.173