



**ESTADOS FINANCIEROS
INDIVIDUALES A DICIEMBRE
31 DE 2.025
CENTRO COMERCIAL
UNICENTRO VILLAVICENCIO**

Índice

Certificación Estados Financieros.....	3
Estado de Situación Financiera.....	4
Estado de Resultado Integral.....	6
Estados de Flujos de Efectivo.....	8
Estado de Cambios en el Patrimonio.....	9
Notas a los Estados Financieros.....	10
1. Entidad y Objeto Social.....	10
2. Resumen de las Principales Políticas Contables.....	14
2.1. Declaración de Cumplimiento del Marco Normativo.....	14
2.2. Bases de Medición y Presentación Utilizadas.....	15
2.3. Régimen Ordinario de la Renta.....	15
2.4. Activos Financieros de Inversión.....	15
2.5. Efectivo y Equivalentes de Efectivo.....	15
2.6. Inventarios.....	16
2.7. Propiedad, Planta y Equipo.....	16
2.8. Activos Intangibles.....	17
2.9. Otros Activos No Financieros.....	17
2.10. Pasivos Financieros.....	17
2.11. Cuentas Por Pagar Comerciales.....	17
2.12. Beneficios a Empleados.....	17
2.13. Provisiones.....	18
2.14. Reconocimiento de Ingresos.....	18
2.15. Impuesto a la Renta Corriente y Diferido.....	18
2.16. Agente retenedor ICA	18
2.17. Exoneración aportes salud, ICBF y SENA	18
2.18. Fecha de Autorización de Estados Financieros Para la Emisión.....	19
3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo.....	19
4. Cuentas Comerciales Por Cobrar y Otras Cuentas Por Cobrar.....	26

Índice

5. Activos Por Impuestos Corrientes.....	34
6. Inventarios.....	34
7. Otros Activos No Financieros.....	34
8. Activos Intangibles.....	35
9. Propiedad, Planta y Equipo.....	35
10. Activo Por Impuesto Diferido.....	36
11. Cuentas Por Pagar Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar.....	37
12. Pasivos Por Impuestos corrientes	39
13. Beneficios A Empleados.....	41
14. Otros Pasivos No Financieros Corrientes.....	42
15. Patrimonio.....	43
16. Ingresos de Actividades Ordinarias.....	44
17. Otros Ingresos.....	44
18. Gastos de Actividades Ordinarias.....	45
19. Otros Gastos.....	46
20. Ingresos Financieros.....	46
21. Gastos Financieros.....	46
22. Impuesto de Renta Diferido.....	46
23. Estado Financiero de Propósito Especial Estacionamiento y Áreas Comunes.....	47
24. Indicadores Financieros.....	55
25. Nota de Revelación Cuentas de Orden.....	56
26. Estado de Flujos de Efectivo.....	57
27. Nota Revelaciones de Partes Relacionadas Transacciones con Miembros De Consejo de Administración y Directivos.....	57
28. Nota Contingencias, Compromisos y Garantías.....	57
29. Nota Hechos Ocurredos Después del Periodo Sobre El que Se Informa.....	63
30. Evaluación del Negocio en Marcha.....	64
31. Nota Juicios, Estimaciones, Riesgos y Corrección de Errores Contables.....	64

CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO
NIT. 900.089.075-1
CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2025

DIANA JURIETH RUBIO MONTAÑA Representante Legal y **NANCY ALMONACID FLOREZ** Contador, del
Centro Comercial Unicentro Villavicencio

CERTIFICAMOS

Que hemos preparado los Estados Financieros Básicos: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo a 31 de diciembre 2025, Incluyendo sus correspondientes notas que forman un todo indivisible con estos de conformidad con el Decreto Único 2420 de 2015, que incorpora las Normas Internacionales de Información financiera para PYMES, que relaciona las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia –NCIF, las cuales se basan en la Norma Internacional de información para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes afirmaciones contenidas en ellos.

1. Los activos y pasivos existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el periodo.
2. Todos los elementos han sido reconocidos como importes apropiados.
3. Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados,
4. Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos los cuales se encuentran diligenciados y al día.
5. Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.
6. Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los estados financieros y sus respectivas notas, incluyendo sus gravámenes, restricciones a los activos; pasivos reales y contingentes.
7. Las garantías dadas a terceros para el cumplimiento de contratos son suficientes y el cumplimiento de los mismos está garantizado.
8. Se ha cumplido con las normas de Seguridad Social de acuerdo con el Decreto 1406/99 y el pago oportuno de sus obligaciones parafiscales.
9. Se ha cumplido con las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor (legalidad del software) de acuerdo con el artículo 1º de la Ley 603 de Julio 27 de 2000.
10. Asimismo; los Estados Financieros han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal Y el Consejo de Administración.
11. Los procedimientos de valuación, valoración y presentación han sido aplicados uniformemente con los del año inmediatamente anterior y reflejan razonablemente la situación financiera de la Entidad

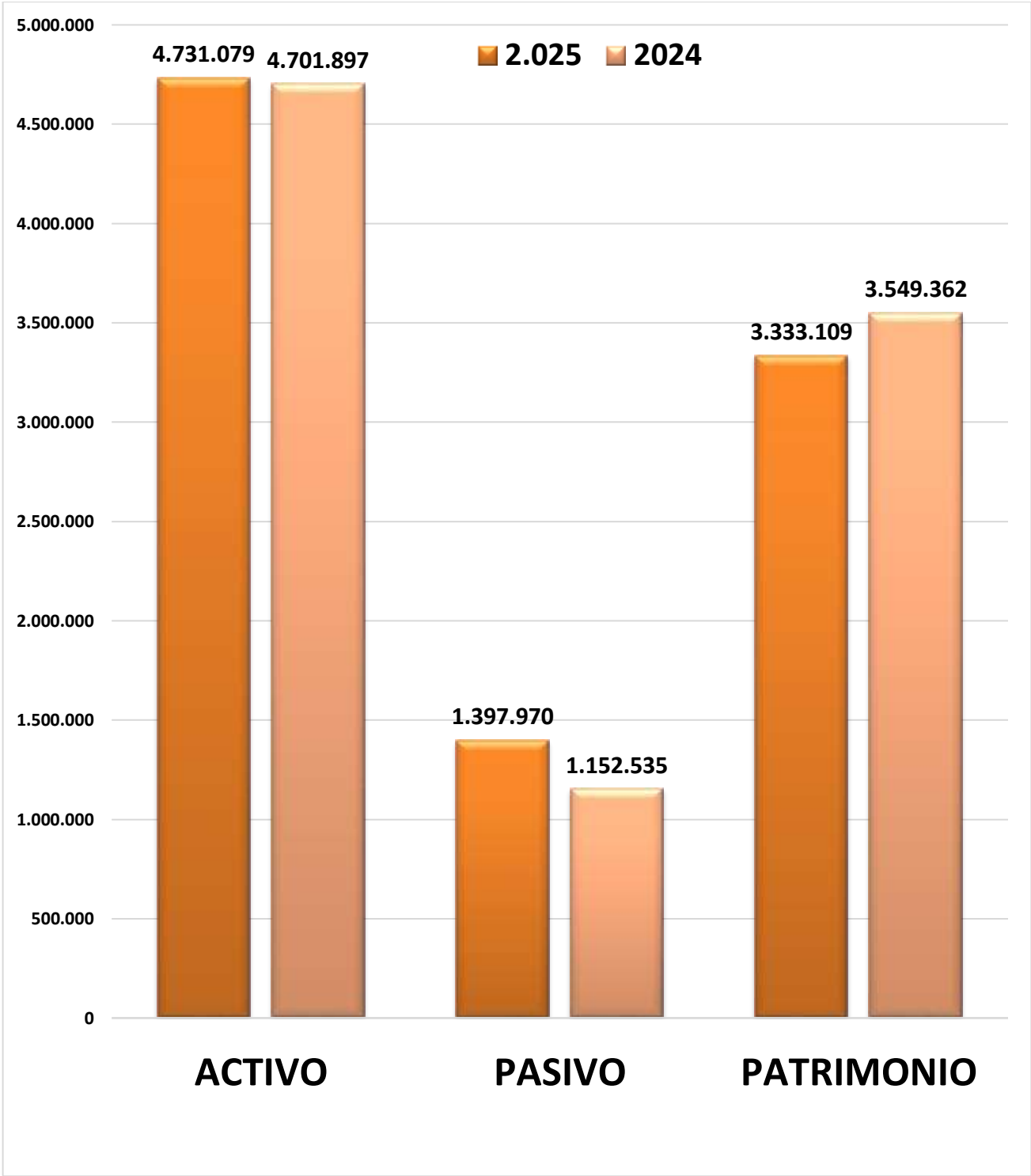
DIANA JURIETH RUBIO MONTAÑA
Representante Legal
C.C. 40.326.767
Fdo. Original

NANCY ALMONACID FLOREZ
Contador Público T.P. No. 14.205-T
C.C. 41.656.756
Fdo. Original

CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVIENCIO					
NIT 900.089.075-1					
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024					
(Cifras expresadas en pesos colombianos)					
	Notas	2.025	2.024	Variación Absoluta	Variación Relativa
ACTIVO					
Activo Corriente					
Efectivo Y Equivalentes De Efectivo	3	1.157.235.987	961.039.263	196.196.724	20,42%
Cuentas Comerciales Por Cobrar Y Otras Cuentas Por Cobrar	4	228.695.868	547.534.376	(318.838.508)	-58,23%
Activos Por Impuestos Corrientes	5	110.179.995	83.778.806	26.401.189	31,51%
Inventarios	6	49.914.266	54.222.018	(4.307.752)	-7,94%
Otros Activos No Financieros	7	77.975.305	122.500.094	(44.524.789)	-36,35%
Total Activo Corriente		1.624.001.421	1.769.074.557	(145.073.136)	-8,20%
Activo No Corriente					
Cuentas Comerciales Por Cobrar Y Otras Cuentas Por Cobrar	4	839.369.692	506.315.534	333.054.158	65,78%
Activos Intangibles	8	-	8.431.251	(8.431.251)	-100,00%
Propiedad, Planta Y Equipo	9	2.267.595.117	2.416.937.720	(149.342.603)	-6,18%
Activo Por Impuesto Diferido	10	112.668	1.137.790	(1.025.122)	-90,10%
Total Activo No Corriente		3.107.077.477	2.932.822.295	174.255.182	5,94%
Total Activo		4.731.078.898	4.701.896.851	29.182.047	0,62%
PASIVO Y PATRIMONIO					
Pasivo Corriente					
Cuentas Por Pagar Comerciales Y Otras Cuentas Por Pagar	11	739.555.446	532.779.099	206.776.347	38,81%
Pasivos Por Impuestos Corrientes	12	258.211.332	62.754.194	195.457.138	311,46%
Beneficios A Empleados	13	158.198.428	151.473.739	6.724.689	4,44%
Otros Pasivos No Financieros Corrientes	14	242.004.740	405.528.167	(163.523.427)	-40,32%
Total Pasivo Corriente		1.397.969.946	1.152.535.200	245.434.747	21,30%
Total Pasivo		1.397.969.946	1.152.535.200	245.434.747	21,30%
Patrimonio					
Resultado del Ejercicio	15	(216.252.699)	70.566.330	(286.819.029)	-406,45%
Resultado De Ejercicios Anteriores		3.549.361.651	3.478.795.321	70.566.330	2,03%
Total Patrimonio		3.333.108.952	3.549.361.651	(216.252.699)	-6,09%
Total Pasivo Y Patrimonio		4.731.078.898	4.701.896.850	29.182.048	0,62%
Cuentas de Orden	25	182.662.799.189	182.662.799.189	-	0,00%
 DIANA JURIETH RUBIO MONTAÑA REPRESENTANTE LEGAL Fdo. Original					
 NANCY ALMONACID FLOREZ CONTADOR T.P. No. 14.205-T (Ver certificación) Fdo. Original					
 OMAR GUTIERREZ ROJAS REVISOR FISCAL - T.P. No. 28.137-T Delegado GUTIERREZ ROJAS ASOCIADOS S.A.S. Nit 800.186.683-0 T.P. No. 1.617 (Ver dictamen adjunto) Fdo. Original					
Las notas son parte integral a los estados financieros					

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Expresada en M\$ colombianos)



CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO
NIT 900.089.075-1
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

	Notas	2025	2024	Variación Absoluta	Variación Relativa
Ingresos de Actividades Ordinarias					
Ingresos De Expensas Comunes Ordinarias	16	4.863.845.519	5.492.352.016	(628.506.497)	-11,44%
Módulo de Publicidad		1.060.922.076	-	1.060.922.076	100,00%
Ingresos Operación Ordinaria		5.924.767.595	5.492.352.016	432.415.579	7,87%
Ingresos De Estacionamiento	16	1.622.163.114	1.365.708.359	256.454.755	18,78%
Ingresos De Áreas Comunes	16	1.924.180.064	1.610.288.105	313.891.959	19,49%
Total Ingresos de Actividades Ordinarias		9.471.110.773	8.468.348.480	1.002.762.293	11,84%
Otros ingresos	17	366.210.813	1.913.081.221	(1.546.870.408)	-80,86%
Gastos de Actividades Ordinarias	18	(10.302.615.627)	(10.700.129.390)	397.513.764	-3,72%
Otros Gastos	19	(36.579.020)	(29.024.386)	(7.554.634)	26,03%
Pérdida por Actividades de Operación		(501.873.060)	(347.724.075)	(154.148.986)	44,33%
Ingresos Financieros	20	300.406.531	428.663.987	(128.257.456)	-29,92%
Gastos Financieros	21	(13.761.048)	(11.007.749)	(2.753.300)	25,01%
Pérdida - Excedente Antes de Impuestos		(215.227.577)	69.932.164	(285.159.741)	-407,77%
Impuesto de Renta Diferido	22	(1.025.122)	634.166	(1.659.288)	-261,65%
Pérdida - Excedente del Ejercicio		(216.252.699)	70.566.330	(286.819.029)	-406,45%
Total Resultado Integral		(216.252.699)	70.566.330	(286.819.029)	-406,45%

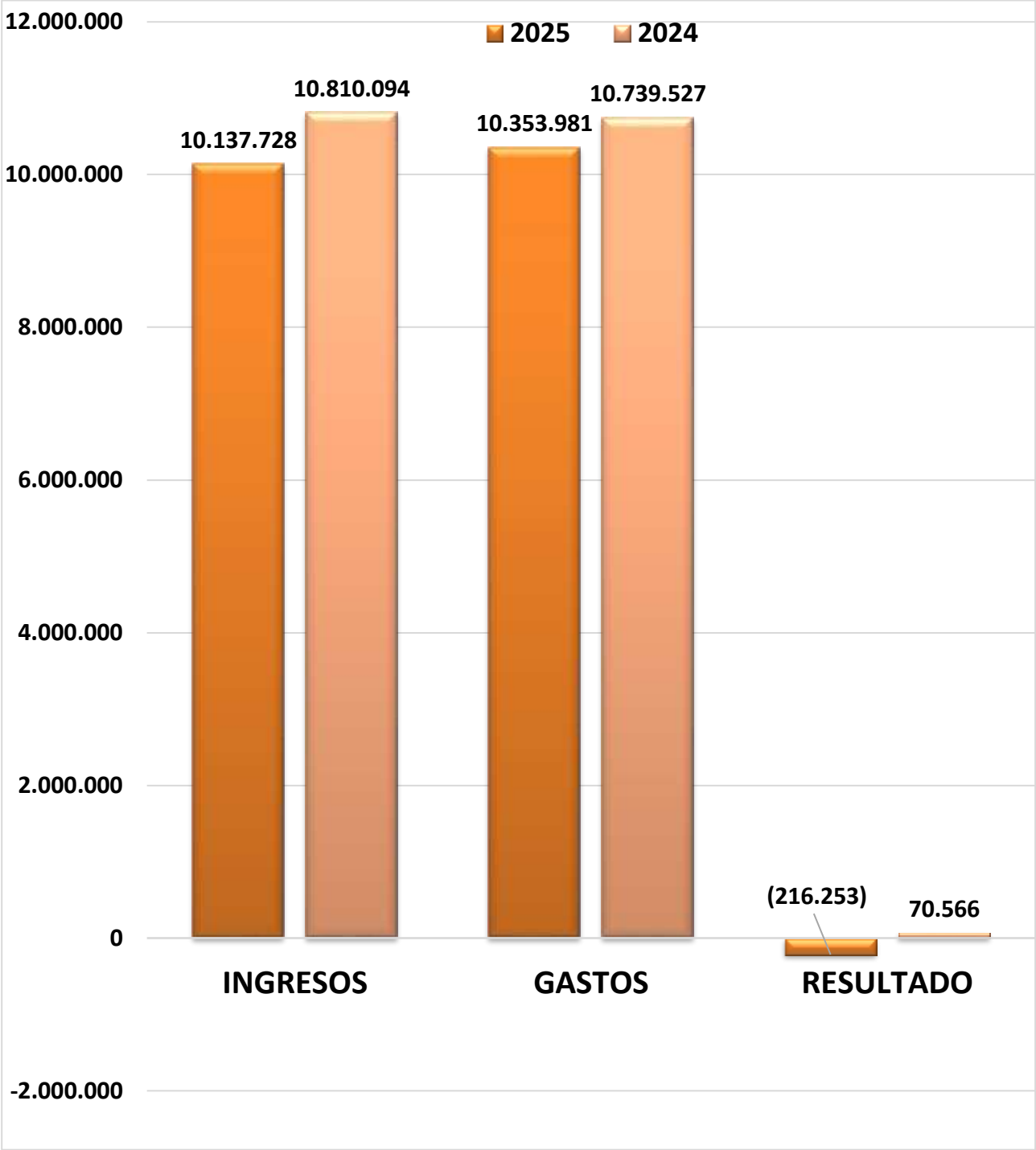
DIANA JURIETH RUBIO MONTAÑA
REPRESENTANTE LEGAL
Fdo. Original

NANCY ALMONACID FLOREZ
CONTADOR T.P. No. 14.205-T
(Ver certificación)
Fdo. Original

OMAR GUTIERREZ ROJAS
REVISOR FISCAL - T.P. No. 28.137-T
Delegado GUTIERREZ ROJAS ASOCIADOS S.A.S. Nit 800.186.683-0 T.P. No. 1.617
(Ver dictamen adjunto)
Fdo. Original

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL PARA LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Expresada en M\$ colombianos)



CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVIENCIO			
NIT 900.089.075-1			
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO PARA LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024			
MÉTODO INDIRECTO			
(Cifras expresadas en pesos colombianos)			
	NOTA 26	2025	2024
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Resultado del ejercicio		(216.252.699)	70.566.330
Cargos al estado de resultados que no implican desembolso de efectivo		298.107.822	567.861.650
Depreciación	181.970.257		152.558.924
Amortización	13.098.695		8.287.174
Recuperación impuesto de renta	-		(42.982.190)
Deterioro cartera	102.021.349		451.186.827
Impuestos	1.017.521		(1.189.085)
Total Generación Interna de Recursos		81.855.123	638.427.979
Cargos de Otras Actividades			
		(286.645.483)	(417.656.239)
Gastos financieros	13.761.048		11.007.749
Ingresos financieros	(300.406.531)		(428.663.987)
Otras Fuentes o Usos de Efectivo			
		151.636.700	(1.737.616.413)
Cuentas por cobrar y otras cuentas	(116.236.999)		(221.136.163)
Pagos anticipados	44.524.789		219.773.265
Inventarios	4.307.752		(8.863.645)
Cuentas por pagar	206.776.347		(20.502.043)
Impuestos por pagar	169.055.949		(80.945.365)
Obligaciones laborales	6.724.689		53.367.345
Anticipos y avances recibidos	(98.453.867)		(1.633.251.645)
Otros pasivos no financieros	(65.061.959)		(46.058.163)
Flujo Neto Actividades de Operación		(53.153.660)	(1.516.844.672)
Actividades de Inversión			
Intangibles	(4.667.444)		(11.905.673)
Propiedad, planta y equipo	(32.627.654)		(354.552.307)
Ingresos financieros	300.406.531		428.663.987
Apertura CDT	622.346.509		
Flujo Neto Actividad de Inversión		885.457.942	62.206.007
Redención CDT	(622.346.509)		-
Gastos financieros	(13.761.048)		(11.007.749)
Flujo Neto Actividad de Financiación		(636.107.557)	(11.007.749)
Variación Neta de Efectivo		196.196.725	(1.465.646.414)
Efectivo y Equivalente a Efectivo Inicial		961.039.263	2.426.685.677
Efectivo y Equivalente a Efectivo Final		1.157.235.987	961.039.263
DIANA JURIETH RUBIO MONTAÑA REPRESENTANTE LEGAL Fdo. Original		NANCY ALMONACID FLOREZ CONTADOR T.P. No. 14.205-T (Ver certificación) Fdo. Original	
OMAR GUTIERREZ ROJAS REVISOR FISCAL - T.P. No. 28.137-T Delegado GUTIERREZ ROJAS ASOCIADOS S.A.S. Nit 800.186.683-0 T.P. No. 1.617 (Ver dictamen adjunto) Fdo. Original			
Las notas son parte integral a los estados financieros			

CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVIENCIO
NIT 900.089.075-1
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

	Resultado Del Ejercicio	Resultado de Ejercicios Anteriores	Fondo de Imprevistos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	181.945.127	2.575.311.606	675.576.121	3.432.832.854
Resultado del período 2021	(75.387.441)			(75.387.441)
Resultado de ejercicios anteriores	(181.945.127)	181.945.127		-
Fondo de imprevistos 2021			54.111.626	54.111.626
Saldo al 31 de diciembre de 2021	(75.387.441)	2.757.256.733	729.687.747	3.411.557.039
Resultado del período 2022	(175.490.486)			(175.490.486)
Resultado de ejercicios anteriores	75.387.441	(75.387.441)		-
Fondo de imprevistos 2022			61.706.328,00	61.706.328
Aplicación del fondo de imprevistos	222.161.927		(222.161.927)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	46.671.441	2.681.869.292	569.232.148	3.297.772.880
Resultado del período 2023	181.022.441			181.022.441
Resultado de ejercicios anteriores	(46.671.441)	615.903.589	-569.232.148,00	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	181.022.441	3.297.772.881	-	3.478.795.321
Resultado del período 2024	70.566.330			70.566.330
Resultado de ejercicios anteriores	(181.022.441)	181.022.441		-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	70.566.329	3.478.795.322	-	3.549.361.651
Resultado del período 2025	(216.252.699)			(216.252.699)
Resultado de ejercicios anteriores	(70.566.330)	70.566.330		-
Saldo al 31 de diciembre de 2025	(216.252.700)	3.549.361.651	-	3.333.108.952

DIANA JURIETH RUBIO MONTAÑA
REPRESENTANTE LEGAL
Fdo. Original

NANCY ALMONACID FLOREZ
CONTADOR T.P. No. 14.205-T
(Ver certificación)
Fdo. Original

OMAR GUTIERREZ ROJAS
REVISOR FISCAL - T.P. No. 28.137-T
Delegado GUTIERREZ ROJAS ASOCIADOS S.A.S. Nit 800.186.683-0 T.P. No. 1.617
(Ver dictamen adjunto)
Fdo. Original

Las notas son parte integral a los estados financieros

CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO
NIT. 900.089.075-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2025
DE CARÁCTER GENERAL

Nota 1 Entidad y Objeto Social

1.1 El Centro Comercial Unicentro Villavicencio, con domicilio principal en Villavicencio (Colombia), está situado en la Avenida 40C No. 26C-10/27-34/27-50 Barrio Maizaro, es una entidad sin ánimo de lucro, regulada inicialmente por el Régimen Tributario Especial y amparada por las normas de propiedad horizontal, Ley 675 de 2001, 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. Actualmente la Copropiedad pertenece al régimen ordinario de tributación, según el Artículo 19-5 del Estatuto Tributario Nacional.

El Centro Comercial Unicentro Villavicencio se rige bajo los lineamientos de la Ley 675 de 2001.

Son principios de la Ley 675 de 2001:

1. Función social y ecológica de la propiedad.
2. Convivencia pacífica y solidaridad social.
3. Respeto de la dignidad humana.
4. Libre iniciativa empresarial.
5. Derecho al debido proceso.

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Coefficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

Recursos Patrimoniales: Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

Fondo de imprevisto: La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Órganos de dirección y administración: La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si los hubiere, y al administrador de edificio o conjunto.

Con la entrada en vigencia de la Ley 1607 del 2012, en el artículo 186, establece que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal, perderá la calidad de no contribuyente del impuesto de renta, cuando destine algún o algunos de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, y en consecuencia estará sujeta al impuesto sobre la renta y complementarios, conforme al régimen tributario especial, según lo señalado en el artículo 19 del estatuto tributario y será objeto de retención en la fuente a título de renta por intereses y por ingresos originados en actividades industriales y de mercadeo. También señala la reforma tributaria que los ingresos originarios de la explotación de los bienes o áreas comunes, podrán invertirse en las áreas comunes que generan las rentas objeto del impuesto, sin embargo, no podrán destinarse al pago de los gastos de existencia y mantenimiento de los bienes de dominio particular, ni ningún otro que los beneficie individualmente. El Centro Comercial en atención a la Ley 1607 de 2012 y al Decreto 4400 de 2004, se registró en el régimen común del IVA y desde el primero de enero de 2013 viene cobrando IVA por el servicio de parqueadero y por el arrendamiento de áreas comunes a la tarifa general, observando toda la normatividad tributaria para el régimen común. La reforma tributaria del año 2014 quedó consignada en la Ley 1739 de 23 de diciembre de 2014, donde se crea el impuesto a la riqueza, el impuesto a la riqueza solo recae sobre los entes jurídicos y personas naturales, incluidas esta vez hasta las sucesiones ilíquidas, que sean “contribuyentes del impuesto a la renta y complementarios”, y sin importar si son del régimen ordinario o del régimen especial. Además, en relación con las entidades que componen el régimen tributario especial del artículo 19 del E.T., a las únicas que se exoneró de liquidar el impuesto a la riqueza es a las mencionadas en el numeral 1 de dicho artículo (corporaciones, fundaciones y asociaciones sin ánimo de lucro que se dediquen a ciertos objetos sociales). Por tal motivo, las demás entidades del régimen especial mencionadas en los demás numerales 2 a 4 del mismo artículo 19 del E.T., entre ellas las cooperativas y hasta las copropiedades comerciales o mixtas que exploten sus áreas comunes (ver artículo 186 de la Ley 1607 de 2012) serían sujetos del impuesto a la riqueza. El centro Comercial Unicentro Villavicencio, sí hizo parte entre los sujetos sobre los que recayó el impuesto a la riqueza y pagó este impuesto sobre la base del patrimonio líquido al 1 de enero de 2016. Este impuesto se pagó por los años 2016 y 2017 para las personas jurídicas que poseían un patrimonio igual o superior a \$ 1.000.000.000, la Ley estableció tarifas dependientes del rango del patrimonio líquido.

En cumplimiento de la Ley 1314 de 2009 y el Decreto 3022 de 2013 y que tiene que ver con la Convergencia a Normas Internacionales de información financiera, el Centro Comercial Unicentro Villavicencio, adelantó el trabajo relacionado con la elaboración del ESFA e implementación del software:

El Decreto 2150 del 20 de diciembre de 2017, reglamenta la Ley 1819 del 29 de diciembre de 2016 y la Sección 3 se ocupa de las Personas Jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la Propiedad Horizontal, contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios.

"Artículo 1.2.1.5.3.1. Personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario. Son contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario las personas jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal que destinan algún o

alguno de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial o mixto de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2001, y que generan renta. Para efectos de la aplicación de lo previsto en este artículo, se entiende por bienes o áreas comunes, las partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los copropietarios de bienes privados, conforme con lo regulado en la Ley de propiedad horizontal 675 de 2001, o la que la modifique, sustituya o adicione.

Artículo 1.2.1.5.3.2. Determinación de la renta líquida y el patrimonio fiscal de las personas jurídicas sin ánimo de lucro originada 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. Parágrafo 1. Los ingresos originados por cuotas de administración ordinarias y/o extraordinarias en aplicación de la Ley 675 del 2001, así como los costos y gastos asociados a los mismos, no se consideran base gravable para la determinación del impuesto sobre la renta y complementario, y no deberán ser declarados, así como sus activos y pasivos diferentes a sus bienes o áreas comunes que se destinen para la explotación comercial, industrial o mixta. Parágrafo 2. En el evento que el contribuyente tenga rentas gravadas y no gravadas y no sea posible diferenciar con claridad los costos y gastos atribuibles a cada uno, estos deberán aplicarse en proporción a los ingresos asociados a rentas no gravadas sobre los ingresos totales del contribuyente, dando como resultado los costos y gastos imputables a las rentas no gravadas. En todo caso, la aplicación de los costos y los gastos a que se refiere el inciso anterior, no dará lugar a pérdidas fiscales susceptibles de ser compensadas en los términos del artículo 147 del Estatuto Tributario, cuando hubiere lugar a ello.

Artículo 1.2.1.5.3.3. Renta presuntiva de los contribuyentes de que tratan los artículos 19-5 del Estatuto Tributario. Los contribuyentes de que tratan los artículos 19-5 del Estatuto Tributario y 1.2.1.5.3.1. De este Decreto están obligados a determinar renta presuntiva respecto de su patrimonio líquido destinado para la explotación comercial, industrial o mixta.

Artículo 1.2.1.5.3.4. Tarifas del impuesto sobre la renta y complementario para las personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario. Los contribuyentes de que tratan los artículos 19-5 del Estatuto Tributario y 1.2.1.5.3.1 de este Decreto liquidan el impuesto sobre la renta líquida gravable determinada de conformidad con el artículo anterior, y el complementario de ganancias ocasionales aplicando las tarifas establecidas en los artículos 240 y 313 del Estatuto Tributario, según corresponda.

Artículo 1.2.1.5.3.5. Cuentas separadas para efectos tributarios. Los contribuyentes de que tratan los artículos 19-5 del Estatuto Tributario y 1.2.1.5.3.1 de este Decreto deberán llevar cuentas separadas de los activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, por las actividades gravadas con el impuesto sobre la renta y complementario y las originadas en la aplicación de la Ley 675 del 2001.

Artículo 1.2.1.5.3.6. Información de que tratan los artículos 631 y 631-3 del Estatuto Tributario a remitir a la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN. Las propiedades horizontales comerciales, industriales y mixtas deberán remitir la información de que tratan los artículos 631 y 631-3 del Estatuto Tributario, conforme con los requisitos y especificaciones que para el efecto fije el director general de la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN, la cual debe ser suministrada por y versar como mínimo sobre los siguientes datos: 1. Tipo o clasificación del uso autorizado para la propiedad horizontal. 2. Ubicación, número e identificación de bienes inmuebles que la componen. 3. Destinación o uso de los inmuebles. 4. Identificación del propietario, poseedor o tenedor de los bienes que la componen. 5. Nombre del establecimiento comercial, industrial o de servicio que ocupa el bien. 6. Ubicación e identificación de bienes o áreas comunes y las rentas que se derivan de las mismas. Conforme con lo previsto en los artículos 631 y 631-3 del Estatuto Tributario, el incumplimiento de la obligación prevista en el presente artículo dará lugar a la sanción de que trata el artículo 651 del Estatuto Tributario.

Artículo 1.2.1.5.3.7. Sistema de registro de las diferencias de las personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario. Los contribuyentes de que tratan los artículos 19-5 del Estatuto Tributario y 1.2.1.5.3.1 de este Decreto aplicarán la conciliación fiscal de que trata el artículo 772-1 del Estatuto Tributario.

1.2 Objeto social

Conforme a los artículos 3, 19 y 32 de la Ley 675 de 2001 y el Decreto 1060 de marzo 31 de 2009 expedido por el Ministerio de Ambiente, vivienda y desarrollo territorial, forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Nota 2. Resumen De Las Principales Políticas Contables

2.1 Declaración de Cumplimiento del Marco Normativo

Los Estados Financieros a Diciembre 31 de 2025 y 2024, comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo y sus correspondientes notas, las cuales han sido preparadas y presentadas de acuerdo con las Normas de contabilidad y de información Financiera

aceptadas en Colombia – NCIF, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES). (Ley 1314 de 2009, reglamentada por los Decretos 2420 y 2496 de 2015, a su vez modificados por el Decreto 2131 de 2016) y el decreto 2483 de 2018

2.2 Bases de Medición y Presentación Utilizadas

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por la revaluación de ciertos instrumentos financieros que son medidos a valores razonables al final de cada periodo a reportar. Acorde a las mediciones iniciales y posteriores para reconocimientos contempladas en el manual de políticas contables.

El Centro Comercial Unicentro Villavicencio, corta sus cuentas a 31 de diciembre de cada año elaborando los Estados Financieros y la ejecución presupuestal, los cuales se expresan en pesos colombianos, la moneda funcional es el peso colombiano y la unidad de redondeo es el peso.

Ciertas partidas de los estados financieros del año anterior han sido reclasificadas con el propósito de asegurar la comparabilidad con la presentación del año actual.

2.3. Régimen Ordinario de la Renta

El Centro Comercial Unicentro Villavicencio, modifico su RUT, al atender la Reforma Tributaria Ley 1819 de 2016 y el Decreto 2150 de 2017, pasando al Régimen Ordinario del Impuesto a la Renta y Complementarios, tributando el 33% de la utilidad obtenida en la explotación de Áreas Comunes y Estacionamiento año 2019, para el 2020 fue del 32% y para el año 2021 del 31%, a partir del año 2022 es el 35%, además; la copropiedad debió calcular la renta presuntiva que para el año gravable de 2019 fue del 3,5% y para el año 2020 fue del 0,5%, para el año 2021 fue 0%. Para el año 2025 las unidades de negocio de área común y estacionamiento dieron perdida, lo cual da como resultado que no hay renta líquida gravable y por lo tanto, tampoco impuesto.

2.4 Activos Financieros de Inversión

Son registrados por el importe inicial por cobrar al vencimiento, la tasa de interés efectiva se determina sobre la base del importe en libros, El Centro Comercial reconoce el ajuste en ingreso o gasto en el resultado a la fecha del cierre

2.5. Efectivo Y Equivalentes De Efectivo

Es el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad, a excepción del efectivo de uso restringido como son los depósitos para el Fondo de Imprevistos y el recaudo de ingresos para terceros por la venta de las tarjetas más para ti, el efectivo proviene de la ejecución de su objeto social, tal como el cobro de administración de locales comerciales, explotación de áreas

comunes, alquiler de vallas y cajas de luz, servicios de mercadeo y publicidad, arriendo de bodegas, cobro de multas e intereses de mora y venta de contado de tarjetas +para ti, el cual es manejado a través del sistema financiero por medio de cuentas bancarias en Villavicencio, las cuales se enuncian a continuación:

- DAVIVIENDA CUENTA DE AHORROS #096670001815 (Administración).
- DAVIVIENDA CUENTA CORRIENTE #096669999730 (Administración).
- DAVIVIENDA CUENTA DE AHORROS #096670055050 (Tarjetas más para ti).
- DAVIVIENDA CUENTA DE AHORROS #096670239522 (Fondo de ley)
- DAVIVIENDA CUENTA DE AHORROS #096670239514 (administración)
- DAVIVIENDA CUENTA DE AHORROS #096600056368 (Estacionamiento)
- DAVIVIENDA CUENTA DE AHORROS #096600056350 (Área Común)
- BANCOLOMBIA CUENTA DE AHORROS #84921787714 (Área Común)
- BANCOLOMBIA CUENTA DE AHORROS # 84963731441 (Estacionamiento)

2.6. Inventarios

El inventario es de consumo, conformado por materiales y repuestos, para el mantenimiento de instalaciones y equipos , se reconocen a su costo de adquisición mas todos los costos en los que se haya incurrido para poderlos utilizar, su medición posterior se hace al menor del costo o el valor neto realizable, mensualmente se verifica su existencia física.

2.7. Propiedad, Planta Y Equipo

Los activos fijos son registrados al costo de adquisición, menos el valor de la depreciación acumulada, menos cualquier pérdida por deterioro, las cuales se reconocen contra el resultado del ejercicio los cuales se deprecian de acuerdo a las normas contables establecidas para ello, se utiliza el sistema de línea recta de acuerdo a los años de vida útil de cada activo fijo. Los gastos de mantenimiento y reparación se llevan al estado de resultado integral del periodo.

La política NIIF sobre la vida útil de las edificaciones fue revaluada para aplicar en el año 2019 una vida útil de 50 años, se cambia su vida útil para reflejar con mayor razonabilidad la realidad de la entidad, esto fue explicado al Consejo de administración y sometido a aprobación.

La depreciación comienza cuando los bienes se encuentran disponibles para ser utilizados. Las vidas útiles estimadas son las siguientes

ACTIVO	VIDA UTIL
MAQUINARIA Y EQUIPO	10 AÑOS
MUEBLES Y ENSERES	10 AÑOS
EQUIPO DE OFICINA	10 AÑOS
EQUIPO DE COMPUTO	5 AÑOS
EDIFICACIONES	50 AÑOS

2.8 Activos Intangibles

Son licencias de programas informáticos se reconocen al costo de adquisición y se expresan el costo menos amortización y perdidas por deterioro, la amortización se efectúa a lo largo de la vida útil, según corresponda a la licencia adquirida.

2.9 Otros Activos No Financieros

Son aquellos pagos anticipados, se amortizan mensualmente con cargo al estado de resultado integral por el periodo que cubre el pago como son los seguros generales.

Los pasivos de los entes de propiedad horizontal o de las unidades inmobiliarias cerradas no tienen diferencia ninguna en su manejo contable con los entes comerciales, aunque sí es pertinente recordar que cuando tales pasivos se originan en la administración o desarrollo de bienes comunes deben programarse en el presupuesto los valores pertinentes para garantizar su costo financiero y amortización.

2.10 Pasivos Financieros

Representan las fuentes de financiación externas de recursos en la adquisición de bienes y servicios, son clasificados según el uso y según el grado de exigibilidad, la Copropiedad no registro durante el ejercicio obligaciones en moneda extranjera.

Se reconocen por su valor inicial menos los costos en los que se haya incurrido para obtener el crédito respectivo, luego son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, se reconoce el ajuste al ingreso o gasto en el resultado del ejercicio.

El pasivo financiero se elimina del estado de situación financiera cuando se haya cancelado en su totalidad.

2.11 Cuentas Por Pagar Comerciales

Incluye el saldo por pagar a proveedores y terceros, por la adquisición de bienes y servicios para el buen funcionamiento del Centro Comercial Unicentro Villavicencio, se reconocen por el costo inicial.

2.12 Beneficios a Empleados

Son los beneficios a que tiene derecho los empleados, de acuerdo a las normas laborales vigentes en Colombia, como son cesantías, intereses sobre cesantías, prima de servicios y vacaciones, en el Centro Comercial no existen beneficios a empleados extralegales, todos los beneficios a empleados son clasificados a corto plazo. La Entidad consigna en los Fondos de Cesantías el 14 de febrero del año siguiente el valor de las cesantías causadas al final del ejercicio anterior.

2.13 Provisiones

Son reconocidas cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación y se puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación, son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo. A 31 de diciembre de 2025 el Centro Comercial Unicentro Villavicencio no efectuó provisiones.

2.14 Reconocimiento De Ingresos

Los ingresos son reconocidos a medida que es probable que los beneficios económicos fluyan y puedan ser confiablemente medidos.

Reconoce ingresos por servicios de administración de manera mensual, mediante la emisión de la factura electrónica de venta por administración, arrendamiento de áreas comunes, estacionamiento, otros conceptos de mercadeo.

2.15 Impuesto A La Renta Corriente Y Diferido

Con la entrada en vigencia de la nueva calificación para las copropiedades mixtas, es decir que exploten comercialmente sus zonas comunes, se tributa al 35% para el año 2025, sobre las utilidades obtenidas en la explotación comercial de estos dos centros de costos (áreas comunes y estacionamiento), la ganancia fiscal difiere de la ganancia del estado de resultado integral, debido a las partidas que por normas fiscales no se aceptan como deducción o ingresos que deben ser considerados para efectos tributarios.

El impuesto diferido es calculado sobre diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos, de los estados financieros y las bases fiscales utilizadas para obtener la renta líquida gravable.

2.16 Agente Retenedor ICA

En concordancia con el Acuerdo Municipal de Villavicencio No. 393 de noviembre de 2019, hoy 515 del 04 de diciembre de 2021, el Centro Comercial Unicentro Villavicencio tiene la responsabilidad de ser agente retenedor del impuesto de industria y comercio, presentando las declaraciones de forma bimensual e información exógena cada año, el Centro Comercial tomo atenta nota y está haciendo lo propio.

2.17 Exoneración Aportes Salud, ICBF y SENA

En el año 2019 se conoció la sentencia del Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección cuarta, del 14 de agosto de 2019, en la cual se declaró la nulidad de los apartes "19-5" y "1.2.1.5.3.1" del artículo 1.2.1.5.4.9 del Decreto 2150 de 2017, en los cuales se contemplaba que la exoneración de los referidos aportes y cotizaciones no resulta aplicable a los contribuyentes personas jurídicas originadas en la propiedad horizontal, diferentes a las de uso residencial.

Una vez estudiado el tema y recibido el análisis que hiciera la Asociación de Centros Comerciales, Acecolombia, del referido fallo, se concluyó que, de ahora en adelante, no se debe cancelar el aporte patronal de SALUD ni de ICBF y SENA. Por el contrario, se debía iniciar con el pago de la autorretención de renta sobre los ingresos gravados, lo cual el Centro Comercial ha cumplido con esta normatividad, consignando mensualmente a favor del Estado el valor resultante de aplicar el 0,8% a los ingresos de estacionamiento y áreas comunes.

El Consejo de Estado Sala de lo Contencioso Administrativo, mediante sentencia No. 11001-03-27-000-2019-00059-00 (2519) del 6 de mayo de 2021 declaró la nulidad del Concepto emitido por la Dian No. 002501 del 21 de octubre de 2019 (también identificado con el oficio No. 026356 de la misma fecha), mediante el cual señalaba como autorretedoras del impuesto de renta de renta a las propiedades horizontales que explotaran comercialmente sus áreas comunes.

Por lo tanto, el Centro Comercial Unicentro Villavicencio, atendiendo la sentencia y a partir de junio de 2021 no volvió a calcular ni consignar la autorretención en renta. El valor que se pagó de enero a mayo 2021 fue de \$ 4.729.667, monto que es descontado en la declaración de renta del año 2021, pues era un anticipo al impuesto anual.

2.18 Fecha de Autorización de Estados Financieros Para la Emisión

Los estados financieros han sido autorizados para su divulgación por el Consejo de Administración el 13 de febrero de 2026. Estos estados financieros van a ser puestos a consideración del máximo órgano social Asamblea General de Copropietarios, quien puede aprobar o improbar estos Estados Financieros.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 incluyen los siguientes componentes:

3.1 CAJA GENERAL:

Concepto	%	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Caja general estacionamiento		12.802.200	13.697.578	(895.378)	-6,54%
Caja eventos otros ingresos		1.281.000	679.235	601.765	88,59%
Totales	1,22	14.083.200	14.376.813	-293.613	-2,04%

El saldo corresponde a los ingresos por estacionamiento del 30 y 31/12/2025, dineros que fueron consignados el día viernes dos (2) de enero de 2026 en la cuenta de ahorros del Banco Davivienda No.096600056368. El saldo caja eventos del día 31 de enero de 2025, fue consignado en la cuenta de ahorros del Banco Davivienda No. 096600056350 el día Viernes dos (2) de enero de 2026.

3.2. CAJAS MENORES

Existen bases en cada uno de los puntos de pago para facilitar los pagos del servicio de estacionamiento por parte de los clientes, las cuales se detallan así:

Concepto	%	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Caja menor Área de Operaciones (Mantenimientos)		-	1.200.000	(1.200.000)	100,00%
Cajas punto de pago		2.450.000	2.450.000	-	0,00%
Base Punto de Pago Automatico 1		2.926.667	2.926.667	-	0,00%
Base Punto de Pago Automatico 2		2.926.667	2.926.667	-	0,00%
Base Punto de Pago Automatico 3		2.926.666	2.926.666	-	0,00%
Fondo Fijo Para Cambio		6.000.000	2.500.000	3.500.000	140,00%
Totales	1,49	17.230.000	14.930.000	2.300.000	15,41%

- A diciembre 31 se legalizaron todos los gastos ocasionados hasta la fecha, con el fin de que no quedara dinero en efectivo en manos del responsable del fondo fijo y quedara reconocidos los gastos.
- La caja menor área de operaciones se canceló al 31 de diciembre de 2025, dejando legalizados todos los gastos.

3.3 DEPOSITO EN BANCOS

Concepto	%	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Cuenta Corriente	0,00	655	0	655	363888,75%
Davivienda 0966-6999-9730		655	0	655	363888,75%
Cuenta de Ahorros	8,73	101.002.171	217.826.165	-116.823.994	-53,63%
Bancolombia 849-217877-14 - Áreas comunes		22.375.019	118.050.575	(95.675.556)	-81,05%
Bancolombia 849-637314-41 - Estacionamiento		1.029.616	77.917.741	(76.888.124)	-98,68%
Davivienda 0966-7000-1815 - Cartera		40.514.528	21.857.849	18.656.679	85,35%
Davivienda 96600056368 - Estacionamiento		27.249.784		27.249.784	100,00%
Davivienda 96600056350 - Area común		9.833.223		9.833.223	100,00%
Totales	8,73	101.002.826	217.826.165	(116.823.339)	-53,63%

3.4 FONDOS DE USO RESTRINGIDO

Concepto	%	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Caja general (Tarjetas Más Para Ti)	0,51	5.946.881	8.360.771	(2.413.890)	-28,87%
Davivienda 0966-7023-9514 - Ordinario		174.787.426	4.639.680	170.147.746	3667,23%
Davivienda 0966-7005-5050 Cta Ahorros	20,22	233.940.360	205.345.496	28.594.864	13,93%
Tarjetas Más Para Ti					
Davivienda 0966-7023-9522 Fondo de ley	52,73	610.245.294	495.560.337	114.684.956	23,14%
Totales	88,57	1.024.919.961	713.906.284	311.013.676	43,57%
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	100	1.157.235.987	961.039.263	196.196.724	20,42%

Los dineros de uso restringido comprenden los recaudos para la redención de las Tarjetas Más Para Ti y el Fondo de Imprevistos.

Los recursos del fondo de imprevistos, no se pueden utilizar sin atender lo dispuesto en el siguiente artículo del reglamento de propiedad horizontal: artículo 124 DISPOSICION DE LOS RECURSOS DEL FONDO DE IMPREVISTOS. El Administrador podrá disponer de tales recursos previa aprobación de la Asamblea General de Propietarios, de conformidad con lo establecido en el presente reglamento.

El siguiente es el estado financiero de propósito especial del fondo de imprevistos:

ESTADO FINANCIERO DE PROPOSITO ESPECIAL	
FONDO DE IMPREVISTOS A DICIEMBRE 31 DE 2025	
SALDO CUENTA AHORROS 096670239522 BANCO DAVIVIENDA A 01 DE ENERO DE 2025	495.560.337
(+) Consignación apropiación fondo de ley enero/2025	7.077.620
(+) Consignación apropiación fondo de ley febrero/2025	7.077.620
(+) Consignación apropiación fondo de ley marzo/2025	8.295.000
(+) Consignación apropiación fondo de ley retroactivo enero, febrero y marzo/2025	2.434.760
(+) Consignación apropiación fondo de ley abril/2025	8.295.000
(+) Consignación apropiación fondo de ley mayo/2025	8.295.000
(+) Consignación apropiación fondo de ley junio/2025	8.295.000
(+) Consignación apropiación fondo de ley julio/2025	7.077.620
(+) Consignación apropiación fondo de ley saldo julio en agosto/2025	1.217.380
(+) Consignación apropiación fondo de ley agosto/2025	8.295.000
(+) Consignación apropiación fondo de ley septiembre/2025	8.295.000
(+) Consignación apropiación fondo de ley octubre/2025	8.295.000
(+) Consignación apropiación fondo de ley noviembre/2025	8.295.000
(+) Consignación apropiación fondo de ley diciembre/2025	8.294.918
(+) Rendimiento CDT tasa 8.73% E.A.	4.059.840
(+) Intereses por rendimientos financieros enero a diciembre/2025	7.714.356
(-) Retención en la fuente enero a diciembre/2025	(540.006)
(-) Apertura CDT 0966CF0718653873 22mar2025 al 22may2025 tasa 7,8% EA	(200.000.000)
(+) Cancelación CDT 0966CF0718653873 22sept/2025	200.000.000
(+) Rendimientos CDT 0966CF0718653873 22mar-22sep/2025	3.910.848
Total movimiento 2025	114.684.956
SALDO CUENTA AHORROS 096670239522 BANCO DAVIVIENDA A 31 DE DICIEMBRE DE 2025	610.245.294

Los recursos de las Tarjetas Más Para Ti son de uso restringidos, no se utilizan para cubrir obligaciones propias del objeto social. El saldo en caja a diciembre 31 de 2025 fue de \$5.946.881 y en la cuenta de ahorros en Davivienda No. 0966-7005-5050 termino con un saldo de \$233.940.360

(1)

- La cuenta de ahorros Banco Davivienda No.096670055050 fue embargada preventivamente por la Contraloría Municipal de Villavicencio, en el proceso de responsabilidad fiscal No.005-2021-0106 según auto No. 400-30-2-30 de diciembre 15 de 2021, por el contrato de venta de tarjetas más para ti con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio, el monto del embargo es por \$7.034.048 más un 50% de este valor por tratarse de dinero, lo cual asciende en total a \$10.551.072. A diciembre 31 de 2025

.... "Así las cosas y de acuerdo al art. 3 del auto que decreta estas medidas cautelares refiere que están tendrán vigencia durante el proceso de responsabilidad fiscal y si es del caso hasta la jurisdicción coactiva en el evento en que SE PROFIERA FALLO imputándose la responsabilidad fiscal.

Mediante el AUTO N° 130.24.03.023 del 19, diecinueve (19) de noviembre de dos mil veinticinco (2025),. Procede la Contraloría Auxiliar de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría Municipal de Villavicencio, a dictar Fallo con responsabilidad, dentro del Proceso de Responsabilidad Fiscal N° 005-2021-0106, de manera solidaria al Centro Comercial Unicentro Villavicencio, al señor Edgar Giovanny Bonilla y a mantener en calidad de tercero civilmente responsable a la aseguradora Solidaria de Colombia y Seguros Generales Suramericana SAS

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO:

Dictar Fallo con Responsabilidad Fiscal de manera solidaria por la suma de DIEZ MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS (\$10'369.993) moneda legal, en contra de los siguientes:

EDGAR GIOVANNY BONILLA LEYTON, identificado con la cédula de ciudadanía N° 80.443.659 expedida en Bogotá D.C., quien laboró en la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE VILLAVICENCIO ESP., en el cargo de jefe de la Oficina de Almacén Grado 04, Código 006 del 2 de marzo de 2016 al 7 de enero de 2020.

CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO, identificado con el NIT 900.089.075-1 representado legalmente para la época de los hechos por JUAN ALBERTO PUJOL VELASQUEZ, identificado con la cedula de ciudadanía N° 386.018, en calidad de Contratista en el Contrato N° 165 de 2019.

Lo anterior, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

ARTÍCULO SEGUNDO:

Declarar como daño al patrimonio de la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE VILLAVICENCIO – EAAV E.S.P., la suma de DIEZ MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS (\$10'369.993) moneda legal, valor que deberá ser reintegrado a la EAAV E.S.P., de conformidad con las consideraciones expuestas en la parte motiva de este Proveído.

ARTÍCULO TERCERO:

Mantener en calidad de tercero civilmente responsable a ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA E.C, identificada con NIT. 860.524.654-6 y SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A, identificada con NIT 890.903.407-9, con sus respectivas pólizas, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este auto.

ARTÍCULO CUARTO:

Notificar personalmente la presente providencia de conformidad con los artículos 106 de la Ley 1474 de 2011 en concordancia con la Ley 1437 de 2011, a:

CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVIENCIO, identificado con el NIT 900.089.075-1 representado legalmente por DIANA JURIETH RUBIO MONTAÑA. Para efectos de comunicaciones y notificaciones figura la Avenida 40 número 26C - 10 Barrio Nuevo Maizaro, teléfono N° (057)8-6707770, correo electrónico gerencia@unicentrovillavicencio.com (Sí autorizó notificación al correo electrónico, folio 49 y 54)

EDGAR GIOVANNY BONILLA LEYTON, identificado con la cédula de ciudadanía N° 80.443.659 expedida en Bogotá D.C. en la dirección Carrera 39 N° 13 A 57 multifamiliar B, casa 11, conjunto cerrado Villa Karina, de Guamal – Meta, Celular N° 3103213241, correo electrónico gioleyton74@gmail.com.

Apoderada de oficio. LIZZET NATALIA BELTRÁN LÓPEZ, identificada con cedula de ciudadanía N° 1.006.796.204, con celular N° 3143415929 y correo electrónico lizzetbeltran@ustavillavo.edu.co (Sí autorizó notificación al correo electrónico, folio 170)

ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA E.C, de conformidad con el artículo 106 de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, al correo electrónico notificaciones@solidaria.com.

El Centro Comercial Unicentro, pago el 19 de enero de 2026 la suma de \$ 10.480.606, ahora debe solicitar la devolución del dinero que fu embargado por la Contraloría Municipal de Villavicencio por un monto total de \$10.551.072.

Durante el año 2025 se adquirieron tres CDT, cuyo movimiento fue:

Numero del CDT	0966CF0718653873	0966CF0718653920	0966CF0718653962
Origen de los fondos	Banco Davivienda No. 0966702395-14 CUOTA EXTRAORDINARIA	Banco Davivienda No. 0966702395-22 FONDO DE LEY	Banco Davivienda No. 096677005050-50 TARJETAS MAS PARA TI
Valor CDT	300.000.000	200.000.000	120.000.000
Fecha de apertura	22/03/2025	22/03/2025	22/03/2025
Fecha de redención	22/05/2025	22/06/2025	22/06/2025
Días	60	90	90
Tasa	7,80 %EA	8,73% EA	8,73% EA
Termino	60 DIAS	90 DIAS	90 DIAS
Redimido	22/05/2025	22/06/2025	22/06/2025
Rend. Ganados	3.627.936	4.059.840	2.435.904
Intereses Adicionales	155.797		
Retención en la fte	10.906		
Valor reinvertido		200.000.000	120.000.000
Fecha de reinversión		22/06/2025	22/06/2025
Fecha de redención		22/09/2025	22/09/2025
Días		90	90
Tasa		8,4% EA	8,4% EA
Rend. Ganados 2da redención		3.910.848	2.346.509
Valor reinvertido A 30sep/2025			122.346.509
Fecha de reinversión			22/09/2025
Fecha de redención			22/12/2025
Días			90
Tasa			8,3 % EA
Rend. Ganados 3da redención			2.364.792
Total intereses ganados a 31dic25	3.783.733	7.970.688	7.147.205

NOTA 4. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Cuentas por cobrar de la operación				
Expensas comunes ordinarias	139.057.183	124.436.119	14.621.064	11,75%
Otros conceptos de mercadeo	2.939.300	-	2.939.300	100,00%
Servicios	2.004.214	-	2.004.214	100,00%
Sanciones, recargos y multas	1.566.189	-	1.566.189	100,00%
Ingresos por cobrar (Intereses de mora)	10.161.608	86.591.020	(76.429.412)	-88,26%
Consignaciones por identificar	(5.229.362)	(9.916.692)	4.687.330	-47,27%
Total Cuentas por cobrar de la operación	150.499.132	201.110.447	(50.611.315)	-25,17%
Cuentas por cobrar a trabajadores	739.009	1.192.000	(452.991)	-38,00%
Incapacidades por cobrar	979.409	2.339.999	(1.360.590)	-58,14%
Cuota Extraordinaria	76.478.318	342.891.930	(266.413.612)	-77,70%
TOTAL CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTE	228.695.868	547.534.376	- 318.838.508	-58,23%
Depósitos - embargos preventivos	10.551.072	10.551.072	-	0,00%
Otros deudores varios (propietarios) Acción Popular	3.408.316	3.748.775	(340.459)	-9,08%
Deudas de difícil cobro expensas comunes ordinarias	1.409.523.109	1.124.033.623	285.489.486	25,40%
Deudas de difícil cobro intereses de mora	363.523.397	213.596.917	149.926.480	70,19%
Deterioro de cartera	(947.636.202)	(845.614.853)	(102.021.349)	12,06%
TOTAL CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO CORRIENTE	839.369.692	506.315.534	333.054.158	65,78%
4. TOTAL CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1.068.065.560	1.053.849.910	14.215.650	1,35%

Algunas cifras de cartera han sido reclasificadas para su comparación.

El saldo de \$150.499.132 corresponde al monto total no recaudado a diciembre 31 de 2025 por concepto de cuentas por cobrar de la operación, distribuidos así: \$139.057.183 expensas comunes ordinarias; \$2.939.300 otros conceptos de mercadeo; \$2.004.214 servicios; \$1.566.189 sanciones, recargos y multas; intereses de mora \$10.161.608 y valores de consignaciones por identificar por \$5.229.362, los cuales han sido consignados, pero sin conocer el tercero, por lo tanto, se muestra como menor valor del total de la cartera.

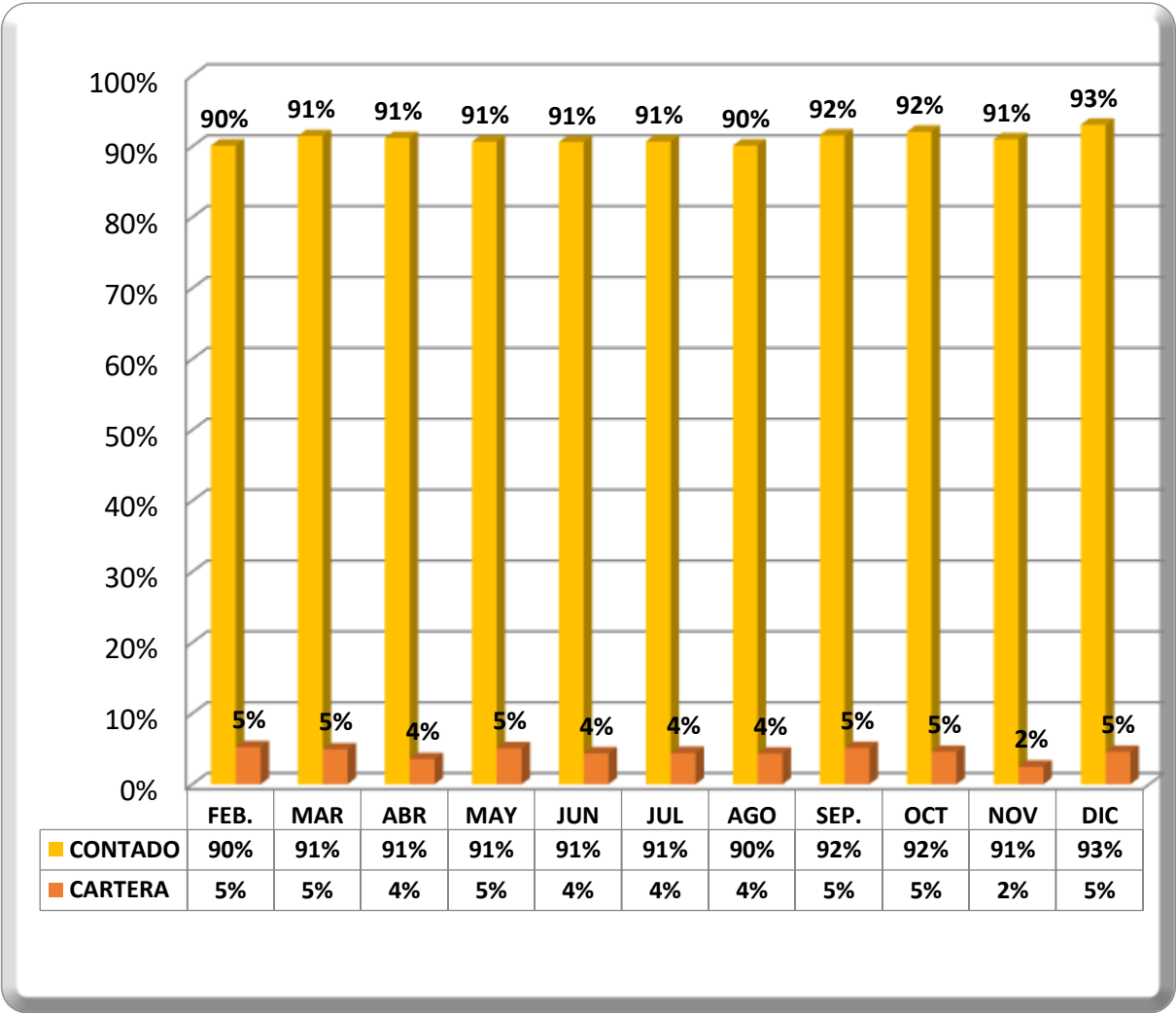
4.1. ANÁLISIS RECAUDO EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS AÑO 2025

(Expresado en miles de pesos colombianos)

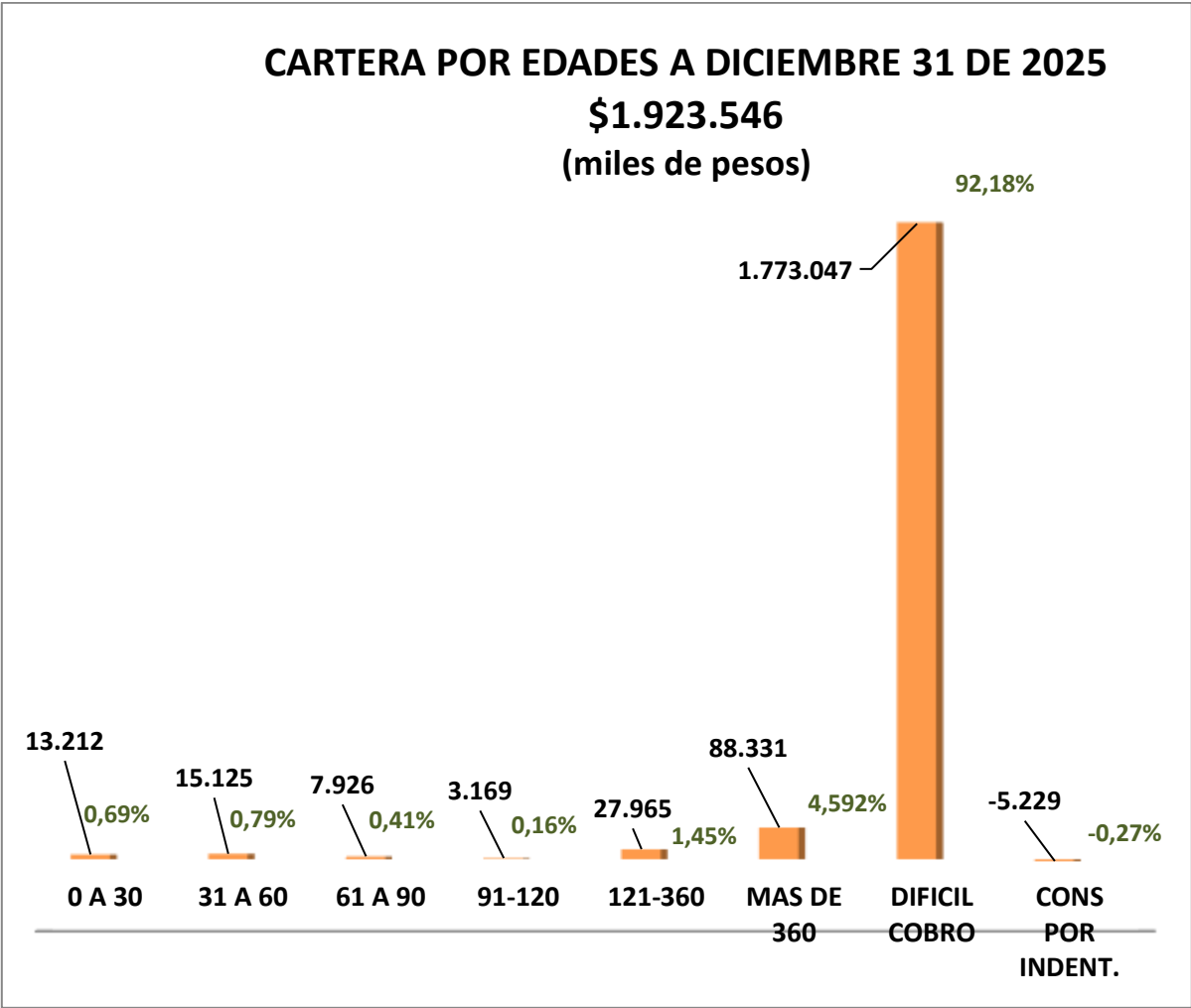
CONCEPTO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
SALDO INICIAL	301.060	318.754	354.970	383.127	416.680	445.599	476.468	505.225	536.349	554.078	571.157	605.056
FACTURADO EN EL MES	536.554	536.554	536.554	536.554	536.554	536.554	536.554	536.554	536.554	536.554	536.554	536.554
ABONO CONTADO	-487.627	-483.663	-490.893	-489.417	-486.470	-486.273	-486.723	-483.589	-491.451	-494.062	-488.489	-499.446
ABONO CARTERA	-31.233	-16.675	-17.504	-13.584	-21.165	-19.412	-21.074	-21.841	-27.374	-25.413	-14.166	-27.587
TRASLADO A DIFÍCIL COBRO												-475.520
SALDO FINAL DEL MES	318.754	354.970	383.127	416.680	445.599	476.468	505.225	536.349	554.078	571.157	605.056	139.057
% CON RESPECTO AL MES ANTERIOR		11,36	7,93	8,76	6,94	6,93	6,04	6,16	3,31	3,08	5,94	-77,02

RECAUDO EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS MENSUAL													
AÑO 2025													
	ENE	FEB.	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP.	OCT	NOV	DIC	PROMEDIO
CONTADO	91%	90%	91%	91%	91%	91%	91%	90%	92%	92%	91%	93%	91%
CARTERA	10%	5%	5%	4%	5%	4%	4%	4%	5%	5%	2%	5%	5%

AÑO 2024													
	ENE	FEB.	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP.	OCT	NOV	DIC	PROMEDIO
CONTADO	89%	88%	88%	88%	91%	91%	91%	91%	90%	95%	92%	88%	90%
CARTERA	22%	9%	32%	17%	13%	4%	20%	4%	14%	21%	4%	6%	14%



4.2. COMPOSICIÓN DE LA CARTERA A DICIEMBRE 31 DE 2025



DIAS DE VENCIMIENTO								
0 A 30	31 A 60	61 A 90	91-120	121-360	MAS DE 360	DIFICIL COBRO	CONSIG. POR IDENTIFICAR	TOTAL
13.212	15.125	7.926	3.169	27.965	88.331	1.773.047	-5.229	1.923.546
0,69%	0,79%	0,41%	0,16%	1,45%	4,592%	92,18%	-0,27%	100,00%

4.3. DISTRIBUCIÓN CARTERA POR EDADES Y POR DEUDOR A DICIEMBRE 31 DE 2025

EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS								
LOCAL	TERCERO	0 - 30	31 - 60	61 - 90	91 - 120	121 - 360	Más de 360	TOTAL
103	Fedco S A En Reorganización	0	0	0	0	0	23.956.306	23.956.306
104	Fedco S A En Reorganización	0	0	0	0	0	29.757.309	29.757.309
106	Baguer S.A.S	0	0	0	0	0	4.220.003	4.220.003
154	Lopez Parrado John Fredy	1.140.986	1.140.986	1.140.986	1.140.986	1.037.919	0	5.601.863
302	Inversiones & Construcciones JDC SAS	2.958.138	2.958.138	68.699	0	0	0	5.984.975
304	Itaú Corpbanca Colombia SA	2.027.684	2.027.684	2.027.684	2.027.684	16.221.472	18.569.815	42.902.023
305	Inversiones Apla S.A.	2.027.684	0	0	0	4.055.368	0	6.083.052
305	Primer Esquema Sas	0	0	0	0	116.175	0	116.175
327	Sanchez Arevalo Ledy	1.519.108	1.518.421	0	0	1.518.216	9.827.521	14.383.266
342	Diaz Bacca Yuliana	1.263.171	1.263.171	999.597	0	0	0	3.525.939
343	Administracion Financiera Inmobiliaria y Legal SAS Zomac	1.263.171	1.263.101	0	0	0	0	2.526.272
TOTAL EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS		12.199.942	10.171.501	4.236.966	3.168.670	22.949.150	86.330.954	139.057.183

INGRESOS POR COBRAR (INTERESES DE MORA)								
LOCAL	TERCERO	0 - 30	31 - 60	61 - 90	91 - 120	121 - 360	Más de 360	TOTAL
106	Baguer S.A.S	79.252	156.520	79.209		660.475	38.816	1.014.272
114	Inversiones Y Construcciones Nasa SAS					22.493		22.493
154	Lopez Parrado John Fredy	93.775	72.270					166.045
304	Itaú Corpbanca Colombia S	785.391	1.438.752	670.794		4.030.097	1.961.526	8.886.560
342	Diaz Bacca Yuliana	53.565						53.565
342	Administracion Financiera Inmobiliaria y Legal SAS Zomac		18.673					18.673
TOTAL INGRESOS POR COBRAR (INTERESES DE MORA)		1.011.983	1.686.215	750.003	0	4.713.065	2.000.342	10.161.608

OTROS CONCEPTOS DE MERCADEO							
TERCERO	0 - 30	31 - 60	61 - 90	91 - 120	121 - 360	Más de 360	TOTAL
Vanegas Morales Carmen	0	0	1.808.800	0	0	0	1.808.800
Itaú Corpbanca Colombia SA	0	0	1.130.500	0	0	0	1.130.500
TOTAL OTROS CONCEPTOS DE MERCADEO		0	0	2.939.300	0	0	2.939.300

SERVICIO							
TERCERO	0 - 30	31 - 60	61 - 90	91 - 120	121 - 360	Más de 360	TOTAL
Colombia Telecomunicaciones S.A. E.	0	2.004.214	0	0	0	0	2.004.214
Banco Bilbao Vizcaya	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL SERVICIO		0	2.004.214	0	0	0	2.004.214

MULTAS								
LOCAL	MULTAS	0 - 30	31 - 60	61 - 90	91 - 120	121 - 360	Más de 360	TOTAL
305	Inversiones Apla S.A.	0	0	0	0	28.388	0	28.388
306	Vanegas Morales Carmen Amparo	0		0	0	86.110	0	86.110
307	Gutierrez Navarro Ariana Carolina	0		0	0	65.350	0	65.350
338	Rivas Brochero Carmen Patricia	0		0	0	44.615	0	44.615
343	Administracion Financiera Inmobiliaria Y Legal SAS Zomac	0	1.263.171	0	0	0	0	1.263.171
344	Galvis Lasso Noralba	0		0	0	78.555	0	78.555
TOTAL MULTAS		0	1.263.171	0	0	303.018	0	1.566.189

	0 - 30	31 - 60	61 - 90	91 - 120	121 - 360	Más de 360	TOTAL
MENOS CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR	-	-	(50.000)	(100.000)	(152.767)	(4.926.595)	(5.229.362)
SUBTOTAL CARTERA POR COBRAR DE LA OPERACIÓN	13.211.925	15.125.101	7.876.269	3.068.670	27.812.466	83.404.701	150.499.132

DEUDAS DE DIFÍCIL COBRO EXPENSA COMUNES ORDINARIAS	0 - 30	31 - 60	61 - 90	91 - 120	121 - 360	Más de 360	TOTAL
Leasing De Occidente S.A. Compañía						1.551.396	1.551.396
Sanchez Arevalo Ledy Cecilia						7.606.702	7.606.702
Tennis S.A. En Reorganización						23.659.428	23.659.428
Rivas Brochero Carmen Patricia	1.274.733	1.274.733	1.274.733	1.274.733	10.197.864	62.752.002	78.048.798
Velez Cardona Sandra	0	0	0	0	0	26.737.511	26.737.511
Galvis Lasso Noralba	2.244.402	2.244.402	2.244.402	2.244.402	17.955.216	83.832.419	110.765.243
Vanegas Morales Carmen Amparo	2.460.295	2.460.295	2.460.295	2.460.295	19.682.360	98.872.836	128.396.376
Sociedad De Activos Especiales S.A.S	5.889.446	5.889.446	5.889.446	5.889.446	47.115.568	210.586.483	281.259.835
Matus Diaz Jose Luis	3.329.246	3.329.246	6.369.653	6.369.653	57.294.940	211.684.135	288.376.873
Fedco S A En Reorganización						309.816.701	309.816.701
Cinecity S.A.S	7.842.802	7.842.802	7.842.802	7.842.802	62.742.416	9.922.763	104.036.387
Gutierrez Navarro Ariana	1.867.097	1.867.097	1.867.097	1.867.097	14.936.776	26.862.695	49.267.859
TOTAL DEUDAS DE DIFÍCIL COBRO EXPENSA COMUNES ORDINARIAS	24.908.021	24.908.021	27.948.428	27.948.428	229.925.140	1.073.885.071	1.409.523.109

DEUDAS DE DIFÍCIL COBRO INTERESES DE MORA	0 - 30	31 - 60	61 - 90	91 - 120	121 - 360	Más de 360	TOTAL
Matus Diaz Jose Luis	7.025.891	4.942.564	2.407.168	0	17.272.851	43.086.305	74.734.779
Vanegas Morales Carmen Amparo	1.918.445	3.652.529	1.778.885	0	14.499.183	43.056.821	64.905.863
Rivas Brochero Carmen Patricia	993.944	1.892.368	921.635	0	6.604.530	16.510.491	26.922.968
Galvis Lasso Noralba	1.750.100	3.251.770	1.589.921	0	11.732.507	29.003.691	47.327.989
Sociedad De Activos Especiales S.A.S	4.164.150	7.918.404	3.851.342	0	27.911.302	72.902.002	116.747.200
Cinecity S.A.S	1.875.250	3.268.921	1.432.623	0	6.060.284	146.978	12.784.056
Gutierrez Navarro Ariana	1.083.962	2.394.123	978.249	0	6.753.579	8.890.629	20.100.542
TOTAL DEUDAS DE DIFÍCIL COBRO INTERESES DE MORA	18.811.742	27.320.679	12.959.823	0	90.834.236	213.596.917	363.523.397

TOTAL DEUDAS DIFÍCIL COBRO	43.719.763	52.228.700	40.908.251	27.948.428	320.759.376	1.287.481.988	1.773.046.506
TOTAL CARTERA CON DEUDAS DE DIFÍCIL COBRO	56.931.688	67.353.801	48.784.520	31.017.098	348.571.842	1.370.886.689	1.923.545.638

Se registra contablemente consignaciones por identificar por un monto total de \$5.229.362, partidas que a pesar del trabajo administrativo que se hizo, ha sido infructuoso conseguir el nombre del tercero que consigno para así poder registrar el abono. La relación de estas consignaciones es la siguiente:

ITEM	FECHA	VALOR	DIAS
1	18/02/2023	35.625	1034
2	5/05/2023	1.177.400	957
3	13/05/2023	1.724.078	949
4	13/06/2023	38.500	919
5	20/06/2023	266.000	912
6	20/11/2023	37.000	762
7	2/02/2024	400.000	690
8	29/02/2024	242.000	661
9	30/04/2024	207.400	601
10	30/04/2024	30.000	601
11	22/10/2024	728.152	430
12	8/11/2024	1.800	414
13	30/12/2024	38.640	361
14	30/03/2025	117.767	271
15	28/05/2025	35.000	214
16	4/09/2025	100.000	118
17	2/10/2025	50.000	90
TOTAL		5.229.362	

4.5. OTROS DEUDORES VARIOS (PROPIETARIOS) - ACCION POPULAR

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Otros deudores varios (propietarios) ACCION POPULAR	3.408.316	3.748.775	(340.459)	-9,08%

El saldo corresponde a los valores adeudados a diciembre 31 de 2025, por los copropietarios, a los cuales el Centro Comercial les facturó cuota extraordinaria aprobada en Asamblea, como consta en el acta N°020 del 25 de marzo de 2022, para pagar a la firma de abogados en defensa contra del Decreto 1000-24/364 de 2021 y los efectos de la acción popular N°50001333100720100027500, dineros que debían ser reintegrados al Centro Comercial en dos cuotas, una en abril y otra en mayo de 2022, para que no se viera afectado el flujo de caja de la copropiedad. El saldo adeudado se facturó en mayo de 2022.

LOCAL	DEUDOR	31-dic-25	31-dic-24
221	MATUS DIAZ JOSE LUIS	746.773	746.773
306	VANEGAS MORALES CARMEN AMPARO	551.692	551.692
313	SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S	721.922	721.922
323	SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S	598.909	598.909
327	SANCHEZ AREVALO LEDY CECILIA	-	340.459
338	RIVAS BROCHERO CARMEN PATRICIA	285.787	285.787
344	GALVIS LASSO NORALBA	503.233	503.233
	TOTAL	3.408.316	3.748.775

4.6. DEUDAS DE DIFÍCIL COBRO

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Deudas de difícil cobro expensas comunes ordinarias	1.409.523.109	1.124.033.623	285.489.486	25,40%
Deudas de difícil cobro intereses de mora	363.523.397	213.596.917	149.926.480	70,19%
Total deudas de difícil cobro	1.773.046.506	1.337.630.540	435.415.966	32,55%

El saldo a diciembre 31 de 2025 por tercero está conformado como se muestra a continuación:

DEUDAS DE DIFICIL COBRO EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS			
LOCAL	DEUDOR	31-dic-25	31-dic-24
149	Tennis S.A. En Reorganizacion	23.659.428	23.659.428
221	Matus Diaz Jose Luis	288.376.873	248.425.921
221	Leasing De Occidente S.A. Compañia	1.551.396	1.551.396
262	Cinecity S.A.S	104.036.387	-
306	Vanegas Morales Carmen Amparo	128.396.376	71.720.847
307	Velez Cardona Sandra Patricia	26.737.511	-
307	Gutierrez Navarro Ariana Carolina	49.267.859	-
327	Sanchez Arevalo Ledy Cecilia	7.606.702	-
327	Garcia Sanchez Erick Vladimir	-	19.769.071
338	Rivas Brochero Carmen Patricia	78.048.798	48.683.958
344	Galvis Lasso Noralba	110.765.243	59.063.048
349	Cruz Rodriguez Edilberto	-	1.244.397
103-104	Fedco S A En Reorganizacion	309.816.701	309.816.701
313-323	Sociedad De Activos Especiales S.A.S	281.259.835	163.474.753
TOTAL DEUDAS DE DIFICIL COBRO EXPENSAS COMUNES		1.409.523.109	947.409.520

DEUDAS DE DIFICIL COBRO INTERESES DE MORA			
LOCAL	DEUDOR	31-dic-25	31-dic-24
221	Matus Diaz Jose Luis	74.734.779	-
306	Vanegas Morales Carmen Amparo	64.905.863	-
338	Rivas Brochero Carmen Patricia	26.922.968	-
344	Galvis Lasso Noralba	47.327.989	-
313-323	Sociedad De Activos Especiales S.A.S	116.747.200	-
262	Cinecity S.A.S	12.784.056	-
307	Gutierrez Navarro Ariana Carolina	20.100.542	-
TOTAL DEUDAS DIFICIL COBRO INTERESES DE MORA		363.523.397	0

A diciembre 31 de diciembre de 2025, se hizo un análisis de la cartera deudor por deudor por parte de la Gerencia, Jefe de Cartera y Contador, se estudiaron los informes de los abogados sobre la cobrabilidad de la cartera, para tener un juicio de cómo aplicar el deterioro respectivo, el deterioro de la cartera de difícil cobro de expensas comunes ordinarias fue de \$ 102.021.349 también se analizó toda la cartera por concepto de intereses y cuota extraordinaria. Durante el año se reconoció deterioro a la cartera por expensas comunes superior a 180 días de vencida, aplicando el método de valor presente, utilizando la tasa de interés bancario certificada por la Superintendencia Financiera mensualmente.

El total de deterioro neto con cargo al estado de resultados fue \$ 102.021.349, “(1) el monto acumulado del deterioro a 31/12/2025 es \$947.636.201,76

(1)

CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO
DETALLE DETERIORO CAUSADO EN EL AÑO 2025

DETERIORO EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS		57.728.612
MATUS DIAZ JOSE LUIS	21.610.000	
CINECITY S.A.S	6.920.644	
VANEGAS MORALES CARMEN	5.697.788	
GUTIERREZ NAVARRO ARIANA	5.192.134	
VELEZ CARDONA SANDRA	2.258.030	
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES	6.186.195	
RIVAS BROCHERO CARMEN	2.952.149	
GALVIS LASSO NORALBA	5.039.950	
BAGUER S.A.S	1.234.113	
INVERSIONES APLA SAS	417.364	
PRIMER ESQUEMA SAS	<u>220.245</u>	
DETERIORO CUOTA EXTRAORDINARIA		18.495.127
VANEGAS MORALES CARMEN	2.329.572	
GUTIERREZ NAVARRO ARIANA	470.175	
VELEZ CARDONA SANDRA	5.327.952	
GALVIS LASSO NORALBA	2.124.948	
FEDCO S A EN REORGANIZACION	<u>8.242.480</u>	
DETERIORO INTERESES MORATORIOS		31.684.474
MATUS DIAZ JOSE LUIS	<u>31.684.474</u>	
TOTAL DETERIORO GASTO		107.908.213
RECUPERACIÓN DE DETERIORO CARGO A OTROS INGRESOS		(5.850.864)
VALOR NETO DE DETERIORO AÑO 2025		102.057.349

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Saldo a favor en liquidación privada de impuesto de renta	110.179.995	83.778.806	26.401.189	31,51%
Saldo final	110.179.995	83.778.806	26.401.189	31,51%

En el año 2025 se registró pérdida contable en los centros de costos de estacionamiento y áreas comunes, lo cual no origina cálculo de impuesto de renta, pero durante el año los clientes de arrendamientos de áreas comunes y que eran responsables de practicar retención en la fuente, le efectuaron efectivamente ese descuento, lo cual incrementa el saldo a favor, por no tener cargado un impuesto, el monto de las retenciones fue de \$26.401.189, por lo tanto el nuevo saldo a favor es \$110.179.995, de obtener todos los certificados.

6. INVENTARIOS

A diciembre 31 el saldo de inventario de control de repuestos fue de \$ 49.914.266

Al final de cada mes se hace el inventario de los repuestos en stock, con la descripción, cantidad y valor de todos y cada uno de los materiales y repuestos de consumo para mantenimiento disponibles para su uso.

El inventario es reconocido por su valor de adquisición.

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Inventarios	49.914.266	54.222.018	(4.307.752)	-7,94%
Saldo final	49.914.266	54.222.018	(4.307.752)	-7,94%

7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
7.1. Gastos pagados por anticipado (Seguros)	76.721.306	62.212.679	14.508.627	23,32%
7.2. Otros activos no financieros y deudores	1.253.999	60.287.415	(59.033.416)	-97,92%
Saldo final	77.975.305	122.500.094	(44.524.789)	-36,35%

- **Saldo por amortizar seguros a diciembre de 2025** **76.721.306**
- **Otros Open City SAS tótem** **1.184.067**
- **Varios valores retenciones a reintegrar** **69.931**

7.1. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO (SEGUROS)

El detalle de las compras de seguros en el año es como se muestra a continuación:

FECHA	DCTO	TERCERO	CONCEPTO	COSTO	IVA	TOTAL
18/01/2025	FP795034	SBS Seguros Colombia SA	Póliza responsabilidad civil administradores 25feb2025-25feb2026	4.056.500	770.735	4.827.235
4/09/2025	FP1093017	SBS Seguros Colombia SA	Póliza todo riesgo daños materiales 30ago2025-30ago2026	88.360.480	16.788.491	105.148.971
4/09/2025	FP1093025	SBS Seguros Colombia SA	Póliza modular dineros y títulos valores 30ago2025-30ago2026	1.820.000	345.800	2.165.800
3/09/2025	FP1092244	SBS Seguros Colombia SA	Póliza responsabilidad civil administradores 31ago2025-31ago2026	6.020.000	1.143.800	7.163.800
TOTALES				100.256.980	19.048.826	119.305.806

NOTA 8. ACTIVOS INTANGIBLES

8.1. LICENCIAS

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Licencias	-	8.431.251	(8.431.251)	-100,00%
Saldo final	-	8.431.251	(8.431.251)	-100,00%

El detalle de las compras en el año es como se muestra continuación:

FECHA	DCTO	TERCERO	CONCEPTO	VR COMPRA
28/02/2025	941250474	SIIGO SAS	Licencia Siigo software contable	4.667.444
TOTAL				4.667.444

NOTA 9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

VALOR NETO DE LOS ACTIVOS:

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Construcciones y edificaciones	3.506.320.807	3.506.320.807	-	0,00%
Maquinaria y equipo	971.192.338	961.292.338	9.900.000	1,03%
Equipo de oficina	465.571.624	462.180.124	3.391.500	0,73%
Equipo de computo y comunicación	657.499.144	638.162.990	19.336.154	3,03%
Acueductos, plantas y redes	31.044.200	31.044.200	-	0,00%
Menos depreciación acumulada	(3.364.032.995)	(3.182.062.738)	(181.970.257)	5,72%
Total PPYE	2.267.595.117	2.416.937.720	(149.342.603)	-6,18%

El movimiento del costo de la propiedad, planta y equipo se detalla a continuación:

Concepto	Construcciones y Edificaciones	Maquinaria y Equipo	Equipo de Oficina	Equipo de Computación y Comunicación	Acueducto, Plantas y Redes	Total
Saldo inicial	3.506.320.807	961.292.338	462.180.124	638.162.990	31.044.200	5.599.000.459
Compras del periodo	-	9.900.000	3.391.500	19.336.154	-	32.627.654
Retiros del periodo	-	-	-	-	-	-
Saldo final	3.506.320.807	971.192.338	465.571.624	657.499.144	31.044.200	5.631.628.113

El movimiento de la depreciación acumulada es el siguiente:

Concepto	Construcciones y Edificaciones	Maquinaria y Equipo	Equipo de Oficina	Equipo de Computación y Comunicación	Acueducto, Plantas y Redes	Total
Saldo inicial	(1.768.919.018)	(578.629.159)	(362.714.777)	(446.339.584)	(25.460.200)	(3.182.062.738)
Depreciación del periodo	(65.530.056)	(50.451.276)	(5.631.909)	(59.659.012)	(698.004)	(181.970.257)
Retiros del periodo	-	-	-	-	-	-
Saldo final	(1.834.449.074)	(629.080.435)	(368.346.686)	(505.998.596)	(26.158.204)	(3.364.032.995)

El detalle de las compras es como se muestra a continuación:

FECHA	DCO	TERCERO	CONCEPTO	COSTO	IVA	TOTAL
31/03/2025	CF94-11667	Almacenes Éxito S A	Dos televisores Led (189cm) para plazoleta de comidas segundo piso	5.556.205	1.055.679	6.611.884
16/01/2025	UTL-231	Ultraphone 70 SAS	Teléfono Iphone 16 Pro Max	4.671.933	887.667	5.559.600
21/05/2025	FVE-995	Servicedesk SAS	Monitor LG 27MR400-B full HD 1920*1080	1.120.000	212.800	1.332.800
20/05/2025	FA1053	Servicedesk SAS	Escaner HP Pro 2000 s2 procesador 666 MHz memoria 256 MB	2.850.000	541.500	3.391.500
02/07/2025	FEV-1121	Servicedesk SAS	Dos minitores LG 27MR400-B full HD 1920*1080	1.120.000	212.800	1.332.800
09/09/2025	DLNE10	Distribuidora La Nueva Era M.A. SAS	Andamio en acero 7 mt, trabajo 5 1 mt plataforma uberlink	8.319.328	1.580.672	9.900.000
07/10/2025	X282-2539286	Colombiana De Comercio SA	Computador portatil Lenovo LOQ15.6" 15ARP9-AMD Ryzen 7	3.780.731	718.339	4.499.070
TOTALES				27.418.197	5.209.457	32.627.654

10. ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

El siguiente es el detalle del valor en libros del impuesto diferido:

	31/12/2025	31/12/2024
Impuesto Diferido Activo	675.188	1.692.709
Impuesto Diferido Pasivo	(562.520)	(554.919)
Total Impuesto diferido neto	112.668	1.137.790
Saldo inicial	31/12/2025	31/12/2024
Cargo al estado de resultados integral	1.137.790	1.692.709
	(1.025.122)	(554.919)
Saldo final impuesto diferido	112.668	1.137.790

El impuesto diferido se determina utilizando la tasa de impuesto que para el año 2025 es del 35% y que se espera aplicar cuando el activo por impuesto diferido se realice, para el año 2025 se generó por la diferencia temporaria de cartera entre lo contable y lo fiscal.

NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Está conformado como se muestra a continuación:

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
11.1. Costos y gastos por pagar	690.322.440	491.991.564	198.330.876	40,31%
11.2. Responsabilidad Fiscal Contraloría	10.480.606	-	10.480.606	100,00%
11.3. Retenciones y aportes de nómina	18.018.900	22.885.196	(4.866.296)	-21,26%
11.4. Acreedores varios	20.733.500	17.902.339	2.831.161	15,81%
Saldo final	739.555.446	532.779.099	206.776.347	38,81%

11.1. COSTOS Y GASTOS POR PAGAR

El saldo corresponde a los valores pendientes de pago por concepto de honorarios, servicios públicos, publicidad, mantenimiento entre otros, los cuales se generan para el normal desarrollo del funcionamiento del Centro Comercial Unicentro Villavicencio y se cancelan mensualmente.

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Honorarios	20.755.898	6.962.319	13.793.579	198,12%
Servicios públicos	82.967.823	86.288.837	(3.321.014)	-3,85%
Seguros	225.949	225.949	-	0,00%
Otros	586.372.770	398.514.460	187.858.310	47,14%
TOTAL	690.322.440	491.991.565	198.330.875	40,31%

Detalle de Otros

CONCEPTO	31-dic-25	31-dic-24
OTROS	586.372.770	398.514.460
Papeles y Rollos	1.168.675	-
Dotacion	2.629.629	3.273.024
Publicidad	14.001.528	26.405.395
Reembolso	-	1.715.188
Implementos de Papeleria	-	3.497.520
Fumigacion	3.540.889	3.222.759
Vigilancia	118.981.687	102.242.844
Aseo	80.606.227	70.094.891
Implementos de Cafeteria	96.159	363.406
Remodelacion CE2024	-	32.873.400
Sostenimiento	1.067.000	1.014.000
Liturgicos	1.993.860	-
Servicios Fotocopias	275.929	275.929
Suministro	79.370.623	35.153.544
Otros	145.546.558	-
Proveedores varios	-	66.815.099
Mantenimiento y Reparaciones	137.094.006	47.972.121
Otros DS	-	3.595.340

11.5 RETENCIONES Y APORTES DE NÓMINA

El saldo de \$ 18.018.900, corresponde al valor descontado a los empleados por aportes a EPS y por los gastos en que incurre el Centro Comercial por aportes a EPS (cuando es procedente), ARL y Cajas de Compensación Familiar, libranzas, seguros de vida, del mes de diciembre de 2025, el cual es cancelado en enero de 2026. El Centro Comercial no debe saldo alguno por retenciones y aportes de nómina de periodos anteriores, el detalle es el siguiente:

Aportes a EPS	\$ 6.286.600
Aportes a ARL	5.292.100
Aportes a CCF	5.243.600
Aportes al ICBF	388.700
Aportes al Sena	259.100
Libranzas	294.000
Fondo de Solidaridad Pensional	254.800

11.6. ACREEDORES VARIOS

Este saldo de \$ 20.733.500, corresponde al valor descontado a los empleados por aportes a fondos de pensiones y por el gasto en que incurre la entidad por el mes de diciembre, el cual es cancelado en enero de 2025. La Entidad no debe por este concepto de periodos anteriores.

COMPORTAMIENTO DE LAS CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

En el año 2025

CONCEPTO	11.1. COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	11.2. RESPONSABILIDAD FISCAL CONTRALORÍA	11.3. RETENCIONES Y APORTES DE NÓMINA	11.4. ACREEDORES VARIOS	TOTALES
Saldos a comienzo del año	491.991.565	-	22.885.196	17.902.339	532.779.100
Gastos y costos causados	7.554.062.868	10.480.606	135.952.656	166.941.004	7.867.437.134
Aportes empleados			61.525.985	55.640.564	117.166.549
Pagos realizados	(7.111.808.712)	-	(194.626.273)	(219.750.407)	(7.526.185.392)
Retenciones realizadas	(243.923.281)		-	-	(243.923.281)
Movimiento neto libranzas y seguros funebre-vida			(7.718.664)		(7.718.664)
Total a fin del ejercicio	690.322.440	10.480.606	18.018.900	20.733.500	739.555.446

COMPORTAMIENTO DE LOS COSTOS Y GASTOS POR PAGAR MES A MES (Miles de \$)

AÑO 2025	ENE	FEB.	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
SALDO INICIAL CUENTAS POR PAGAR	491.992	414.312	501.894	396.988	382.408	408.832	511.776	357.009	479.181	593.146	367.425	685.577
CUENTAS POR PAGAR DEL PERIODO	479.453	665.590	468.952	466.019	494.542	647.868	473.948	551.419	786.830	466.382	1.002.833	806.301
PAGO CUENTAS POR PAGAR	557.133	578.008	573.858	480.599	468.118	544.924	628.715	429.247	672.865	692.103	684.681	801.556
SALDO CUENTAS POR PAGAR	414.312	501.894	396.988	382.408	408.832	511.776	357.009	479.181	593.146	367.425	685.577	690.322
% DE PAGO SALDO INICIAL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
% DE PAGO CUENTAS DEL PERIODO	14	28	13	17	18	25	19	17	29	14	46	14

AÑO 2024	ENE	FEB.	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
SALDO INICIAL CUENTAS POR PAGAR	526.469	591.353	368.139	441.382	429.350	422.661	468.475	390.823	285.644	441.392	402.340	836.439
CUENTAS POR PAGAR DEL PERIODO	619.346	500.499	509.950	486.294	484.930	581.456	450.013	576.294	617.841	486.640	1.091.017	656.924
PAGO CUENTAS POR PAGAR	554.462	723.713	436.707	498.326	491.619	535.642	527.665	681.473	462.093	525.692	656.918	1.001.371
SALDO CUENTAS POR PAGAR	591.353	368.139	441.382	429.350	422.661	468.475	390.823	285.644	441.392	402.340	836.439	491.992
% DE PAGO SALDO INICIAL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
% DE PAGO CUENTAS DEL PERIODO	5	18	16	11	13	21	11	43	38	16	39	16

NOTA 12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

12.1. IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS

El Centro Comercial Unicentro Villavicencio, tributa a una tasa del 35%, por la utilidad obtenida en la explotación de áreas comunes, lo cual incluye el servicio de estacionamiento, para el ejercicio del año 2025, estas unidades de negocio dieron pérdida neta por \$ 830.478.891, pérdida que una vez efectuada la depuración para llegar a la renta líquida, no se llega a obtener renta sino continua la pérdida, por lo tanto no se calcula impuesto de renta y tampoco se liquida la Tasa Mínima de Tributación por haber obtenido saldo negativo en operación.

Las retenciones en la fuente que le practicaron los clientes que toman los espacios de áreas comunes, aumenta el saldo a favor que se traía en liquidación privada al año 2024 y que era un valor de \$83.778.806, el monto total de retenciones fue de \$26.401.189, dando un nuevo valor en saldo a favor en liquidación privada de impuesto de renta de \$ 110.179.995

El procedimiento para liquidar el impuesto de renta, es tomando como gastos directos los que tienen que ver con la operación de las unidades que generan renta y para los demás gastos se prorratan con el porcentaje de ingresos de estas unidades en relación con los ingresos totales.

12.2. RETENCIÓN EN LA FUENTE

El saldo de la retención en la fuente por \$ 69.057.865, corresponde a la efectuada en el mes de diciembre y que es cancelada en enero de 2026.

12.3. IMPUESTO A LAS VENTAS RETENIDO AL REGIMEN SIMPLE DE TRIBUTACIÓN

El saldo por \$ 104.413, corresponde a retención de IVA aplicada en el mes de diciembre de 2025, a los proveedores de bienes o servicios pertenecientes al régimen de tributación simple, la cual se declara junto con la retención en la fuente aplicada en el mismo mes y es pagada a la DIAN en el mes de enero de 2026. El Centro Comercial no debe retenciones de IVA de periodos anteriores.

12.4. RETENCIÓN DE IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO

El saldo de \$ 8.482.939, por retención de impuesto de industria y comercio, se declara de manera bimestral en la ciudad de Villavicencio, el saldo adeudado corresponde al bimestre noviembre - diciembre de 2025, el cual es pagado en el mes de febrero de 2026.

12.5. IMPUESTO A LAS VENTAS POR PAGAR

Para el año 2025 se declaró el IVA cuatrimestralmente, el saldo de \$162.884.027, corresponde a la declaración de septiembre - diciembre de 2025, el cual se presenta y paga en el mes de enero de 2026, no tiene deudas pendientes o en mora con el Fisco Nacional, Departamental o Municipal.

Los IVAS descontables, corresponden a los pagados por los gastos directos según el centro de costos, de las áreas productivas de renta y prorrateando para los demás IVAS que son de gastos indirectos la proporción de porcentaje que le corresponde a estas dos unidades dentro del total de ingresos.

12.6. IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO

El saldo final de esta cuenta por \$ 17.682.088 corresponde al valor neto del impuesto anual de industria y comercio que se declara y paga en abril de 2026 en la ciudad de Villavicencio y cuya base son los ingresos gravados de estacionamiento y áreas comunes.

El resumen es el siguiente:

IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
12.2. Retención en la fuente	69.057.865	14.033.819	55.024.046	392,08%
12.3. Impuesto a las ventas retenido RTS	104.413	224.519	(120.106)	-53,49%
12.4. Retención industria y comercio	8.482.939	7.614.468	868.471	11,41%
12.5. Impuesto a las ventas por pagar	162.884.027	24.984.755	137.899.273	551,93%
12.6. Impuesto de industria y comercio	17.682.088	15.896.633	1.785.454	11,23%
Saldos netos	258.211.332	62.754.194	195.457.138	311,46%

NOTA 13. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Bajo este rubro se reflejan los salarios, cesantías, intereses sobre cesantías, prima de servicios y vacaciones de los trabajadores del Centro Comercial Unicentro Villavicencio.

Las prestaciones sociales son pagadas de acuerdo a la normatividad vigente en los periodos establecidos, las cesantías se consignan en el mes de febrero a los fondos para tal fin, los intereses sobre cesantías son pagados en el mes de enero de cada año, la prima de servicios se paga en junio por el primer semestre y en diciembre por el segundo, en el caso de retiro de empleados se pagan oportunamente; mensualmente se hace la provisión por cada concepto y los valores adeudados a la fecha, corresponden a los empleados vinculados a diciembre 31 de 2025, los saldos son como se muestran a continuación, se informa que el Centro Comercial Unicentro Villavicencio no presenta mora en los pagos por obligaciones laborales, al cierre se encuentra al día con sus trabajadores.

13.1. CESANTIAS

Concepto	31-dic-25 \$
Saldo inicial	81.446.576
Movimiento neto	12.970.887
Saldo final	94.417.463

En Colombia, las cesantías corresponden a un sueldo por año de servicio prestado a la entidad o proporcional al tiempo de servicio.

Las cesantías son consolidadas a diciembre 31 de cada año y se consignan el 14 de febrero del año siguiente, en el caso de retiro de empleados antes de esta fecha se paga en la liquidación laboral.

13.2. INTERESES SOBRE CESANTÍAS

Concepto	31-dic-25 \$
Saldo inicial	9.083.858
Movimiento neto	1.243.146
Saldo final	10.327.004

Se cancelan a los empleados en enero de cada año y corresponde al 12% sobre el valor de las cesantías.

13.3. VACACIONES

Concepto	31-dic-25 \$
Saldo inicial	60.943.305
Movimiento neto	(7.489.344)
Saldo final	53.453.961

Las vacaciones se consolidan a diciembre 31 de cada año y se van pagando en el transcurso del año a medida que los empleados disfrutan de sus vacaciones y/o se retiran del Centro Comercial Unicentro Villavicencio

El resumen es el siguiente:

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
13.1. Cesantias	94.417.463	81.446.576	12.970.887	15,93%
13.2. Intereses sobre cesantias	10.327.004	9.083.858	1.243.146	13,69%
13.3. Vacaciones	53.453.961	60.943.305	(7.489.344)	-12,29%
Saldo final	158.198.428	151.473.739	6.724.689	4,44%

NOTA 14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Se clasifican en esta cuenta los anticipos recibidos por expensas ordinarias, el valor de las ventas de tarjetas más para ti, cuyo saldo a diciembre 31 de 2025 fue de \$ 132.865.979, dinero que esta depositado en la cuenta de ahorros banco Davivienda No. 096670055050.

Hacen parte de esta clasificación los depósitos recibidos por áreas comunes arrendadas como garantía, los cuales son reintegrados al cliente, una vez descontado lo adeudado (si es que hay saldo), cuando se cancela el contrato.

A continuación, se indica como quedaron conformados los saldos a diciembre 31 de 2025

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Ingresos recibidos por anticipado				
Cuotas de administración	51.542.524	150.609.153	(99.066.629)	-65,78%
Ingresos recibidos por anticipado	5.653.006	5.047.845	605.161	11,99%
Subtotal ingresos recibidos por anticipado	57.195.530	155.656.999	(98.461.468)	-63,26%
Otros pasivos - Depósitos recibidos				
Áreas comunes	51.943.231	44.502.798	7.440.433	16,72%
Tarjetas + para ti	132.865.979	205.015.622	(72.149.643)	-35,19%
Abogado externo cobro cartera	-	352.749	(352.749)	-100,00%
Sub total Otros pasivo - Depósitos recibidos	184.809.210	249.871.169	(65.061.959)	-26,04%
TOTALES	242.004.740	405.528.167	(163.523.428)	-40,32%

NOTA 15. PATRIMONIO

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Resultado del ejercicio	(216.252.699)	70.566.330	(286.819.029)	-406,45%
Excedentes de ejercicios anteriores	3.549.361.651	3.478.795.321	70.566.330	2,03%
Total patrimonio	3.333.108.952	3.549.361.651	(216.252.699)	-6,09%

- El resultado del ejercicio negativo por valor de \$216.252.699, corresponde a la pérdida registrada en el periodo enero 1 a 31 de diciembre de 2025.
- Los excedentes de ejercicios anteriores comprenden, los excedentes generados en la adopción NIIF y los resultados de los ejercicios anteriores.
- Para el año 2024 se incluye el concepto de fondo de imprevistos, que se venía reflejando individual en el patrimonio, en el rubro de excedentes de ejercicios anteriores y se ha reclasificado el año 2023 dentro de este mismo rubro para que sea comparable con el 2024. Se atendió la recomendación de la Revisoría Fiscal de no manejar el fondo de imprevistos en el patrimonio, sino solamente en el banco, la cual se clasifica como de uso restringido, también se atendió la solicitud sobre la elaboración de estado financiero de propósito especial, para informar la composición del fondo de imprevistos al cierre del año 2024.

(Ver estado financiero de propósito especial fondo de imprevistos página 23)

NOTA 16. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos de actividades ordinarias al 31 de diciembre estaban conformados así:

16.1. INGRESOS POR CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN - OPERACIÓN ORDINARIA	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Expensas comunes ordinarias	5.377.730.832	5.921.451.462	(543.720.630)	-9,18%
Menos descuento por pronto pago expensas comunes	(465.176.478)	(429.099.446)	(36.077.032)	8,41%
Menos devoluciones expensas	(48.708.835)	-	(48.708.835)	100,00%
TOTAL INGRESOS OPERACIÓN ORDINARIA	4.863.845.519	5.492.352.016	(628.506.497)	-11,44%

Las expensas comunes ordinarias cada año, se incrementan de acuerdo al porcentaje que aumenta el salario mínimo legal vigente en Colombia.

16.2. MODULO DE PUBLICIDAD	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Módulo de Publicidad	1.060.922.076	-	1.060.922.076	100,00%
TOTAL INGRESOS MODULO DE PUBLICIDAD	1.060.922.076	0	1.060.922.076	100,00%

16.3. INGRESOS ESTACIONAMIENTO	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Estacionamiento	1.622.163.114	1.365.708.359	256.454.755	18,78%
TOTAL INGRESOS ESTACIONAMIENTO	1.622.163.114	1.365.708.359	256.454.755	18,78%

16.3. INGRESOS ÁREAS COMUNES	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Explotacion Áreas Comunes	1.533.822.079	1.287.969.307	245.852.772	19,09%
Otros conceptos de Mercadeo	270.747.821	238.752.168	31.995.653	13,40%
Cajas de luz y vallas	21.084.809	4.261.342	16.823.467	394,79%
Bodegas	98.525.355	79.305.288	19.220.067	24,24%
TOTAL INGRESOS ÁREAS COMUNES	1.924.180.064	1.610.288.105	313.891.959	19,49%
TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	9.471.110.773	8.468.348.480	(58.159.783)	-0,69%

NOTA 17. OTROS INGRESOS

CONCEPTO	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Descuentos concedidos	1.733.000	1.679.970	53.030	3,16%
Recuperación de provisiones	-	73.947	(73.947)	-100,00%
Recuperación de costos y gastos	3.400.042	1.910.236	1.489.806	100,00%
Recuperaciones deudas malas (deterioro)	5.850.864	44.604.665	(38.753.801)	-86,88%
Recuperación de costos y gastos (energía-agua)	182.437.822	157.846.413	24.591.409	15,58%
Aprovechamientos	162.546.544	1.730.957	160.815.587	9290,56%
Otros ingresos	4.423.268	1.366.881	3.056.387	223,60%
Multas, sanciones	2.208.971	-	2.208.971	100,00%
Sobrantes en caja menor	3.448.219	1.216.050	2.232.169	183,56%
Cuota extraordinaria remodelación	-	1.659.631.008	(1.659.631.008)	-100,00%
Recuperación renta y complementarios	-	42.982.190	(42.982.190)	-100,00%
Ajuste al peso	162.084	38.904	123.180	316,63%
TOTAL OTROS INGRESOS	366.210.813	1.913.081.221	(1.546.870.408)	-80,86%

NOTA 18. GASTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

CONCEPTO	%	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Gastos del Personal	21,27	2.191.641.161	2.015.782.323	175.858.838	8,72%
Honorarios	1,61	165.822.139	160.884.839	4.937.300	3,07%
Impuesto predial	0,01	530.000	518.000	12.000	2,32%
Impuesto de industria y comercio	0,26	26.692.000	22.415.270	4.276.730	19,08%
Impuesto de timbre	0,31	32.032.000	-	32.032.000	100,00%
Arrendamientos	0,00	-	12.945.591	(12.945.591)	-100,00%
Contribuciones y Afiliaciones	0,14	14.920.800	14.103.400	817.400	5,80%
Seguros	1,02	104.797.179	95.561.395	9.235.784	9,66%
Servicio de aseo	9,01	928.125.689	801.132.364	126.993.325	15,85%
Servicio de Vigilancia	13,25	1.365.349.211	1.184.258.273	181.090.938	15,29%
Servicio de Acueducto	1,02	104.763.630	107.213.900	(2.450.270)	-2,29%
Servicio de Energia	8,52	877.841.571	851.879.060	25.962.512	3,05%
Servicio de telefono (fijo y movil)	0,13	13.598.098	62.779.344	(49.181.246)	-78,34%
Correo Nacional	0,00	90.750	85.750	5.000	5,83%
Servicio de fumigacion	0,38	39.045.728	38.453.852	591.876	1,54%
Transportes, fletes y acarreos	0,03	3.355.144	3.173.522	181.622	5,72%
Servicio de internet	0,23	23.933.512	11.827.167	12.106.345	102,36%
Servicio de ambulancia	0,08	8.116.664	9.927.689	(1.811.025)	-18,24%
Servicio liturgicos	0,05	4.720.000	6.460.000	(1.740.000)	-26,93%
Servicio de lavandería	0,00	305.000	92.000	213.000	231,52%
Gastos Legales	0,01	972.390	1.189.836	(217.446)	-18,28%
Mantenimiento y Reparaciones	17,97	1.851.057.870	3.129.059.755	(1.278.001.885)	-40,84%
Gastos de Viaje	0,14	14.114.321	9.387.423	4.726.898	50,35%
Depreciación	1,77	181.970.257	152.558.924	29.411.333	19,28%
Amortizaciones (software y cargos diferidos estacionamiento)	0,13	13.098.695	8.287.174	4.811.521	58,06%
Diversos	0,00	-	-	-	-
Atencion a empleados	0,22	22.551.688	22.784.937	(233.249)	-1,02%
Papel Higienico baños publicos	0,29	30.068.000	47.876.314	(17.808.314)	-37,20%
Elementos de Aseo y Cafetería	0,08	8.463.696	11.400.131	(2.936.435)	-25,76%
Jabon liquido baños publicos	0,04	3.676.890	3.296.116	380.774	11,55%
Bolsas sanitarias	0,00	-	63.188	(63.188)	-100,00%
Sistema De Ambientacion y Desinfeccion de Baños	0,36	37.158.431	42.670.516	(5.512.085)	-12,92%
Utiles , papelería y fotocopias	0,15	15.926.947	22.653.675	(6.726.728)	-29,69%
Combustibles y lubricantes	0,22	22.842.000	9.032.396	13.809.604	152,89%
Taxis y Buses	0,00	99.000	520.700	(421.700)	-80,99%
Otros articulos jardinería	0,00	-	707.399	(707.399)	-100,00%
Gastos de Asamblea y Consejo	0,35	36.337.106	42.560.305	(6.223.199)	-14,62%
Casino y restaurante	0,00	179.100	201.000	(21.900)	-10,90%
Imprevistos	2,87	295.841.636	16.322.203	279.519.433	1712,51%
Decoración navideña	3,60	370.840.000	318.960.000	51.880.000	16,27%
Sayco - Acinpro	2,71	279.338.514	4.463.400	274.875.114	6158,42%
Deterioro de cartera	1,05	107.872.213	495.791.492	(387.919.279)	-78,24%
Publicidad y mercadeo	10,72	1.104.526.597	960.848.768	143.677.829	14,95%
TOTAL	100	10.302.615.627	10.700.129.390	(397.513.764)	-3,72%

NOTA 19. OTROS GASTOS

CONCEPTO	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Gravamen movimiento financiero	16.492.158	15.735.076	757.082	4,81%
Retención en la fuente asumida	793.672	1.149.177	(355.505)	-30,94%
Retención de ICA	-	33.528	(33.528)	-100,00%
Costos y gastos de ejercicios anteriores	-	8.066.077	(8.066.077)	-100,00%
Ajuste al peso	46.125	19.966	26.159	131,02%
Gastos no deducibles	19.247.065	4.020.562	15.226.503	378,72%
TOTAL	36.579.020	29.024.386	7.554.634	26,03%

NOTA 20. INGRESOS FINANCIEROS

CONCEPTO	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Intereses de mora	269.071.426	287.529.011	(18.457.585)	-6,42%
Intereses bancarios	31.335.106	141.134.976	(109.799.871)	-77,80%
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	300.406.531	428.663.987	(128.257.456)	-29,92%

TOTAL INGRESOS	10.137.728.118	10.810.093.689	(1.733.287.647)	-16,03%
-----------------------	-----------------------	-----------------------	------------------------	----------------

NOTA 21. GASTOS FINANCIEROS

CONCEPTO	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Gastos Bancarios	10.542.949	8.292.444	2.250.505	27,14%
Comisiones bancarias	2.807.674	2.619.504	188.170	7,18%
Intereses corrientes	274.425	200	274.225	137112,49%
Intereses de mora	136.000	95.600	40.400	42,26%
TOTAL	13.761.048	11.007.749	2.753.300	25,01%

NOTA 22. IMPUESTO DE RENTA DIFERIDO

CONCEPTO	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Impuesto de renta diferido	1.025.122	(634.166)	1.659.288	-261,65%
TOTAL	1.025.122	(634.166)	1.659.288	-261,65%

NOTA 23. ESTADO FINANCIEROS DE PROPOSITO ESPECIAL ESTACIONAMIENTO Y AREAS COMUNES

CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVIENCIO NIT 900.089.075-1 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE PROPOSITO ESPECIAL ESTACIONAMIENTO Y AREAS COMUNES A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024 (Cifras expresadas en pesos colombianos)					
	Notas	2.025	2.024	Variación Absoluta	Variación Relativa
ACTIVO					
Activo Corriente					
Efectivo Y Equivalentes De Efectivo	1	90.519.843	224.595.894	(134.076.051)	-59,70%
Cuentas Comerciales Por Cobrar Y Otras Cuentas Por Cobrar	2	5.056.256	-	5.056.256	100,00%
Activos Por Impuestos Corrientes	3	110.179.995	83.778.806	26.401.189	31,51%
Inventarios	4	-	35.786.532	(35.786.532)	-100,00%
Otros Activos No Financieros	5	1.184.067	57.790.364	(56.606.297)	-97,95%
Total Activo Corriente		206.940.161	401.951.596	(195.011.435)	-48,52%
Activo No Corriente					
Activos Intangibles	6	-	7.852.180	(7.852.180)	-100,00%
Propiedad, Planta Y Equipo	7	277.622.643	306.640.236	(29.017.592)	-9,46%
Activo Por Impuesto Diferido	8	112.668	1.137.790	(1.025.122)	-90,10%
Total Activo No Corriente		277.735.311	315.630.206	(37.894.894)	-12,01%
Total Activo		484.675.472	717.581.802	(232.906.329)	-32,46%
PASIVO Y PATRIMONIO					
Pasivo Corriente					
Cuentas Por Pagar Comerciales Y Otras Cuentas Por Pagar	9	32.319.421	278.764.363	(246.444.942)	-88,41%
Pasivos Por Impuestos Corrientes	10	180.566.115	47.400.025	133.166.090	280,94%
Beneficios A Empleados	11	34.093.423	32.405.105	1.688.318	5,21%
Otros Pasivos No Financieros Corrientes	12	57.596.236	49.903.392	7.692.844	15,42%
Total Pasivo Corriente		304.575.196	408.472.885	(103.897.689)	-25,44%
Total Pasivo		304.575.196	408.472.885	(103.897.689)	-25,44%
Patrimonio		180.100.277	309.108.917	(129.008.640)	-41,74%
Total Patrimonio		180.100.277	309.108.917	(129.008.640)	-41,74%
Total Pasivo Y Patrimonio		484.675.472	717.581.802	(232.906.329)	-32,46%

CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL DE PROPOSITO ESPECIAL ESTACIONAMIENTO Y AREAS COMUNES A DICIEMBRE 31 DE 2025 y 2024 (Cifras expresadas en pesos colombianos)					
	Notas	2025	2024	Variación Absoluta	Variación Relativa
Ingresos de Actividades Ordinarias (G)	13				
Estacionamiento		1.622.163.114	1.365.708.359	256.454.755	18,78%
Areas Comunes		1.924.180.064	1.610.288.105	313.891.959	19,49%
Total Ingresos de Actividades Ordinarias (G)		3.546.343.178	2.975.996.464	570.346.714	19,16%
Gastos Actividades Ordinarias	14				
Gastos Directos		(1.160.931.944)	(3.040.285.139)	1.879.353.195	-61,82%
Gastos Indirectos		(3.221.889.803)	(2.232.321.948)	(989.567.855)	44,33%
Total Gastos Actividades Ordinarias		(4.382.821.747)	(5.272.607.087)	889.785.340	-16,88%
Perdida Operacional		(836.478.569)	(2.296.610.623)	1.460.132.054	-63,58%
Otros Ingresos	15	7.024.800	163.223.004	(156.198.204)	-95,70%
Perdida Antes De Impuestos		(829.453.769)	(2.133.387.619)	1.303.933.849	-61,12%
Impuesto de Renta Diferido	16	(1.025.122)	634.166	(1.659.288)	-261,65%
Perdida Neta del Ejercicio		(830.478.891)	(2.132.753.453)	1.302.274.561	-61,06%

CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVIENCIO
ANEXOS A ESTADOS FINANCIEROS DE PROPOSITO ESPECIAL ESTACIONAMIENTO Y AREAS COMUNES AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

ACTIVO CORRIENTE**NOTA 1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO****1.1. CAJA**

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Caja general estacionamiento RCE	12.802.200	13.697.578	(895.378)	-6,54%
Caja - Base de puntos de pago manual y electrónico	17.230.000	14.930.000	2.300.000	15,41%
TOTAL	30.032.200	28.627.578	1.404.622	4,91%

1.2. BANCOS

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Bancolombia 849-637314-41 - Estacionamiento	1.029.616	77.917.741	(76.888.124)	-98,68%
Bancolombia 849-217877-14 - Área Común	22.375.019	118.050.575	(95.675.556)	-81,05%
Davivienda 96600056368 - Estacionamiento	27.249.784	-	27.249.784	100,00%
Davivienda 96600056350 - Area común	9.833.223	-	9.833.223	100,00%
TOTAL	60.487.643	195.968.316	(135.480.673)	-69,13%

TOTAL NOTA 1 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	90.519.843	224.595.894	(134.076.051)	-59,70%
---	-------------------	--------------------	----------------------	----------------

NOTA 2. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**2.1. CUENTAS POR COBRAR DELA OPERACIÓN**

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Otros Conceptos de Mercadeo	2.939.300	-	2.939.300	100,00%
Servicios	2.004.214	-	2.004.214	100,00%
TOTAL	4.943.514	-	4.943.514	100,00%

NOTA 2.2. DEUDAS DE DIFICIL COBRO Y DETERIORO

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Deudas de difícil cobro	-	2.320.002	(2.320.002)	-100,00%
Deterioro	-	(2.320.002)	2.320.002	-100,00%
TOTAL	-	-	-	0,00%

2.3. CUENTAS POR COBRAR INCAPACIDADES

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
De dos empleados estacionamiento	112.742	-	112.742	100,00%
TOTAL	112.742	-	112.742	100,00%

TOTAL NOTA 2 CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	5.056.256	-	5.056.256	100,00%
---	------------------	----------	------------------	----------------

CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVIENCIO
ANEXOS A ESTADOS FINANCIEROS DE PROPOSITO ESPECIAL ESTACIONAMIENTO Y AREAS COMUNES AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

NOTA 3. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Saldo a favor en liquidación privada de impuesto de renta	110.179.995	83.778.806	26.401.189	31,51%
TOTAL	110.179.995	83.778.806	26.401.189	31,51%

NOTA 4. INVENTARIOS

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Saldo inventario de repuestos a fin de año		35.786.532	(35.786.532)	-100,00%
TOTAL	-	35.786.532	(35.786.532)	-100,00%

En el año 2025 el inventario se llevó con centro de costo indirecto

NOTA 5. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Gastos pagados por anticipado (Seguros)	-	57.790.364	(57.790.364)	-100,00%
Otros deudores varios (Proveedores)	1.184.067	-	1.184.067	100,00%
TOTAL	1.184.067	57.790.364	(57.790.364)	-100,00%

En el año 2025 las pólizas se registraron con centro de costo indirecto

ACTIVO NO CORRIENTE**NOTA 6. ACTIVOS INTANGIBLES**

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Licencias	28.122.648	28.122.648	(0)	0,00%
Amortización	(28.122.648)	(20.270.468)	(7.852.180)	38,74%
TOTAL	-	7.852.180	(7.852.180)	-100,00%

NOTA 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Maquinaria y equipo	701.194.300	701.194.300	-	0,00%
Equipo de oficina	26.196.274	26.196.274	-	0,00%
Equipo de computo y comunicación	164.093.356	164.093.356	-	0,00%
Menos depreciación acumulada	(613.861.287)	(584.843.694)	(29.017.592)	4,96%
TOTAL	277.622.643	306.640.236	(29.017.592)	-9,46%

NOTA 8. ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Impuesto diferido activo	112.668	1.137.790	(1.025.122)	-90,10%

CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO
ANEXOS A ESTADOS FINANCIEROS DE PROPOSITO ESPECIAL ESTACIONAMIENTO Y AREAS COMUNES AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

PASIVO**NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Costos y gastos por pagar	21.252.140	265.099.080	(243.846.940)	-91,98%
Retencion en la fuente	868.858	2.001.213	(1.132.355)	-56,58%
Retención de industria y comercio	98.202	2.636.494	(2.538.292)	-96,28%
Aportes EPS	1.399.970	1.262.392	137.578	10,90%
Aportes Arl	1.641.582	1.404.292	237.290	16,90%
Aportes Cofrem	1.458.694	1.311.318	147.376	11,24%
Aportes Pensiones	5.599.975	5.049.574	550.401	10,90%
TOTAL	32.319.421	278.764.363	(246.444.942)	-88,41%

NOTA 10. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Impuestos gravámenes, Tasas (IVA)	162.884.027	24.984.755	137.899.273	551,93%
Impuesto de Industria y Comercio	17.682.088	22.415.270	(4.733.182)	-21,12%
TOTAL	180.566.115	47.400.025	133.166.090	280,94%

NOTA 11. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Cesantías	23.758.618	20.507.985	3.250.633	15,85%
Intereses sobre cesantías	2.401.417	2.035.543	365.874	17,97%
Vacaciones	7.933.388	9.861.577	(1.928.189)	-19,55%
TOTAL	34.093.423	32.405.105	1.688.318	5,21%

NOTA 12. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Ingresos recibidos por anticipado	5.653.006	5.047.845	605.161	11,99%
Otros pasivos - Depósitos recibidos	51.943.231	44.502.798	7.440.433	16,72%
Abogado externo cobro cartera	-	352.749	(352.749)	-100,00%
TOTAL	57.596.236	49.903.392	7.692.844	15,42%

NOTA 13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Estacionamiento	1.622.163.114	1.365.708.359	256.454.755	18,78%
Explotacion areas comunes	1.533.822.079	1.287.969.307	245.852.772	19,09%
Otros conceptos de mercadeo	270.747.821	238.752.168	31.995.653	13,40%
Cajas de luz y vallas	21.084.809	4.261.342	16.823.467	394,79%
Bodegas	98.525.355	79.305.288	19.220.067	24,24%
TOTAL	3.546.343.178	2.975.996.464	570.346.714	19,16%

CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVIENCIO

ANEXOS A ESTADOS FINANCIEROS DE PROPOSITO ESPECIAL ESTACIONAMIENTO Y AREAS COMUNES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

NOTA 14. GASTOS ACTIVIDADES ORDINARIAS

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
GASTOS DIRECTOS				
Gastos de Personal	611.132.362	506.476.207	104.656.155	20,66%
Sueldos	321.907.155	256.749.756		
Horas extras y recargos	48.849.338	47.777.185		
Incapacidades	1.382.044	2.883.868		
Auxilio de transporte	39.034.113	27.037.800		
Cesantías	35.033.323	28.884.624		
Intereses sobre cesantías	3.317.563	2.660.477		
Prima de servicios	35.036.835	28.699.716		
Vacaciones	14.242.083	16.442.190		
Bonificaciones	2.328.200	-		
Dotación	18.329.456	16.692.655		
Aportes a fondos de pensión	46.948.529	39.720.515		
Indemnizaciones laborales	382.912	306.494		
Capacitación a trabajadores	12.206.112	10.824.129		
ARL	16.362.540	14.174.908		
Aportes Caja de Compensación familiar	15.772.159	13.230.170		
Gastos médicos y drogas	-	391.720		
Honorarios	-	1.980.000	(1.980.000)	-100,00%
Impuestos	26.692.000	20.680.000	6.012.000	29,07%
Seguros	8.457.429	-	8.457.429	100,00%
Servicios	173.578.459	1.853.203.367	(1.679.624.908)	-90,63%
Servicio de vigilancia		1.177.147.414		
Servicio de aseo	172.146.654	672.618.129		
Servicio de teléfono	1.069.305	-		
Servicio de fumigación	362.500	3.437.824		
Mantenimiento y Reparaciones	68.411.036	320.600.220	(252.189.184)	-78,66%
Depreciación	29.135.798	-	29.135.798	100,00%
Amortizaciones	7.852.180	-	7.852.180	100,00%
Diversos	44.623.842	337.345.345	(292.721.503)	-86,77%
Atención empleados	8.282.000	-		
Útiles papelería y fotocopias	6.000.509	2.600.925		
Elementos de aseo	-	669.358		
Deterioro cartera	-	815.739		
Imprevistos servicios - operador, FEV, totem estacionamiento	30.028.164	14.299.323		
Decoración navideña	-	318.960.000		
Gastos de asamblea y consejo	313.169	-		
Publicidad	169.410.626	-	169.410.626	100,00%
Gastos bancarios (Comisiones e IVA)	4.894.697	-	4.894.697	100,00%
Gravamen movimiento financiero	13.131.925	-	13.131.925	100,00%
Ajuste al peso	588	-	588	100,00%
Gastos no deducibles	3.611.003	-	3.611.003	100,00%
TOTAL GASTOS DIRECTOS	1.160.931.944	3.040.285.139	(1.879.353.195)	-61,82%

CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVIENCIO

ANEXOS A ESTADOS FINANCIEROS DE PROPOSITO ESPECIAL ESTACIONAMIENTO Y AREAS COMUNES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

NOTA 14. GASTOS ACTIVIDADES ORDINARIAS

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
GASTOS INDIRECTOS				
Gastos de Personal	553.983.031	437.408.685	116.574.347	26,65%
Salario integral	73.295.753	55.374.924		
Sueldos	251.159.070	198.044.466		
Horas extras y recargos	35.349.018	29.628.339		
Comisiones	3.145.834	4.343.653		
Incapacidades	2.786.865	1.259.781		
Auxilio de transporte	17.275.437	12.267.711		
Cesantías	26.195.854	20.556.035		
Intereses sobre cesantías	2.815.838	2.249.573		
Prima de servicios	26.254.287	20.123.557		
Vacaciones	14.859.890	14.876.901		
Bonificaciones	1.246.239	483.140		
Dotación	5.945.607	7.202.046		
Aportes a fondos de pensión	42.058.478	32.189.015		
Capacitación a trabajadores	15.187.249	13.706.620		
ARL	14.196.559	7.694.098		
EPS	5.374.979	4.506.966		
Aportes Caja de Compensación familiar	14.112.707	10.663.204		
ICBF	1.622.916	1.235.110		
SENA	1.081.999	823.397		
Gastos médicos y drogas	18.454	180.148		
Honorarios	58.122.202	46.275.208	11.846.994	25,60%
Impuesto predial	11.413.284	148.480	11.264.804	7586,75%
Arrendamientos	-	2.789.357	(2.789.357)	-100,00%
Contribuciones y afiliaciones	5.229.879	4.089.986	1.139.893	27,87%
Seguros	33.767.978	27.712.805	6.055.173	21,85%
Servicios	1.120.110.838	350.863.781	769.247.057	219,24%
Servicio de vigilancia	478.567.595	168.785		
Servicio de aseo	264.977.682	38.263.413		
Acueducto y alcantarillado	36.720.627	31.092.031		
Energía eléctrica	307.691.634	255.372.298		
Teléfono	4.391.458	9.878.639		
Correo, portes y telegramas	31.809	24.868		
Transporte, fletes y acarreos	1.176.009	920.321		
Internet	8.388.918	3.429.878		
Servicio de fumigación	13.558.831	6.934.438		
Lavandería	106.905	26.680		
Servicio litúrgico	1.654.404	1.873.400		
Servicio ambulancia	2.844.966	2.879.030		

CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVIENCIO

ANEXOS A ESTADOS FINANCIEROS DE PROPOSITO ESPECIAL ESTACIONAMIENTO Y AREAS COMUNES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

NOTA 14. GASTOS ACTIVIDADES ORDINARIAS

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
GASTOS INDIRECTOS				
Gastos legales	340.832	345.052	(4.220)	-1,22%
Mantenimiento y reparaciones	624.834.293	797.144.394	(172.310.101)	-21,62%
Gastos de viaje	4.947.201	2.722.353	2.224.848	81,73%
Depreciaciones	53.569.899	68.047.047	(14.477.148)	-21,28%
Amortizaciones	1.838.952	7.566.036	(5.727.084)	-75,69%
Diversos	378.094.089	59.231.245	318.862.844	538,34%
Atención a empleados	5.001.658	6.580.845		
Papel higiénico	10.539.114	13.884.131		
Implementos de cafetería	2.390.227	2.319.553		
Jabón líquido	1.288.784	955.874		
Elementos de aseo	576.377	308.808		
Sistema de ambientación y desinfección de baños	13.024.376	12.374.450		
Útiles papelería y fotocopias	3.479.309	9.619.057		
Combustibles y lubricantes	8.006.333	2.619.395		
Taxis y buses	34.700	-		
Casino y restaurante	62.776	58.290		
Imprevistos servicios y compras	93.170.094	977.300		
Decoración navideña	129.982.869	-		
Gastos de asamblea, consejo y comités de compra	12.626.725	8.037.929		
Sayco y Acinpro	-	1.294.386		
Otros arreglos funebres	-	201.227		
IVA gasto prorrateo	97.910.747			
Provisión deudores	37.810.214	124.223.199	(86.412.985)	-69,56%
Publicidad y mercadeo	327.766.844	278.646.143	49.120.701	17,63%
Gastos bancarios	3.107.739	3.164.465	(56.726)	-1,79%
Gravamen movimiento financiero	1.177.793	13.498.916	(12.321.123)	-91,27%
Retenciones asumidas	278.189	-	278.189	100,00%
Ajuste al peso	15.961	-	15.961	100,00%
Gastos no deducibles	5.480.585	8.444.796	(2.964.211)	-35,10%
TOTAL GASTOS INDIRECTOS	3.221.889.803	2.232.321.948	989.567.855	44,33%
TOTAL GASTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	4.382.821.747	5.272.607.087	(889.785.340)	-16,88%

NOTA 15. OTROS INGRESOS

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Rendimientos financieros	222.558	278.068	(55.510)	-19,96%
Intereses de mora	12.995	6.729	6.266	93,12%
Sobrantes en caja	3.337.219	1.216.050	2.121.169	174,43%
Otros ingresos	-	1.300.000	(1.300.000)	-100,00%
Recuperación	-	1.312.000	(1.312.000)	-100,00%
Cobro servicios públicos	-	157.762.813	(157.762.813)	-100,00%
Reintegro de Provisiones	-	9.918	(9.918)	-100,00%
Aprovechamientos	-	143.195	(143.195)	-100,00%
Recuperaciones	3.445.504	1.186.000	2.259.504	190,51%
Ajuste al peso	6.524	8.231	(1.707)	-20,74%
TOTAL	7.024.800	163.223.004	(156.198.204)	-95,70%

NOTA 16. IMPUESTO DE RENTA DIFERIDO

Concepto	31-dic-25 \$	31-dic-24 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Impuesto de renta diferido	1.025.122	634.166	390.956	61,65%
TOTAL	1.025.122	634.166	390.956	61,65%

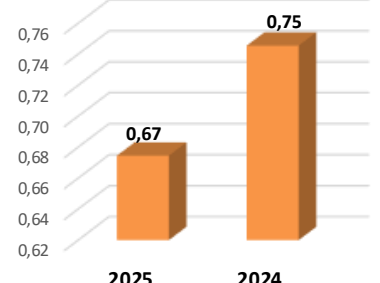
24. INDICADORES FINANCIEROS SIN INCLUIR TARJETAS MAS PARA TI, CUOTA EXTRAORDINARIA Y FONDO DE IMPREVISTOS A DICIEMBRE 31 DE 2025 Y 2024

1. INDICADORES DE LIQUIDEZ

A. RAZON CORRIENTE

AÑOS	2025	2024	%VARIACION
ÍNDICES	0,67	0,75	-10%

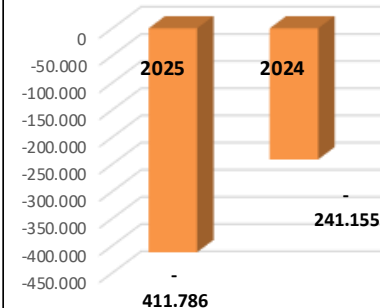
Significa que por cada peso que debe a corto plazo, cuenta con \$0,67 para responder, sin tener en cuenta tarjetas más para ti, cuota extraordinaria y fondo de imprevistos.



B. CAPITAL DE TRABAJO

AÑOS	2025	2024	%VARIACION
ÍNDICES	-411.786	-241.155	71%

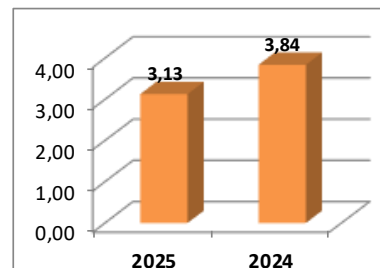
Representa el dinero con que cuenta La Administración del Centro Comercial para trabajar. El Centro Comercial Unicentro Villavicencio posee un capital de trabajo negativo a DICIEMBRE 31 de 2025 de \$(411.786) millones.



C. SOLIDEZ

AÑOS	2025	2024	%VARIACION
ÍNDICES	3,13	3,84	-18%

Por cada \$1 que debe la administración del Centro Comercial, esta tiene \$3,13 en activos para responder.

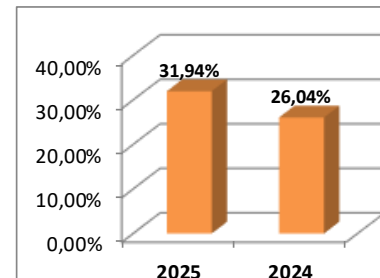


2. INDICADOR DE ENDEUDAMIENTO

ENDEUDAMIENTO TOTAL

AÑOS	2025	2024	%VARIACION
INDICES	31,94%	26,04%	23%

Establece el porcentaje de participación de todos los acreedores dentro de la Administración del Centro Comercial Unicentro tiene un total de endeudamiento con acreedores del 31,94% del total de sus activos



25. NOTA DE REVELACIÓN CUENTAS DE ORDEN

Activos que hacen parte de la copropiedad y que no estan registrados contablemente, pero que la Administración debe velar por su buen estado y mantenimiento, ya que son de las areas comunes del Centro Comercial Unicentro Villavicencio

TERRENOS		80.728.596.000
EDIFICIOS		95.134.187.552
Cubierta general	27.564.921.331	
Batería de baños comunal	2.296.686.154	
Batería de baños empleados	188.179.200	
Placas entre pisos, columnas, vigas, zapatas	54.422.547.379	
Muros divisorios entre locales	6.473.215.091	
Vidrios planos	1.036.235.200	
Fuente de agua exterior	543.628.800	
Jardines exteriores	32.832.800	
Vías de acceso exterior	246.162.717	
Piso cerámica áreas comunes tráfico pesado	1.104.554.880	
Fachada perimetral	1.225.224.000	
MAQUINARIA Y EQUIPO		6.800.015.637
Escaleras eléctricas y ascensores	4.050.000.000	
El Equipo contra incendio	810.000.000	
Subestaciones eléctricas y plantas de emergencia	1.830.400.000	
Cajeros automáticos equipos automatización compra por la admon más ventiladores grandes de 2 y 3er piso	386.716.215	
3 cajeros automáticos comprados por la admón. Abr 2015	(136.258.630)	
Ventiladores comprados por la admón. En el 2016	(65.562.705)	
Sillas plazoleta de comidas segundo piso	(75.279.243)	
	TOTAL \$	182.662.799.189

EL ÚLTIMO AVALUO SE EFECTUÓ EL 27 DE AGOSTO DE 2024 EL CUAL COMPRENDIÓ TODAS LAS AREAS COMUNES, MAQUINARIA Y EQUIPO Y TERRENO, CON EL PERITO LUIS EDUARDO RANGEL R CUYO REGISTRO ES RRA AVAL 17313879, ARROJANDO UN VALOR TOTAL DE \$183.021.183.552, SEGÚN EL AVALUO URBANO DE AREAS COMUNES No. 27082024-1

NOTA 26. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

El Estado de flujos de efectivo, representa el efectivo generado y aplicado por el Centro Comercial Unicentro Villavicencio, en actividades de operación, inversión y financiación durante un periodo. Dentro de las actividades de operación está todo el manejo de los ingresos ordinarios y de otros ingresos, los gastos de administración y otros gastos, hace parte de las actividades de inversión la compra de activos fijos, los intangibles y los ingresos financieros, el efectivo y equivalente a efectivo al final del ejercicio fue de \$1.157.235.987.

NOTAS DE REVELACIÓN

NOTA 27. REVELACIONES DE PARTES RELACIONADAS TRANSACCIONES CON MIEMBROS DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECTIVOS:

Durante el año 2025, el Centro Comercial Unicentro Villavicencio no tuvo transacciones con las partes relacionadas con las siguientes características: Préstamos sin intereses o contraprestación alguna, servicios de asesorías sin costo, préstamos que impliquen para el directivo una obligación que no corresponde a la esencia o naturaleza del contrato, Operaciones cuyas características difieran de las realizadas con los demás copropietarios.

Miembros de Consejo y copropietarios con quien se hicieron compras en el año 2025

NIDIA OLIVEROS - Compra de útiles de oficina

ÉXITO compras de útiles de aseo y comestibles

Doctor PC Mayorista SAS compras parlante inalámbrico, micrófono

NOTA 28. CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS

El proceso contra del Decreto 1000-24/364 de 2021 y los efectos de la acción popular N°50001333100720100027500, sigue andando y el oficio enviado por parte de la firma de Abogados Pinilla González & Prieto Abogados que tiene el caso, hace parte integral de los estados financieros.

A continuación, se muestran los informes de seguimiento de los procesos a favor del Centro Comercial:

Procesos a favor en poder del Abogado Oscar Jaimes

Local #344.

Propietaria: NORALBA GALVIS LASSO (51.825.550)

Radicado: 500014189002-2022-00121-00

- Mediante auto del 02 de septiembre de 2025, el Juez ordena actualizar el avalúo comercial presentado el 20 de febrero de 2024 del inmueble embargado y secuestrado, por haber transcurrido más de un año de vigencia.
- Se presentó recurso de reposición atacando el auto en mención, donde se le señala al Juez que si el avalúo venció no fue por causas atribuibles al Centro Comercial, sino, al Despacho judicial por no dar trámite oportuno al mismo.
- Se encuentra al Despacho del Juez para resolver.
- Por medio del presente cobro judicial se puede recaudar lo perseguido, sin embargo, es importante señalar que en un proceso judicial así existan medidas cautelares decretadas y practicadas, no se puede asegurar el éxito del mismo a corto o largo plazo; dado que en el curso del proceso puede surgir diferentes circunstancias, tales como insolvencia económica del demandado, demandas laborales, demandas de alimentos, cobros coactivos por el Municipio, organismos de Tránsito o incluso de la Dian.
- Aunado con lo anterior, debemos tener en cuenta que la mayoría de los Despachos judiciales son muy demorados para dar trámite a los memoriales y a las actuaciones procesales, por esa razón no se puede dar una fecha aproximada de cuando se recaudará el dinero.

Locales #103 y 104.

FEDCO S.A. EN REORGANIZACIÓN (890.109.640-3)

Radicado: 500013153001-2022-00257-00

- El proceso está en suspenso, por el acuerdo de pago vigente.
- Por medio del presente cobro judicial es difícil recaudar lo perseguido y la ejecución de la sentencia es incierta, viéndolo desde el punto de vista jurídico, debido a la reorganización empresarial en que se encuentra la demandada, teniendo en cuenta que todos los bienes de FEDCO se encuentran embargados y a disposición de la SuperSociedades; sin embargo, se hizo acuerdo de pago con la demandada y a la fecha vienen cumpliendo con los pagos, pero quedamos sujetos al cumplimiento de un contrato de arriendo con un tercero, que en este caso es NAUTICA.

Local #327.

Propietaria: LEDY CECILIA SANCHEZ AREVALO (60.297.263)

Radicado: 500014003005-2023-00791-00

- Entró en acuerdo de pago en agosto de 2024 y a la fecha vienen cumpliendo. Proceso en suspenso mientras se verifique el cumplimiento del acuerdo.
- Por medio del presente cobro judicial se puede recaudar lo perseguido, sin embargo, es importante señalar que en un proceso judicial así existan medidas cautelares decretadas y practicadas, no se puede asegurar el éxito del mismo a corto o largo plazo; dado que en el curso del proceso puede surgir diferentes circunstancias, tales como insolvencia económica del demandado, demandas laborales, demandas de alimentos, cobros coactivos por el Municipio, organismos de Tránsito o incluso de la Dian.
- Aunado con lo anterior, debemos tener en cuenta que la mayoría de los Despachos judiciales son muy demorados para dar trámite a los memoriales y a las actuaciones procesales, por esa razón no se puede dar una fecha aproximada de cuando se recaudará el dinero.

Locales # 106 y 304.

Propietaria: ITAÚ COLOMBIA S.A.

Radicado: 500014003006-2025-00125-00

- Se reformó la demanda, en la que se incluyó la deuda del local 106, por ser también de propiedad de ITAÚ COLOMBIA S.A.
- Se solicitó secuestro del inmueble, teniendo en cuenta que el mismo está debidamente embargado y se solicitó sentencia.
- Se encuentra al Despacho del Juez para resolver.
- Por medio del presente cobro judicial se puede recaudar lo perseguido, sin embargo, es importante señalar que en un proceso judicial así existan medidas cautelares decretadas y practicadas, no se puede asegurar el éxito del mismo a corto o largo plazo; dado que en el curso del proceso puede surgir diferentes circunstancias, tales como insolvencia económica del demandado, demandas laborales, demandas de alimentos, cobros coactivos por el Municipio, organismos de Tránsito o incluso de la Dian.
- Aunado con lo anterior, debemos tener en cuenta que la mayoría de los Despachos judiciales son muy demorados para dar trámite a los memoriales y a las actuaciones procesales, por esa razón no se puede dar una fecha aproximada de cuando se recaudará el dinero.

Local # 262.

Propietaria: PROCINAL BOGOTA LIMITADA.

Radicado: 500014003004-2025-00500-00

- Mediante auto de fecha 10 de octubre de 2025, el Juzgado corrigió y modificó el auto de mandamiento de pago de fecha 02 de septiembre de 2025 contra la demandada y se procedió a enviar el citatorio de notificación.
- Se notificó debidamente a la demandada en octubre de 2025 y se solicitó sentencia.
- Por medio del presente cobro judicial es difícil recaudar lo perseguido y la ejecución de la sentencia es incierta, viéndolo desde el punto de vista jurídico, debido a la reorganización empresarial en que se encuentra la demandada, teniendo en cuenta que todos los bienes de PROCINAL se encuentran embargados y a disposición de la SuperSociedades; sin embargo, los procesos jurídicos anteriores, se ha logrado el recaudo por medio de acuerdo de pago.
- Aunado con lo anterior, debemos tener en cuenta que la mayoría de los Despachos judiciales son muy demorados para dar trámite a los memoriales y a las actuaciones procesales, por esa razón no se puede dar una fecha aproximada de cuando se recaudará el dinero.

Local # 305.

Propietaria: INVERSIONES APLA S.A.S.

Radicado: 500014003011-2025-00502-00

- El Juzgado libró mandamiento de pago y decreto embargo del local el día 15 de julio de 2025.
- Se realizó acuerdo de pago con el deudor el día 22 de mayo de 2025, y a la fecha viene dando cumplimiento al mismo.
- Por medio del presente cobro judicial se puede recaudar lo perseguido, sin embargo, es importante señalar que en un proceso judicial así existan medidas cautelares decretadas y practicadas, no se puede asegurar el éxito del mismo a corto o largo plazo; dado que en el curso del proceso puede surgir diferentes circunstancias, tales como insolvencia económica del demandado, demandas laborales, demandas de alimentos, cobros coactivos por el Municipio, organismos de Tránsito o incluso de la Dian.
- Aunado con lo anterior, debemos tener en cuenta que la mayoría de los Despachos judiciales son muy demorados para dar trámite a los memoriales y a las actuaciones procesales, por esa razón no se puede dar una fecha aproximada de cuando se recaudará el dinero.

Local #338

Propietaria: CARMEN PATRICIA RIVAS (51.589.075)

Radicado: 500014003001-2019-00788-00

- El 13 de junio de 2025, el Juez decretó embargo de una cuota parte de un lote en cabeza de la demandada; se radicó los oficios en la ORIP.
- El 06 de octubre de 2025, se solicitó el secuestro del inmueble, teniendo en cuenta que quedó debidamente embargada la cuota parte.
- Se encuentra al Despacho del Juez para resolver.
- Por medio del presente cobro judicial es difícil recaudar lo perseguido y la ejecución de la sentencia es incierta, teniendo en cuenta que el local comercial sobre el cual adeuda las expensas se encuentra embargado por otro Juzgado. Se le encontró una cuota parte en cabeza de la señora y se solicitó embargo de la misma, está pendiente verificar si se registró la medida, esperemos que la demandada NO haya vendido la cuota parte, debido a la demora en el Juzgado.

Procesos en poder del abogado Rafael Enrique Plazas

Demandados: CARMEN AMPARO VANEGAS MORALES Y OTRO:

No. LOCAL: 306

Proceso: Ejecutivo

Juzgado: 2 Civil Municipal de Villavicencio

Radicado: 50001400300220210075700

- Etapa del proceso, 21/01/2022 Libra mandamiento de pago y decreta medida cautelar – 24/05/2022 Allega citación por decreto positiva – Las demandadas están debidamente notificadas. El Juzgado por medio de auto de fecha 17 de junio de 2025, ordena seguir adelante la ejecución. Pendiente se ordene el secuestro del inmueble.
- Probabilidad de recaudo: probable - Hay posibilidades de recuperar, teniendo en cuenta el avalúo del inmueble.

- **Demandados: SOCIEDAD ACTIVOS ESPECIALES S.A.E.**

No. LOCALES: 313-323

Proceso: Ejecutivo

Juzgado: 3 Civil Municipal de Villavicencio

Radicado: 50001400300320210083200

- Etapa del proceso: 08/11/2021 Libra mandamiento de pago – 26/10/2022 Auto tiene notificado por conducta concluyente – La demandada fue notificada propuso excepciones de fondo. Pendiente que el Juzgado fije fecha de audiencia de conciliación. La sociedad presentó acuerdo de pago el cual no fue aceptado por la administración.
- Probabilidad de recaudo: probable - Hay posibilidades de recuperar, teniendo en cuenta el avalúo del inmueble. Proceso demorado en virtud que la parte demandada propuso excepciones.

Demandados: SANDRA PATRICIA VELEZ CARDONA / ARIANA CAROLINA GUTIERREZ NAVARRO

No. LOCAL: 307

Proceso: Ejecutivo

Juzgado: 7 Civil Municipal de Villavicencio

Radicado: 50001400300720220018800

- Etapa del proceso: 16 de septiembre de 2025 por medio de auto el Juzgado ordena seguir adelante la ejecución (Sentencia). 30/10/2025 Se presentó liquidación de crédito.
- Probabilidad de recaudo: probable - Hay posibilidades de recuperar, teniendo en cuenta el avalúo del inmueble.

Demandados: SOCIEDAD ACTIVOS ESPECIALES S.A.E.

No. LOCAL: 323

Proceso: Ejecutivo

Juzgado: 8 Civil Municipal de Villavicencio

Radicado: 50001400300820210082900

- Etapa del proceso: 15/10/2021 Libra mandamiento de pago – 01/03/2023 Juzgado ordenó seguir adelante la ejecución – 13/03/2023 se presentó liquidación de crédito. Como quiera que, según información de cartera, el inmueble fue arrendado a un tercero por la SAE, conforme a lo estipulado en el artículo 29 de la Ley 675-01, se puede elaborar factura electrónica al tercero, quien solo está obligado a pagar las cuotas que se causen a partir del contrato de arrendamiento.
- Probabilidad de recaudo: probable – Hay posibilidades de recuperar, teniendo en cuenta el avalúo del inmueble.

Demandados: JOSE LUIS MATUS DIAZ

No. LOCAL: 221

Proceso: Ejecutivo - Acumulado

Juzgado: 4 Civil del Circuito de Villavicencio

Radicado: 50001310300420060023300

- Etapa del proceso: 02/12/2016 Libra mandamiento de pago – El inmueble esté embargado por cobro coactivo y fue puesto a disposición de la DIAN

Probabilidad de recaudo: improbable – Porque el proceso fue enviado a la Dian.

Demandados: FEDCO

No. LOCAL: 103 Y 104

Proceso: Insolvencia

Superintendencia de Sociedades

- Etapa del proceso: a la fecha no ha habido acuerdo dentro de este proceso – El Centro Comercial Unicentro P.H. aparece reconocido como acreedor de 5ª clase.
- Probabilidad de recaudo: improbable – Porque se inició proceso de insolvencia ante la SuperSociedades.

NOTA 29. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

1.- El 19 de enero de 2026 se cancela el valor del fallo, en contra por proceso con la Contraloría Municipal de Villavicencio por valor de \$ 10.480.606

2.- El 2 de febrero de 2026 se recibió pago de Local 304:

- Capital correspondiente al período marzo 2024 a diciembre 2025: \$42.902.023
- Factura administración enero 2026: \$2.494.051
- Intereses causados a diciembre 2025: \$8.886.560
- Factura pendiente por concepto de pendón: \$1.130.500

Local 106 (Baguer):

- Factura diciembre 2024: \$4.220.003
- Intereses causados a diciembre 2025: \$1.014.272

NOTA 30. EVALUACION DEL NEGOCIO EN MARCHA

El Centro Comercial Unicentro Villavicencio se encuentra constituido y opera bajo el régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001, y tiene como actividad principal la administración, operación, mantenimiento y conservación de los bienes y áreas comunes del complejo comercial, en beneficio de los copropietarios, arrendatarios y usuarios.

La copropiedad cuenta con una estructura administrativa, operativa y de talento humano que le permite desarrollar de manera continua sus actividades y atender adecuadamente sus obligaciones financieras, contractuales, laborales y operativas. Sus principales ingresos provienen de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, así como de otros ingresos derivados de la explotación de sus áreas comunes y parqueadero. La administración realiza un seguimiento permanente a la cartera de copropietarios y adelanta las gestiones administrativas y jurídicas correspondientes para su control y recuperación, sin que dicha situación afecte de manera material la continuidad de la operación.

La administración ha evaluado la capacidad del Centro Comercial para continuar operando como negocio en marcha y no tiene conocimiento de incertidumbres materiales que generen dudas significativas sobre su capacidad para continuar en funcionamiento durante, al menos, los doce (12) meses siguientes a la fecha de presentación de los estados financieros. En consecuencia, los estados financieros han sido preparados bajo este supuesto.

NOTA 31. JUICIOS, ESTIMACIONES, RIESGOS Y CORRECCIÓN DE ERRORES CONTABLES

La estimación que se registra en el año 2025 es la calculada para deteriorar la cartera de difícil cobro, al estimar en \$ 107.872.213 el deterioro de la cartera, el cual afecta directamente el estado de resultados integral.

No se presentaron correcciones materiales de errores de periodos anteriores.

El riesgo asociado a los instrumentos financieros es la falta de liquidez y el no pago por parte de los deudores al declararse en quiebra o al no hacerse presente para cancelar sus obligaciones y hacer cada mes más alta la obligación con el Centro Comercial Unicentro Villavicencio.