

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

ACTIVOS	NOTAS	Dic 2025	Dic 2024	VARIACION \$	%
ACTIVOS CORRIENTES					
EFFECTIVOS Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	3 PAG 5	59,862,018.93	31,545,539.40	28,316,479.53	89.8%
CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR A CORTO PLAZO	4 PAG 5	66,770,237.00	50,764,840.00	16,005,397.00	31.5%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	5 PAG 5	13,022,701.00	14,175,023.00	(1,152,322.00)	-8.1%
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	6 PAG 5	2,055,868.00	0.00	2,055,868.00	100.0%
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		141,710,824.93	96,485,402.40	45,225,422.53	46.9%
ACTIVOS NO CORRIENTES					
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS	7 PAG 6	16,326,014.04	20,580,853.04	(4,254,839.00)	-20.7%
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		16,326,014.04	20,580,853.04	(4,254,839.00)	-20.7%
TOTAL ACTIVOS		158,036,838.97	117,066,255.44	40,970,583.53	35.0%
PASIVOS		Dic 2025	Dic 2024	VARIACION \$	%
PASIVOS CORRIENTES					
CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	8 PAG 6	64,289,458.00	64,858,500.00	(569,042.00)	-0.9%
PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	9 PAG 6	7,462,000.00	4,595,000.00	2,867,000.00	62.4%
BENEFICIOS A EMPLEADOS	10 PAG 7	34,745,175.00	29,683,859.00	5,061,316.00	17.1%
OTROS PASIVOS	11 PAG 7	563,240.00	250,550.00	312,690.00	124.8%
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		107,059,873.00	99,387,909.00	7,671,964.00	7.7%
TOTAL PASIVO		107,059,873.00	99,387,909.00	7,671,964.00	7.7%
PATRIMONIO					
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTER	12 PAG 7	-4,158,427.51	3,822,052.05	(7,980,479.56)	-208.8%
ADOPCION POR PRIMERA VEZ		-4,252,401.17	-4,252,401.17	-	0.0%
RESULTADOS DEL EJERCICIO		21,229,807.10	-7,980,479.56	29,210,286.66	-366.0%
FONDO DE RESERVA DEL PRESENTE AÑO 2025		12,068,812.43	0.00	12,068,812.43	100.0%
FONDO DE RESERVA DEL AÑO 2015 AL 2022		26,089,175.12	26,089,175.12	-	0.0%
TOTAL PATRIMONIO		50,976,965.97	17,678,346.44	33,298,619.53	188.4%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		158,036,838.97	117,066,255.44	40,970,583.53	35.0%

Estados financieros certificados.


 LUCY CECILIA CARD 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

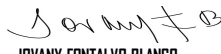
2. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL A CORTE DE 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2025

CENTRO DE SALUD Y NEGOCIOS RONDA REAL ETAPA II
NIT 900.212.260-3
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 <u>13 PAG 8</u>	% <u>%</u>	Dic 2024 <u>%</u>		VARIACION \$	% <u>%</u>
CUOTAS COMUNALES	1,218,977,195.00	91.6%	1,133,800,500.00	93.5%	85,176,695.00	7.51%
ARRIENDO AREA COMUN	95,970,426.00	7.2%	77,908,112.00	6.4%	18,062,314.00	23.18%
TOTAL INGRESOS - ACTIVIDAD ASOCIACION	1,314,947,621.00	98.8%	1,211,708,612.00	99.9%	103,239,009.00	8.5%
INTERESES DE MORA	2,701,290.00	0.2%	1,214,942.00	0.1%	1,486,348.00	122.3%
RECONOCIMIENTO DE LA ASEGURADORA	13,326,400.00	1.0%	0.00	0.0%	13,326,400.00	100.0%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	12,159.07	0.0%	72,990.90	0.0%	(60,831.83)	-83.3%
AJUSTES AL PESO Y APROVECHAMIENTOS	79,353.04	0.0%	226,073.69	0.0%	(146,720.65)	-64.9%
TOTAL OTROS INGRESOS	16,119,202.11	1.2%	1,514,006.59	0.1%	14,605,195.52	964.7%
DEVOLUCION Y DSCTOS	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
TOTAL DEVOLUCIONES Y DSCTOS	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
TOTAL INGRESOS	1,331,066,823.11	100%	1,213,222,618.59	100%	117,844,204.52	9.7%
GASTOS	Dic 2025 <u>14 PAG 08 - 09</u>		Dic 2024		VARIACION \$	%
GASTO DE PERSONAL	340,373,904.00	25.6%	302,536,233.00	24.9%	37,837,671.00	12.5%
HONORARIOS	140,881,265.00	10.6%	123,420,436.00	10.2%	17,460,829.00	14.1%
SEGUROS	27,482,723.00	2.1%	24,427,940.00	2.0%	3,054,783.00	12.5%
SERVICIOS	361,880,634.00	27.2%	360,279,094.00	29.7%	1,601,540.00	0.4%
MANTENIMIENTOS	120,022,518.00	9.0%	117,033,122.00	9.6%	2,989,396.00	2.6%
MATERIALES E INSUMOS	187,166,477.00	14.1%	143,322,048.00	11.8%	43,844,429.00	30.6%
DEPRECIACIONES	9,670,196.00	0.7%	8,383,611.00	0.7%	1,286,585.00	15.3%
DIVERSOS	34,893,624.00	2.6%	35,467,587.00	2.9%	(573,963.00)	-1.6%
GASTOS FINANCIEROS	760,778.36	0.1%	689,840.32	0.1%	70,938.04	10.3%
OTROS GASTOS	73,957,084.22	5.6%	105,641,186.83	8.7%	(31,684,102.61)	-30.0%
TOTAL GASTOS	1,297,089,203.58	97.4%	1,221,201,098.15	100.7%	75,888,105.43	6.2%
RESULTADOS DEL EJERCICIO SUPERAVIT ANTES DE IMPUESTO	33,977,619.53	2.6%	(7,978,479.56)	-0.7%	41,956,099.09	-525.9%
IMPUESTO A LAS GANANCIAS	679,000.00	0.1%	2,000.00		677,000.00	0.0%
RESERVA LEY 675	12,068,812.43	0.9%	-	0.0%	12,068,812.43	100.0%
RESULTADOS DEL EJERCICIO SUPERAVIT	21,229,807.10	1.6%	(7,980,479.56)	-0.7%	29,210,286.66	-366.0%


LUCY CECILIA CARD MELAIS
Administradora


ALBERTO ENRIQUE MERLAND ESPINOSA
Revisorá Fiscal - T.P. No. 34861


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

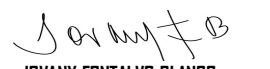
3. ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO A CORTE DE 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2025

CENTRO DE SALUD Y NEGOCIOS RONDA REAL ETAPA II
NIT 900.212.260-3
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Al Corte De 31 De Diciembre 2025

FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2025	2024
Utilidad del año	21,229,807.10	(7,980,479.56)
Cargos o (abono) a resultados que no representan flujo de efectivo:	-	-
Depreciación	9,670,195.79	8,383,610.75
Ajuste En Depreciacion Acumulada	-	-
Amortización	-	-
Disminuciones (aumentos) de activos que afectan el flujo de efectivo:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(16,005,397.00)	56,492,553.82
Otros activos no financieros	(903,546.00)	76,229,134.00
Disminuciones (aumentos) de pasivos que afectan el flujo de efectivo:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(569,042.00)	(2,919,051.58)
Impuestos por pagar	2,867,000.00	(2,782,000.00)
Beneficios a los empleados	5,061,316.00	4,121,147.00
Otros pasivos	312,690.00	(217,579,486.00)
Total Flujo Neto De Efectivos Procedentes y Utilizados En Actividades De Operación	21,663,023.89	(86,034,571.57)
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	(5,415,356.79)	(11,561,298.75)
Adquisición Software	-	-
Pago de comisiones por utilidades autorizadas por Asamblea		
Apropiación de Reserva ley 675	12,068,812.43	-
Apropiación Reserva Plan de Inversión		
Desmante y montaje dela cubierta del domo en el area de C.Mover.	-	(28,000,000.000)
Total Flujo Neto De Efectivos Procedentes y Utilizados En Actividades De Inversion	6,653,455.64	(39,561,298.75)
INCREMENTO NETO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	28,316,479.53	(125,595,870.32)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO, AL PRINCIPIO DEL PERIODO	31,545,539.40	157,141,409.72
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO, AL FINAL DEL PERIODO	59,862,018.93	31,545,539.40


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

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

CENTRO DE SALUD Y NEGOCIOS RONDA REAL ETAPA II
NIT 900.212.260-3
ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
Al Corte De 31 De Diciembre 2025

	Ajustes adopción NCIF para PYMES	Reserva Ley 675	Resultados del ejercicio	Total
SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2024	(4,252,401.17)	54,089,175.12	3,822,052.05	53,658,826.00
Ajustes adopción NCIF para PYMES	-	-	-	-
Apropiación Reserva año 2024	-	-	-	-
Desmonte y montaje de cubierta del domo		(28,000,000.00)		(28,000,000.00)
Excedente o deficit del año año 2024	-	-	(7,980,479.56)	(7,980,479.56)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	(4,252,401.17)	26,089,175.12	(4,158,427.51)	17,678,346.44
Ajustes adopción NCIF para PYMES	-	-	-	-
Apropiación Reserva año 2025		12,068,812.43		12,068,812.43
Excedente o deficit del año 2025	-	-	21,229,807.10	21,229,807.10
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	(4,252,401.17)	38,157,987.55	17,071,379.59	50,976,965.97

Variacion % Del Patrimonio **188.4%**



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

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

NOTA 1 - INFORMACION GENERAL

CENTRO DE SALUD Y NEGOCIOS RONDA REAL II ETAPA, 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 DE SALUD Y NEGOCIOS RONDA REAL II ET., tiene como periodo fiscal el anual, se presentan mensualmente estados financieros intermedios a los directivos aplicando el marco técnico normativo adoptadas por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública de Colombia, en el Decreto 3022 del 2013. En ausencia de lineamientos específicos en las NIIF para Pymes.

El CENTRO DE SALUD Y NEGOCIOS RONDA REAL II ET. utiliza el Peso Colombiano como su moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros.

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:

INVERSIONES

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

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.

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.

Descripción	Vida Útil
Maquinaria y equipos	10 años
Muebles y enseres	10 años

Equipo de Computo y Com 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.

INGRESOS

El CENTRO DE SALUD Y NEGOCIOS RONDA REAL II ET. reconocerá los ingresos mes a mes de acuerdo al presupuesto de ingresos aprobado por la Administración 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.

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	Variacion %
Caja Menor	500,000	500,000	0.0%
Bancos	59,362,019	31,045,539	91.2%
	\$ 59,862,019	\$ 31,545,539	89.8%

*Se ha considerado como efectivo y equivalentes de efectivo el dinero en caja, bancos y todas las inversiones de alta liquidez que tengan un vencimiento menor a 90 días.

*Las cuentas bancarias se tienen con la entidad banco caja social, cuyo numero de cuenta corriente es 215-00317089 y el numero de la cuenta de ahorros es 215-06914229

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

CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al corte del periodo las cuentas por cobrar del centro comercial 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 asi se reconoce a una perdida en la cuenta del deterioro del valor.

CARTERA CLIENTES

Concepto	Dic 2025	Dic 2024	Variacion %
Locales expensas a C.P	56,021,196	37,249,504	50.4%
Cuota extraordinaria	52,557	6,089,233	-99.1%
Intereses de mora a C.P	393,530	965,103	-59.2%
Zona comun	10,302,954	7,193,900	43.2%
Subtotal	66,770,237	51,497,740	29.7%
Consigan por Identificar	-	(732,900)	-100.0%
Total Cartera	\$ 66,770,237	\$ 50,764,840	31.5%

Año	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
2025	51,295,577	50,662,758	50,218,315	72,159,015	61,875,938	78,226,107	48,534,984	48,508,647	48,755,895	62,007,667	63,803,095	66,770,237
	-4.2%	-1.2%	-0.9%	43.7%	-14.3%	26.4%	-38.0%	-0.1%	0.5%	27.2%	2.9%	4.7%

OTRAS CUENTAS 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.

Concepto	Dic 2025	Dic 2024
Anticipos de Imptos	3,153,000	2,101,000
Prestamo a Empleados	5,880,000	3,150,000
Incapacidades	3,689,701	7,957,762
Otros deudores	300,000	966,261
TOTAL	\$ 13,022,701	\$ 14,175,023

GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Los gastos pagados por anticipado hacen referencia a las a los anticipos realizados a los empleados y a los contratistas, asi como tambien relaciona en este rubro la compra de polizas de seguro, cuya amortizacion se realiza de manera mensual, al corte de 31 de diciembre del 2025 el saldo es el siguiente:

DIFERIDOS	Periodo	Dic 2025	Dic 2024	Variacion %
Poliza Multirisgo	2025	2,055,868	-	100.0%
Total		\$ 2,055,868	\$ -	100.0%

*La poliza multirisgo relacionada se adquirio con el proveedor axa colpatría por un periodo de un mes.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Activos	Dic 2025
Maquinaria y Equipo	7,596,677
Muebles y Enseres	11,684,164
Computo y Comunicac	(2,954,827)
Totales	\$ 16,326,014

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

	MAQ Y EQUIPO	MUEBL Y ENSERES	E. DE COMPUTAC	TOTAL
COSTO				
1ro de Enero 2025	41,589,755	27,130,982	35,573,890	104,294,627
Adiciones	-	5,415,357	-	5,415,357
Disposiciones	-	-	-	-
31 De Diciembre 2025	41,589,755	32,546,339	35,573,890	109,709,984
DEPRECIACION ACUMULADA Y DETERIOROS				
1ro de Enero 2025	29,910,798	18,295,139	35,507,837	83,713,774
Depreciacion Mensual	340,190	213,920	251,740	805,850

Deterioro del valor	-	-	-	-
Dep acumulada	4,082,280	2,567,036	3,020,880	9,670,196
(-)Depreciada de baja				
31 De Diciembre 2025	33,993,078	20,862,175	38,528,717	93,383,970
Importe En Libros	\$ 7,596,677	\$ 11,684,164	\$ (2,954,827)	\$ 16,326,014

[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	60,801,804 95%
Mas de 30 Días	3,487,654 5%
Total	\$ 64,289,458 Si Desea Ver Detalle Dar Clic Aquí

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	85,173,108	92,172,270	89,602,323	62,950,684	72,953,994	66,371,278	55,045,816	43,124,810	47,371,741	46,451,483	57,368,366	64,289,458
	31.32%	8.22%	-2.79%	-29.74%	15.89%	-9.02%	-17.06%	-21.66%	9.85%	-1.94%	23.50%	12.06%

[NOTA 9](#)

PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Corresponde a los valores a pagar en impuestos, como lo son la Retencion en la fuente, reteica, imppto al valor agregado, Renta e Icat.

Cuenta	Dic 2025	Dic 2024	Variacion %
Retención en la Fuente	3,386,000	1,901,000	78.1%
Retención ICA	359,000	462,000	-22.3%
Iva por pagar	3,601,000	2,138,000	68.4%
Imppto de Indust y Com.	116,000	94,000	-100.0%
Totales	\$ 7,462,000	\$ 4,595,000	62.4%

*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 del 2021 la cual declaro la nulidad de esta.

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

*El IVA corresponde al valor a pagar del 3er cuatrimestre del 2025.

[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 día 31 de enero 2026, las cesantias se consignaran a los fondos a mas tardar el día 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	-	-	0.0%
2370;23800501	Seguridad Social	4,740,200	4,164,098	13.8%
	Totales	\$ 4,740,200	\$ 4,164,098	13.8%

PROVISIONES DE PRESTACIONES SOCIALES

CUENTA	VALOR	CONCEPTO
25101005	20,951,027	Consolidacion de Cesantias a 31 de diciembre 2025
25150505	2,514,123	Consolidacion de Int cesantias a 31 de diciembre 2025
25200505	-	Consolidacion de Vacaciones a 31 de diciembre 2025
25250505	6,539,825	Consolidacion de Primas de servicio a 31 de diciembre 2025
	\$ 30,004,975	Total Consolidacion prestac sociales 31 de diciembre 2025

[NOTA 11](#)

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 144E KR GROUP JURIDICO SAS	307,900	54.7%
LOCAL 144I YANETH PALENCIA	195,176	34.7%
LOCAL 161 SIXTA JULIA	57,614	10.2%
LOCAL 703 ARPROCOTEX	2,550	0.5%
	563,240	100%

[NOTA 12](#)

PATRIMONIO

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

Cuenta	Dic 2025	Cuenta	Dic 2025
Resultado Acumulado del año	21,229,807	Resultado del periodo del mes de diciembre 2025	(58,196,565)
Totales	\$ 21,229,807	Totales	\$ (58,196,565)

Resultados Acumulados

Año	Resultado del Año	Saldo Contable	Variación
2016	30,217,834	-	30,217,834
2017	43,950,354	-	43,950,354
2018	14,091,915	-	14,091,915
2019	47,154,295	-	47,154,295
2020	85,234,886	-	85,234,886
2021	75,078,646	-	75,078,646
2022	8,462,217	-	8,462,217
2023	(69,465,765)	-	(69,465,765)
2024	(7,980,480)	-	(7,980,480)

EXCEDENTES MESES DEL AÑO 2025		
MES	Resultados Del Periodo	Acumulado Del Año
ENERO	2,395,409	2,395,409
FEBRERO	10,954,352	13,349,762
MARZO	(186,810)	13,162,951
ABRIL	24,975,971	38,138,922
MAYO	10,513,637	48,652,559
JUNIO	10,717,778	59,370,337
JULIO	11,391,983	70,762,320
AGOSTO	(5,270,143)	65,492,177
SEPTIEMBRE	1,455,090	66,947,266
OCTUBRE	13,086,019	80,033,286
NOVIEMBRE	(606,913)	79,426,372
DICIEMBRE	(58,196,565)	21,229,807

FONDO DE IMPREVISTOS

El Centro Comercial por ley está obligado a tener un fondo denominado imprevisto de acuerdo al Art. 35 la ley 675 donde debe ahorrar el 1% del presupuesto de ingresos aprobado o más si desea realizarlo como política administrativa interna. Sin embargo en la Orientación técnica No.15 del CTCP en uno de sus párrafos 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	Variación %
Fondo Imprevistos 2024	12,068,812	-	100.00%
Fondo Impr. 2015 al 2022	26,089,175	26,089,175	0.00%

Haciendo caso a la asamblea de copropietarios en reunión virtual realizada en junio 2023, se estableció que para la reparación del domo se facturaran en total \$216.639.000 distribuidos en los propietarios de cada local, por concepto de cuota extraordinaria. También se estableció que el valor de la interventoría cuyo costo fue de \$28.000.000 se utilizarían de las reservas de años anteriores del centro comercial.

[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	Variación %
Expensas	1,218,977,195	1,133,800,500	7.51%
Intereses mora	2,701,290	1,214,942	122.34%
Totales	\$ 1,221,678,485	\$ 1,135,015,442	7.64%

Cuenta	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Variación %
Ingreso Zona Común	95,970,426	77,908,112	23.2%
Totales	\$ 95,970,426	\$ 77,908,112	23.2%

[Si Desea Ver Detalle Dar Clic Aquí](#)

Año	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Total
2025	5,651,235	5,451,235	11,504,984	9,424,897	7,973,148	5,873,148	7,273,148	6,873,148	7,473,148	12,324,897	5,159,772	10,987,666	95,970,426
	-3.4%	-3.5%	111.1%	-18.1%	-15.4%	-26%	24%	-5%	9%	65%	-58%	113%	

INGRESOS DIVERSOS.

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

Cuenta	Dic 2025	Dic 2024	Variación %
Financieros	12,159	72,991	-83.3%
Ajuste al peso	79,353	226,074	-64.9%
No Presup y Aprovech	-	-	0.0%
Totales	\$ 13,417,912	\$ 299,065	4386.6%

[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 2025:

Cuenta	Dic 2025	Dic 2024	Variación %
Gastos de personal	340,373,904	302,536,233	12.5%
Honorarios	140,881,265	123,420,436	14.1%
Servicios	361,880,634	360,279,094	0.4%
Manttos y Reparaciones	120,022,518	117,033,122	2.6%
Diversos	34,893,624	35,467,587	-1.6%

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 \$2.457.000 y son prestados por la empresa DTF S.A. y por los asesoramientos administrativos son por un valor de \$7.141.000 (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	678,478	689,840	-1.6%
Intereses	-	-	0.0%
Totales	\$ 678,478	\$ 689,840	-1.6%

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

IMPUESTO DE RENTA

Las disposiciones fiscales vigentes aplicadas al Centro Comercial son las siguientes:

El centro comercial es contribuyente del impuesto de renta y complementarios y del impuesto de industria y comercio sobre los ingresos provenientes de las rentas obtenidas en la explotación de sus bienes y áreas comunes - Art. 19-5 ET

La Tasa del impuesto de renta y complementarios para el periodo gravable 2024 es del 35%

Detalle	Valor
Utilidad o pérdida contable líquida	\$ 21,229,807
Impuesto a las ganancias	\$ 679,000
Utilidad contable antes de impuesto de renta	\$ 21,908,807
Partidas que disminuyen la utilidad fiscal:	\$ 109,308,985
Ingresos no sometidos al impuesto	\$ 1,221,757,838
Partidas que aumentan la utilidad fiscal:	\$ 107,370,474
Gastos no deducibles	\$ 1,190,397,730
Renta líquida fiscal antes de impuesto de renta	\$ 1,938,511
Impuesto a las ganancias	2025
Impuesto de renta y complementarios 35%	\$ 678,479
Retenciones en la fuente retenidas	-\$ 1,731,349
Total saldo a favor 2025	-\$ 1,052,870

Relacion de gastos no presupuestado o extraordinarios:

	Valor	Fecha
Compra de celular para el area de mantenimiento - Almacenes éxito	\$ 465,642	10/01/2025
Compra de celular para vigilante - Almacenes éxito	\$ 377,950	07/02/2025
Elaborac de plan de saneamiento con base al reporte de aguas de ctq	\$ 2,750,000	09/04/2025
Elaborac nueva ducteria para A.Acond del salon de capac - Luis Tafur	\$ 4,300,000	19/05/2025
Informe pericial de siniestro en fachada de la copropiedad - Sergio Villi	\$ 5,000,000	01/08/2025
Regulador por emergencia de fuga de gas en la valvula general - Rafael	\$ 1,600,000	25/08/2025
Instalac de valvula y trabajos en medidor de gas de la zona comun - S	\$ 538,621	26/09/2025
Restauracion y mantenimiento de la fachada occidental bloque 2 - Con	\$ 54,035,925	17/12/2025
Baja de incapacidades incobrables del año 2021 y 2022	\$ 3,851,168	31/12/2025
Total	\$ 72,919,306	


LUCY CECILIA CARO MELAIS
Administradora


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