

CASABLANCA CENTRO COMERCIAL P.H.
NIT. 901.130.381-7
NOTAS Y REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 de diciembre de 2025 Y 2024
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

Revelación de Carácter General

1 – Domicilio social y del desarrollo de las actividades, forma legal, país de constitución y objeto social.

- **Domicilio Social:** El domicilio social de la copropiedad es Calle 7 # 1ª - 91 Este, en el municipio de Madrid-Cundinamarca (Colombia).
- **Lugar del desarrollo de sus actividades:** Sus actividades se desarrollan principalmente en el municipio de Madrid-Cundinamarca (Colombia).
- **Forma Legal:** CASABLANCA CENTRO COMERCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL identificada con NIT: 901.130.381-7, es una entidad sin ánimo de lucro constituida mediante escritura pública No. 1693 del 06 de mayo de 2017; Registrada ante la Alcaldía de Madrid con personería Jurídica No. 007-2017.
- **Objeto Social:** El objeto social de CASABLANCA CENTRO COMERCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL, es la administración, mantenimiento, sostenimiento seguridad y vigilancia de los bienes comunes de los copropietarios. La copropiedad se rige por el reglamento de propiedad horizontal, lo establecido en la Ley 675 de 2001, y por otras normas legales que reglamentan la propiedad horizontal en Colombia.
- **País de Constitución:** Colombia.

2 - BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

2.1. Normas contables profesionales aplicadas

La Copropiedad CASABLANCA CENTRO COMERCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL ha preparado sus Estados Financieros y sus revelaciones de conformidad con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF en lo sucesivo) establecidas en la Ley 1304 de 2009, reglamentadas por el decreto 3022 de mayo de 2013 ahora compilado en el decreto único reglamentario DUR 2420 de 2015 modificado por el decreto 2496 de 2015. Estas normas de contabilidad y de información financiera, corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) traducidas de manera oficial y autorizada por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) al 30 de agosto de 2012.

2.2. Aprobación de los estados financieros

La emisión de los estados financieros de CASABLANCA CENTRO COMERCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL correspondientes a cada ejercicio cerrado al 31 de diciembre de cada año, son presentados ante la Asamblea General de Copropietarios de acuerdo con lo requerido por el Reglamento de Propiedad Horizontal según el numeral 7 del artículo 108.

2.3. Bases de preparación

MARCO TÉCNICO NORMATIVO: Los registros contables y la preparación de los Estados Financieros de la Copropiedad, son prescritos por disposiciones legales:

- **LEY 1314 DE 2009:** por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento.
- **DECRETO 3022 DE 2013:** por el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2.
- **DECRETO REGLAMENTARIO 2150 DE 2017 (SECCIÓN 3):** por el cual reglamenta las personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del impuesto de renta.
- **LEY 675 DE 2001:** La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.
- **ORIENTACIÓN TÉCNICA NO. 15 DEL CONSEJO TÉCNICO DE CONTADURÍA PÚBLICA:** contiene apartes de los marcos técnicos normativos de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información, de los Grupos 1, 2 y 3, que podrían ser aplicables para una copropiedad de uso residencial, comercial o mixto, por lo cual se convierte en una herramienta que permite comprender la forma en que deben ser aplicados los nuevos marcos técnicos normativos.

2.4. Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos y pasivos contingentes en la fecha del balance, así como los ingresos y gastos del año. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables establecidas a continuación han sido aplicadas consistentemente en la preparación del estado de situación financiera de apertura y de los estados financieros preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), a menos que se indique lo contrario.

3.1. Período contable

Los presentes estados financieros de CASABLANCA CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL cubren los siguientes periodos:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.
- Estados de Resultados Integrales y Estado de Resultados por el periodo de doce meses iniciando el 1 de enero y terminado al 31 de diciembre de 2025 y 1 de enero y terminados al 31 de diciembre de 2024.

- Estados de Cambios en el Patrimonio por el periodo de doce meses iniciando el 1 de enero y terminado el 31 de diciembre de 2025, iniciando el 1 de enero y terminados al 31 de diciembre de 2024.
- Estados de flujo de efectivo método directo por el periodo de doce meses iniciando el 1 de enero y terminado al 31 de diciembre de 2025 y periodo del 1 de enero y terminados al 31 de diciembre de 2024.

3.2. Presentación de estados financieros

CASABLANCA CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL ha determinado la presentación de los estados financieros, así:

- Estado de situación financiera a la fecha sobre la que se informa clasificado.
- Un solo estado de resultados integral del periodo sobre el que se informa incluyendo las partidas de otro resultado integral por separado.
- Un estado de cambios en el patrimonio, del periodo sobre el que se informa.
- Un estado de flujos de efectivo por el método directo, del periodo sobre el que se informa.
- Notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

3.3. Declaración de responsabilidad

La administración de CASABLANCA CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL es responsable de la información contenida en estos estados financieros.

La preparación de estos con base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de juicios y estimaciones, así como la utilización del juicio de la gerencia para la aplicación de las políticas contables.

Estas estimaciones se han realizado utilizando la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados.

Sin embargo, es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas en periodos posteriores, si esto llegara a ocurrir se haría conforme a lo establecido en la Sección 10 “Políticas Contables de las NIIF para Pymes, cambios en las estimaciones contables y errores”, de forma re-expresión retroactiva, reconociendo los efectos de cambio de estimación en los correspondientes estados financieros.

3.4. Moneda funcional

Las partidas incluidas en los Estados Financieros se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad. La moneda funcional de CASABLANCA CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, es el peso colombiano y los estados financieros se presentan en pesos.

a. Efectivo y equivalente al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja y cuentas bancarias, depósitos a corto plazo y otras inversiones con liquidez a la vista y que no presentan ningún tipo de restricción de uso en el transcurso normal de las operaciones. Los equivalentes de efectivo son aquellas inversiones altamente líquidas, que no están afectadas por la volatilidad de un mercado y que revisten un riesgo mínimo de pérdida de valor. Para CASABLANCA

CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL son consideradas altamente líquidas las inversiones redimibles a un tiempo no superior a 3 meses.

El efectivo y equivalentes al efectivo presentan restricción en parte del efectivo por el Fondo de Imprevistos creado para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se forma e incrementa con un porcentaje de recargo no inferior al 1% sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes de acuerdo con el artículo 35 de la Ley 675 de 2001 por la cual se rige la Copropiedad.

Se deberá dar de baja al efectivo, equivalentes de efectivo, cuando se disponga de los saldos en cuentas corrientes o de ahorros, cuando expiren los derechos sobre los equivalentes de efectivo o cuando se transfiera dicho activo financiero. Para la medición correspondiente a adopción por primera vez; medición inicial y posterior, CASABLANCA CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL utilizará el valor razonable.

b. Cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes y no corrientes

Las cuentas por cobrar son instrumentos financieros, que representan un derecho a recibir por las cuotas de administración, cuenta por cobrar de concesiones de zona comunes, cuentas por cobrar a empleados, cuentas por cobrar a deudores varios, de los cuales se desprende la obligación de prestar un servicio o entregar un bien; y se recibirá como contraprestación, efectivo, equivalentes de efectivo u otro instrumento financiero CASABLANCA CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL registra en la línea del estado financiero las cuentas por cobrar corrientes, las que deberán ser canceladas considerando el ciclo de operación o no mayores a un año y como no corriente, las que se cancelan después del ciclo de operación o mayores a un año.

Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluación de deterioro por costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, al menos cada período de reporte, para identificar si hay evidencia de su deterioro.

Al finalizar cada período se realizará una evaluación de los saldos vencidos que queden en la cartera para estimar un tiempo posible de pago, reconociendo estos derechos a valor presente neto y realizar los cálculos de deterioro, según la política adoptada por CASABLANCA CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL.

Para las cuentas por cobrar a clientes que se encuentren en procesos jurídicos al cierre del periodo; se debe realizar un deterioro basado en el informe jurídico emitido por parte del abogado encargado.

c. Activos por impuestos corrientes y no corrientes

El activo por impuesto corriente corresponde a los importes compensables con el saldo a pagar de renta, generados por retenciones en la fuente y terceros y sobrantes en liquidación privada de periodos anteriores que aún pueden ser compensables. Este impuesto es contemplado en la Sección 29 de las NIIF para Pymes.

El activo por impuesto no corriente corresponde a los impuestos compensables con el saldo a pagar de renta, generados por retenciones en la fuente de terceros y sobrantes de liquidación privada en periodos anteriores que aún pueden ser compensables y que se esperan utilizar en un periodo superior a un año.

d. Propiedad, planta y equipo

Las partidas de propiedad, planta y equipo son valorizadas al costo. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

El costo de los elementos de propiedad, planta y equipo fabricados, determinado bajo las mismas premisas de los elementos adquiridos.

Cuando partes de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas (componentes importantes) de propiedad, planta y equipo.

Cualquier ganancia o pérdida de la venta de un elemento de propiedad, planta y equipo (calculada como la diferencia entre la utilidad obtenida de la disposición y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

Depreciación

Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian usando el método lineal de resultados con base en las vidas útiles estimadas de cada componente. Los terrenos no se deprecian.

Vida Útil

La vida es el lapso durante el cual CASABLANCA CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL espera que la propiedad, planta y equipo contribuyan a la generación de ingresos y se definió así:

Activo fijo	Vida útil IFRS en años
Equipo de cómputo	5
Muebles y enseres	10
Herramientas mantenimiento	4
Sistemas de seguridad	5

Deterioro

Al final de cada periodo sobre el que se informa la copropiedad evaluara si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo, según los indicadores de deterioro determinados por la Gerencia Financiera, el cual se registra en el estado de resultados.

e. Otros activos financieros

CASABLANCA CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL reconoce en este rubro aquellos activos que cumplen las condiciones para ser instrumentos financieros y no se encuentran discriminados en los otros rubros del Estado de Situación Financiera, y cumplen con la definición de activo contemplada en la Sección 2 de las NIIF para Pymes - Conceptos y principios generales y su utilización es inferior a una año, esto es, un recurso controlado por CASABLANCA CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL como resultado de sucesos pasados, del que se espera obtener beneficios económicos futuros y su costo sea medido con fiabilidad.

f. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes y no corrientes

Las cuentas por pagar son instrumentos financieros, que generan la obligación de efectuar un pago con efectivo u otro instrumento financiero, esto sucede como contraprestación de un servicio

recibido o un bien adquirido. Los acreedores y otras cuentas por cobrar representan obligaciones de la Copropiedad que por lo general son exigibles en el corto plazo. Estos pasivos se contabilizan generalmente por su costo (precio de la transacción).

CASABLANCA CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL registra en esta línea del estado financiero las cuentas por pagar que deberán ser canceladas en un período de acuerdo con el ciclo de operación o en un plazo no mayor a un año y las que están posteriores al ciclo de operación o mayores a un año como no corriente.

g. Pasivo por impuestos corrientes

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto a pagar en el año sobre los excedentes gravables, calculado con base en la tasa y normatividad de impuesto vigente a la fecha de cierre del balance. CASABLANCA CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL registra en esta línea del estado financiero los impuestos que serán pagadas dentro del ciclo de operación o en un período no mayor a un año para las corrientes y los que están por fuera del ciclo o superior a un año como no corrientes.

h. Otros pasivos financieros

En este concepto CASABLANCA CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL agrupa aquellos pasivos que se consideran instrumentos financieros, y cumplen la definición de pasivo de la Sección 2 de las NIIF para Pymes - Conceptos y principios generales. Principalmente se encuentran, los anticipos y avances recibidos por parte de los clientes para desarrollar proyectos, depósitos para futuras capitalizaciones y pasivos por ingresos diferidos que posteriormente se reconocerán como ingresos en el estado de resultados. En el pasivo no corriente CASABLANCA CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, agrupa aquellos pasivos que se consideran instrumentos financieros, y cumplen la definición de pasivo contemplada en la Sección 2 de las NIIF para Pymes - Conceptos y principios generales y se amortizarán o pagarán por fuera del ciclo de operación, principalmente se encuentran los anticipos y avances y depósitos para futuras capitalizaciones.

CASABLANCA CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL mide estos pasivos al valor de la transacción menos cualquier disminución por baja en cuentas. Un anticipo recibido por un cliente puede llegar a reclasificarse como otros pasivos financieros si cumple las condiciones necesarias.

I. Beneficios a empleados

Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de retribuciones y/o contraprestaciones que La Copropiedad retribuye a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes, a cambio de sus servicios recibidos. Estos beneficios pueden ser:

a) Beneficios a los empleados a Corto Plazo. Son beneficios a los empleados (Diferentes de las indemnizaciones por terminación de relación laboral) cuyo pago es totalmente atendido en el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el cual los empleados han prestado sus servicios.

b) Planes de Aportaciones Definidas. Constituye los pagos derivados de los planes de aportaciones definidas, tales como fondos de pensiones y cesantías. Así mismo, los Planes de Beneficios Definidos son los beneficios acordados a los empleados actuales y anteriores por su permanencia laboral, y en tal sentido recaen, esencialmente, en La Copropiedad.

c) Beneficios por Terminación. Los beneficios por terminación son los importes que se reconocen como derecho del empleado que surgen por la finalización del contrato laboral, y que se vuelven exigibles con la finalización de la relación contractual entre el empleado y el trabajador, tales como las indemnizaciones.

j. Ingresos

Ingresos de actividades ordinarias

La Copropiedad CASABLANCA CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL. medirá los ingresos de actividades ordinarias y los otros ingresos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición.

La Copropiedad. excluirá de los ingresos de actividades ordinarias todos los importes recibidos por cuenta de terceras partes tales como impuesto sobre las ventas y demás impuestos.

Los ingresos de actividades ordinarias proceden en su mayoría de las cuotas causadas a cargo de los Copropietarios y que cubren las expensas necesarias de la Copropiedad. Los otros ingresos proceden de otras rentas por explotación de zonas comunes, parqueaderos, rendimientos financieros, intereses de mora de la cartera, entre otros.

Esta política se aplicará al contabilizar ingresos de actividades ordinarias procedentes de las siguientes transacciones y sucesos aplicando la Sección 23 de las NIIF para Pymes:

- Cuota ordinaria de administración.
- Ingresos por parqueaderos.
- Concesión por espacio parqueadero nocturno.
- Concesión áreas comunes, espacios publicitarios y activaciones.
- Reciclaje
- Venta por papel higiénico
- Otros ingresos

Los ingresos de actividades ordinarias en CASABLANCA CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL corresponden a administración y vigilancia de los copropietarios.

Los otros ingresos que surgen de algunas transacciones y sucesos se tratan bajo otras secciones de NIIF para Pymes. En sus otros ingresos se registran los descuentos comerciales condicionados y las recuperaciones o reintegros, resultado de operaciones del periodo gravable.

4. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ

Estos estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 son los estados financieros que CASABLANCA CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL ha preparado de acuerdo con las NIIF para Pymes y cumplen con las NIIF vigentes. Por lo tanto, no es necesario la aplicación de la sección 35 de las NIIF para Pymes (Adopción por primera vez).

5. REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 de diciembre de 2025 y 2024

5.1. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por los valores mantenidos de efectivo en cajas y los saldos disponibles en bancos.

Concepto	2025	2024
Caja General	\$ 89,790,462	\$ 47,466,162
Caja parqueadero	\$ 84,140,462	\$ 40,635,162
Caja Dispensadores	\$ -	\$ 1,181,000
Caja Base Puntos de Pago	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
Caja Base Cambio Moneda	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
Caja Base Punto de Informacion	\$ 50,000	\$ 50,000
Caja Base Locker Biciletero	\$ 100,000	\$ 100,000
Fondo Caja Menor	\$ 1,500,000	\$ 1,500,000
Bancos	\$ 134,024,144	\$ 166,973,467
Banco Bogota CTE 8254	\$ 66,239	\$ 59,492,464
Banco Bogota Ahorro 7772 Fondo Imprevistos	\$ 28,511,501	\$ 31,978,652
Bancolombia CTA7485	\$ 46,401,147	\$ 75,502,351
Efectivo Restringido Deposito Judicial	\$ 59,045,257	\$ -
Certificados Deposito a Termino Fijo	\$ 640,672,856	\$ 554,694,175
Constitución CDT F. Imprevistos	\$ 232,181,444	\$ 179,271,357
Constitución CDT Excedentes Acumulados	\$ 408,491,412	\$ 375,422,818

Se renueva el CDT del Fondo de Imprevistos por 180 días (6meses), con fecha de vencimiento 16 de febrero de 2016.

Se renueva CDT, de Liquidez equivalente por \$408.491.412, respectivamente por termino de 90 días (3 meses), con fecha de vencimiento 28 de febrero de 2026.

Se constituye la cuenta Efectivo restringido Deposito Judicial, proferido en contra de Casablanca Centro Comercial a través de demanda realizada por la Agrupacion Social Casablanca, embargando las cuentas por el monto de \$59.045.257 a corte de diciembre 31 de 2025.

El Fondo de imprevistos como se enuncia están en cuentas separadas como efectivo restringido componiéndose de las siguientes partidas a saber:

- Cuenta de Ahorros banco de Bogota 7772, por valor de \$28.511.501 a corte de diciembre de 2025
- Constitución de CDT por los saldos anteriores distribuidos así:
Capital Fondo de Imprevistos \$187.400.000
Intereses Ganados \$44.781.444
Total, CAPITAL+INTERESES \$232.181.444

En conclusión, tenemos que el fondo de imprevistos a corte 31 de diciembre de 2025 está disponible por los siguientes valores:

Saldo en cuenta de ahorros banco de Bogota	\$28.511.501
Saldo en CDT	\$232.181.444
Total, Fondo de Imprevistos a diciembre 31 2025	\$260.692.945

5.2. Cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar

El saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre comprende:

Concepto	2025	2024
clientes	\$ 64,673,147	\$ 37,926,164
anticipos y avances	\$ 3,465,353	\$ 14,528,868
Anticipo impuestos y contribuciones	\$ 64,924,785	\$ 40,826,392
Ingresos por Cobrar	\$ 9,700,616	\$ 8,443,848

Las cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar incluyen cuentas por cobrar a los Copropietarios constituidas por cuotas de administración, cuotas extraordinarias y los intereses por mora de dichas expensas. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron, se determina la clasificación en el momento de reconocimiento inicial. Las cuentas comerciales se reconocen como activo cuando CASABLANCA CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, genera su derecho de cobro, con base a los criterios de reconocimiento de ingresos.

a) Discriminación Clientes Nacionales:

Concepto	2025	2024
CUOTAS ADMINISTRACION	\$ 53,134,337	\$ 35,170,823
FONDO DE IMPREVISTOS	\$ 684,145	\$ 451,010
INTERESES DE MORA	\$ 1,530,713	\$ 1,804,470
CONCESION ZONAS COMUNES	\$ 5,669,219	\$ 499,861
ACTIVACION MARCAS Y PAUTAS	\$ 3,654,733	\$ -
CLIENTES	\$ 64,673,147	\$ 37,926,164

Los clientes nacionales están medidos al valor razonable, y comprenden los ítems que integran la cuota de sostenimiento a saber: Modulo general, Modulo Plazoleta, Modulo publicidad y mercadeo, fondo de imprevistos e intereses de mora.

Los conceptos por cuenta por cobrar concesiones se miden a valor razonable y comprende: Zonas comunes, activación marcas, pautas y ferias.

a. La composición detallada por edades de las cuotas de sostenimiento se relaciona así:

	2025	2024
Clientes Nacionales	\$ 64,673,146	\$ 37,926,164
1 a 30 días	\$ 28,233,078	\$ 13,429,750
31 a 60 días	\$ 10,570,303	\$ 6,672,681
61 a 90 días	\$ 5,633,502	\$ 2,402,996
más de 90 días	\$ 20,236,263	\$ 15,420,737

De acuerdo con la política contable de la Copropiedad, las cuentas por cobrar con vencimiento superior a un año se deterioran en un 100% de su valor.

Para el periodo 2025, no se realiza deterioro de cartera, ya que los saldos no superan los 360 días de vencidos.

b) **Anticipos y avances:** Corresponden a gastos anticipados a contratistas, proveedores y trabajadores y se componen así:

A Proveedores	\$3.000.000
A Contratistas	\$347.568
A trabajadores	\$117.785

c) **Ingresos por Cobrar:** Corresponden a cuenta por cobrar del devengo de los intereses generados en la inversión de los CDT

5.3. Activos por impuestos corrientes

El saldo de activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre comprende:

Concepto	2025	2024
Impuestos y contribuciones	\$ 64,924,785	\$ 40,826,392
Retención en la fuente	\$ 14,103,228	\$ 13,902,896
Impuesto a las Ventas Retenido	\$ -	\$ 1,717,042
Retención ICA	\$ 13,490,557	\$ 2,184,454
Anticipo Industria y Comercio	\$ 3,069,000	\$ 2,663,000
Sobrantes en liquidación privada	\$ 34,262,000	\$ 20,359,000

Corresponde a valores por recaudo anticipado de impuestos nacionales y territoriales para luego ser cruzados con el pago de impuestos y/o los originados en liquidaciones de declaraciones tributarias y cuyo vencimiento y pago no supera un año; por lo tanto, se consideran pueden ser recuperados en el corto plazo.

5.4. Otros activos financieros corrientes

El saldo de otros activos financieros corrientes al 31 de diciembre comprende:

Concepto	2025	2024
OTROS ACTIVOS	\$ 24,800,265	\$ 22,162,848
Gastos pagados por anticipado Seguros	\$ 24,800,265	\$ 22,162,848

Los gastos pagados por anticipado corresponden a la amortización de la cuota de la póliza general de áreas comunes que se renovó, para el mes de mayo y se difiere a 12 meses.

5.5. Propiedad, planta y equipo

El saldo de propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre comprende:

Concepto	2025	2024
Construcciones y Edificaciones	\$ 45,627,525	\$ 45,627,525
Muebles y enseres	\$ 16,152,790	\$ 16,152,790
Equipo de computación y comunicación	\$ 15,510,275	\$ 15,510,275
Subtotal Planta y Equipo	\$ 77,290,590	\$ 77,290,590
Menos - Depreciación acumulada		
Construcciones y Edificaciones	\$ (8,856,631)	\$ (6,561,343)
Muebles y enseres	\$ (16,152,791)	\$ (16,152,791)
Equipo de computación y comunicación	\$ (15,510,274)	\$ (15,510,274)
Subtotal Depreciación	\$ (40,519,696)	\$ (38,224,408)
Total Propiedad Planta y Equipo	\$ 36,770,894	\$ 39,066,182

- a) **Construcciones y Edificaciones:** Esta partida corresponde a la contraprestación de Amarillo, por el déficit arrojado en el año 2018, los cuales apporto 4 Depósitos para uso y goce del Centro comercial, que se identifican así: Deposito 3 Matricula inmobiliaria 50C-2005777, deposito 13 matricula inmobiliaria 50C-2005787, deposito 14 matricula inmobiliaria 50C-2005788 y deposito 15 matricula inmobiliaria 50C-2005789, cada una avaluado por la suma de \$10.781.000. Se estima que para el 2023, se realice la escrituración de los depósitos.

En la medición posterior, se podrán reconocer como mayor valor de los activos

- Costo de adquisición y desembolsos directamente atribuibles en que se incurran en la empresa para llevar al activo a su condición de operación, los mantenimientos mayores que generen mayor productividad o genere una mayor vida útil se consideran propiedad planta y equipo.
- Los costos por intereses de préstamos si están directamente atribuibles a la adquisición, construcción y de cuyo activo se genere beneficios económicos futuros y puedan ser valorados confiablemente, se contabilizarán como mayor valor, hasta su puesta en marcha.

El método de depreciación que se adopta para los elementos de propiedad planta y equipo es el método lineal el cual dará lugar a un cargo constante a lo largo de la vida útil del activo, siempre que su valor residual no varíe. Se depreciará de forma separada cada parte del activo o equipo auxiliar de propiedad planta y equipo que tenga un costo significativo en comparación al costo total del activo y de la misma forma de adoptarse esta medida se depreciará de forma separada del resto del elemento. Los activos fijos cuyo costo sea inferior a 100 UVT se deprecian en el mismo año.

5.6. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

El saldo de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre comprende:

Concepto	2025	2024
Proveedores Nacionales(a)	\$ 265,101,280	\$ 120,551,721
CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	\$ 222,875,341	\$ 185,688,905
Costos y gastos por pagar(b)	\$ 198,533,925	\$ 164,270,499
retenciones	\$ 8,838,000	\$ 5,818,171
aportes para la nomina	\$ 15,503,416	\$ 15,600,235

- a) El saldo de proveedores comprende las siguientes partidas:

Vigilancia Esplendor	\$209.873.271
JM Martinez	\$47.691.215
Mara Impresión	\$5.466.945
Dispensadores Bogota	\$1.260.625
Comer. Máxima	\$225.350
Representaciones Eléctricas	\$583.874

- b) Los Costos y gastos por Pagar se discriminan así:

Honorarios	\$5.804.043
Servicios Mantenimiento	\$29.272.973
Arrendamientos	\$27.328.124

Servicios Publicos	\$117.088.970
Otros acreedores	\$19.039.814

Se encuentra en proceso de reclamación ante la entidad de Acueducto y Alcantarillado de Madrid, la facturación por concepto de Totalizadora que con corte a diciembre esta causado por valor de \$ 89.997.350.

EL motivo de la reclamación se debe al doble cobro que nos realizan por el medidor de áreas comunes.

5.7. Pasivos por impuestos corrientes

El saldo de pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre comprende:

Concepto	2025	2024
PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	\$ 45,976,000	\$ 81,948,357
Impuesto de renta	\$ -	\$ -
Impuesto sobre las ventas por pagar	\$ 25,242,000	\$ 63,894,357
De Industria y Comercio	\$ 20,734,000	\$ 18,054,000

Los pasivos por impuestos corrientes corresponden al impuesto sobre la renta que son los impuestos a pagar en el año sobre los excedentes gravables, calculado con base en la tasa y normatividad de impuesto vigente a la fecha de cierre del balance. También incluye el impuesto de industria y comercio (impuesto municipal) que grava las actividades industriales, comerciales y servicios.

“ARTÍCULO 1.3.1.13.5 CUOTAS DE AFILIACIÓN Y SOSTENIMIENTO NO GRAVADAS CON IVA.

Para efectos del impuesto sobre las ventas, **se entiende como aportes de capital, no sometidos al impuesto sobre las ventas**, las cuotas de afiliación y sostenimiento, de los sindicatos, de las asociaciones gremiales, de las asociaciones de exalumnos, de padres de familia, de profesionales, políticas y religiosas, de organizaciones de alcohólicos anónimos y/o drogadictos, de las juntas de defensa civil, de las sociedades de mejoras públicas, **así como las cuotas de administración fijadas por las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o condominios.”**

Se observa que acorde con la regulación anterior, las cuotas de administración de las copropiedades organizadas en propiedad horizontal no se encuentran sometidas al impuesto sobre las ventas, es decir no ostentan la clasificación de “excluidas” como se afirma en la consulta. Por tal razón al no encontrarse dentro del régimen del impuesto sobre las ventas, no pueden ser tomadas para el cálculo de la proporcionalidad de los impuestos descontables de que trata el citado artículo 490.

DECRETO 2150 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2017

SECCIÓN 3 PERSONAS JURÍDICAS SIN ÁNIMO DE LUCRO ORIGINADAS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL CONTRIBUYENTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIO

ARTÍCULO 1.2.1.5.3.2. Determinación de la renta líquida y el patrimonio fiscal de las personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario. Las personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal de uso comercial, industrial o mixto calcularán su renta líquida sobre las rentas generadas por la explotación de algún o algunos de sus bienes o áreas comunes de conformidad con el artículo 26 del Estatuto Tributario.

Por tanto, sus ingresos, costos, deducciones, activos y pasivos fiscales serán determinados de conformidad con las normas establecidas en el Estatuto Tributario y en este Decreto para los contribuyentes obligados a llevar contabilidad.

5.8. Beneficios a empleados

El saldo de beneficios a empleados al 31 de diciembre comprende:

Concepto	2025	2024
Salarios por Pagar	\$ 18,427,396	\$ 3,033,987
Cesantías consolidadas	\$ 24,110,926	\$ 26,338,053
Intereses sobre cesantías	\$ 2,732,598	\$ 3,053,961
Prima de Servicios	\$ -	\$ -
Vacaciones consolidadas	\$ 26,480,757	\$ 30,277,208
Total beneficio empleados	\$ 71,751,677	\$ 62,703,209

Los beneficios a empleados que se presentan en la Copropiedad se consideran en su mayoría de corto plazo y por tanto son medidos a su valor de transacción como valor razonable.

5.9. Otros pasivos financieros

El saldo de otros pasivos financieros al 31 de diciembre comprende:

Concepto	2025	2024
Anticipo cuotas de administración	\$ 8,465,836	\$ 4,342,412
Consignaciones por Identificar	\$ 6,204,584	\$ 2,459,500
Depositos Recibidos	\$ 9,245,553	\$ -
Ingresos Recibidos para Terceros	\$ 3,267,470	\$ 18,189,111

Registra aquellos pasivos que se consideran instrumentos financieros, y cumplen la definición de pasivo del marco conceptual y se amortizarán o pagarán en el ciclo de operación, principalmente se encuentran los recaudos recibidos por anticipado de cuotas de administración.

5.10. Patrimonio

Representa el valor residual de comparar el activo total menos el pasivo externo, producto de los recursos netos del ente jurídico como consecuencia de la operación ordinaria de la Copropiedad, comprendido este rubro por las reservas, resultados del ejercicio y resultado de ejercicios anteriores.

Se apropió de excedentes acumulados el valor de \$21.229.836, correspondientes a ejecución de proyectos realizados durante el 2025 de la siguiente forma:

- Proyecto Obra Civil Cubierta plazoleta	\$ 9.787.846
- Proyecto pantalla 100" Plazoleta	\$ 9.181.990
- Proyecto Sillas Tipo Industrial	\$2.160.000
- Total, Apropiación Excedentes	\$21.129.836

El saldo a cierre de diciembre 31 de 2025 por Excedentes acumulados de años anteriores es por valor de \$244.803.592,09

5.11. Ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias por el año terminado al 31 de diciembre comprenden:

Concepto	2025	2024
Modulo general	\$ 1,712,888,100	\$ 1,600,829,999
Modulo plazoleta	\$ 76,379,017	\$ 71,382,264
Modulo mercadeo	\$ 252,261,060	\$ 235,758,599
Fondo de Imprevistos	\$ 28,740,926	\$ 26,860,680
Subtotal	\$ 2,070,269,103	\$ 1,934,831,542
Menos: Descuento Pronto pago	-\$ 73,788,354	-\$ 74,460,422
	\$ 1,996,480,749	\$ 1,860,371,120

Dentro de los ingresos por actividades ordinarias, se causan lo correspondiente a la cuota de administración mensual.

Por decisión de asamblea para el año 2025 se decidió realizar incremento a cuota de administración del 7%, y un beneficio de pronto pago del 5%.

5.12. Otros Ingresos ordinarios

Los otros ingresos ordinarios por el año terminado al 31 de diciembre comprenden:

Concepto	2025	2024
Recaudo parqueadero clientes	\$ 773,589,773	\$ 749,914,204
Concesión espacio parqueadero	\$ 10,242,427	\$ 9,616,381
Concesión Áreas Comunes	\$ 571,645,939	\$ 571,427,080
Activaciones marcas ferias y pautas	\$ 175,127,903	\$ 158,047,863
Ingresos Dispensadores-Cascos Reposicion tarjetas	\$ 22,030,253	\$ 21,573,537
Material Reciclable	\$ 22,650,483	\$ 12,398,661
Devoluciones y Descuentos en ventas	\$ -	-\$ 250,425
	\$ 1,575,286,778	\$ 1,522,727,301

Acorde a la SECCION 23 de las NIIF para Pymes, una entidad medirá los ingresos de actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. El valor razonable de la contraprestación, recibida o por recibir; tiene en cuenta el importe de cualesquiera descuentos comerciales, descuentos por pronto y rebajas por volumen de ventas que sean practicados por la entidad.

Por gestión comercial en el rubro de concesión de áreas comunes se ejecutó, el valor de \$ 25.210.084, por canje efectuado para la adquisición del vehículo Renault Iconic, para el sorteo realizado en el mes de noviembre de 2024.

5.13. Gastos de administración y operación

Los gastos de operación y administración por el año terminado al 31 de diciembre comprenden:

	2025	2024
Servicios de vigilancia	\$ 974,369,662	\$ 893,443,219
Otros servicios	\$ 609,556,524	\$ 506,780,871
Servicios de aseo	\$ 554,894,813	\$ 486,537,441
Publicidad y mercadeo	\$ 314,886,857	\$ 276,795,630
Gastos de personal	\$ 797,154,470	\$ 725,903,223
Diversos (a)	\$ 158,766,326	\$ 143,472,655
Mantenimiento y reparaciones	\$ 375,756,237	\$ 306,356,188
Seguros	\$ 63,911,351	\$ 55,012,784
Honorarios	\$ 55,762,662	\$ 59,868,789
Impuestos	\$ 25,474,629	\$ 30,136,238
Contribuciones y afiliaciones	\$ 1,182,800	\$ 1,056,000
Gastos legales	\$ 48,000	\$ 235,000
Depreciaciones	\$ 2,295,288	\$ 2,248,928
	\$ 3,934,059,620	\$ 3,487,846,967

El saldo de los gastos diversos corresponde a:

Concepto	2025	2024
Elementos de aseo y cafetería	\$ 32,880,429	\$ 30,844,983
Impuesto sobre las ventas asumido	\$ 18,804,569	\$ 16,236,525
Asambleas y comités	\$ 26,667,496	\$ 22,531,275
Útiles, papelería y fotocopias	\$ 3,941,600	\$ 5,531,806
Otros diversos-Navidad	\$ 75,982,150	\$ 67,801,621
Taxis y buses	\$ 490,082	\$ 526,445
	\$ 158,766,326	\$ 143,472,655

Los gastos operacionales de administración se ejecutaron y efectuaron acorde a las operaciones de la Copropiedad y tienen relación de causalidad con la operación del Centro Comercial.

Servicios: El saldo de \$609.556.524 esta discriminado así:

Servicios Publicos	\$446.734.825
Área Protegida	\$10.254.000
SGGT y Brigadas	\$27.628.662
Mensajería	\$1.016.000
Entretenimiento	\$123.923.037

Gastos de Personal: En el rubro gastos de personal se incrementó en el porcentaje del SMMLV 12.07% aprobado por el gobierno.

Mantenimiento y Reparaciones: Para la ejecución del año 2025, los mantenimientos se realizaron de acuerdo con el plan programado.

Mercadeo Y Publicidad: En el rubro mercadeo y publicidad se gestiona el valor \$68.031.496 producto del canje por la adquisición del vehículo Renault Kardian 2025.

5.14. Ingresos financieros

Los ingresos financieros por el año terminado al 31 de diciembre comprenden:

Concepto	2025	2024
Intereses de mora Copropietarios	\$ 10,317,197	\$ 10,143,436
Rendimientos financieros	\$ 54,161,400	\$ 56,101,694
	\$ 64,478,597	\$ 66,245,130

Comprende los recursos recibidos y/o devengados como resultado de los rendimientos generados por el efectivo y equivalentes de efectivo, y los causados por los rendimientos ganados en la inversión de los CDT.

En los rendimientos financieros se encuentran causados los intereses generados por la inversión del CDT del fondo de imprevistos y el CDT de excedente de liquidez.

5.15. Costos financieros

Los costos financieros por el año terminado al 31 de diciembre comprenden:

Concepto	2025	2024
Comisiones Bancarias	\$ 12,365,383	\$ 13,965,417
	\$ 12,365,383	\$ 13,965,417

Incluye básicamente los costos del manejo de productos financieros, comisiones, cuotas de manejo entre otros.

5.16. Otros ingresos

Los otros ingresos por el año terminado al 31 de diciembre comprenden:

Concepto	2025	2024
Otros ingresos	\$ 3,000,000	\$ 11,660,000
Reintegro de costos y gastos	\$ 73,446,533	\$ 70,754,457
Diversos	\$ 439,049	\$ 3,495,709
Ajuste al peso	\$ 174,037	\$ 115,580
	\$ 77,059,618	\$ 86,025,746

Los otros ingresos comprenden los valores recibidos y/o causados como resultado de las actividades desarrolladas que no se encuentran en cumplimiento de su objeto social:

Revelación de los reintegros de costos y gastos: El saldo de \$73.446,533 se descompone así:

- Reintegro por concepto de recobro de servicios públicos \$ 73.446.533

5.17. Otros gastos de operación

Los otros gastos de operación por el año terminado al 31 de diciembre comprenden:

Concepto	2025	2024
Extraordinarios	\$ 197,120	\$ 3,184,246
Diversos	\$ 1,627,892	\$ 1,942,101
	\$ 1,825,012	\$ 5,126,347

Los otros gastos corresponden a aquellos gastos de la operación que no tienen una relación directa con la ejecución del objeto social principal de la Copropiedad.

5.18. Contingencias

Contingencias Legales

Demanda en contra de Casablanca Centro Comercial, **no se ha reconocido provisión contable**, dado que la obligación no es aún probable ni cuantificable con suficiente fiabilidad. No obstante, se ha revelado la contingencia por tratarse de un asunto significativo.

CASABLANCA CENTRO COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL no conoce fraudes que puedan estar relacionados sus copropietarios, clientes y/o proveedores que afecten la operatividad de la compañía."

Las presentes revelaciones hacen parte integral de la situación financiera a diciembre 31 de 2025.