

Operado por:

FGS

COMERCIAL S.A.
ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

INFORME DE GESTIÓN 2025

Asamblea general ordinaria
de copropietarios 2026



CONVOCATORIA

En calidad de firma Administradora de Centro Comercial BRISAS PLAZA SHOPPING Propiedad Horizontal (Centro Comercial Viva Buenaventura), me permito convocar a los señores copropietarios a la Asamblea General Ordinaria, **la cual se realizará el jueves 26 de marzo de 2026, a las 10:30 a.m., en la sala mixta del Almacén Éxito San Fernando, ubicado en la Calle 5 No. 38D-35, Cali.**

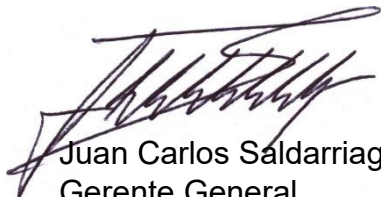
El Balance, Informe y demás documentos que ordena la ley y el reglamento de Propiedad Horizontal se encuentran a disposición de los copropietarios en las oficinas de la administración.

Los copropietarios que no puedan asistir, podrán hacerse representar mediante poder escrito dirigido a la Administración del Centro Comercial Brisas Plaza Shopping Comercial Propiedad Horizontal y los que sean personas jurídicas, deben acompañar el certificado de existencia y representación legal.

La presente convocatoria se hace en cumplimiento de lo establecido en el artículo 84 y demás concordantes del reglamento del Centro Comercial Brisas Plaza Shopping Propiedad Horizontal.

Igualmente, y según el reglamento de Propiedad Horizontal, artículo 84, si convocada la asamblea esta no sesiona por falta de Quórum, la asamblea podrá deliberar y decidir válidamente pasada una hora de la citación con un número plural de copropietarios cualquiera que sea la cantidad de porcentaje de participación representados en la asamblea.

Cordialmente,



Juan Carlos Saldarriaga P.
Gerente General.

PGS Comercial S.A.

Buenaventura marzo 26 de 2026

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del Quórum.
2. Lectura de la convocatoria y Aprobación del Orden del Día.
3. Elección de presidente y secretario de la Asamblea.
4. Informe del Consejo y de la Administración.
5. Informe del Revisor Fiscal.
6. Consideración y aprobación de los estados financieros a diciembre 31 de 2025.
7. Presentación y aprobación del presupuesto de ingresos y gastos para el año 2026.
8. Honorarios del Revisor Fiscal.
9. Propositiones y Varios.

PODER

Yo Ciudadano(a)

Colombiano(a) mayor de edad vecino de,

Identificado(a) con la cedula de ciudadanía N°., expedida en
....., en calidad de propietario o representante legal del local(es)
designado(s) con la nomenclatura perteneciente al Centro
Comercial Brisas Plaza Shopping Propiedad Horizontal. (Viva Buenaventura)

Por este Instrumento confiero poder especial con facultades amplias a

..... Ciudadano(a)

Colombiano(a), mayor de edad vecino de, identificado con
cedula de ciudadanía N°, expedida en,

para que me represente en la Asamblea General Ordinaria de Propietarios del Centro
Comercial Brisas Plaza Shopping Propiedad Horizontal, la cual se realizará el martes 25
de marzo de 2025, a partir de las 10:30 a.m., En el salón Peñón 1 centenario del Hotel
Dann Carlton, ubicado en la Carrera 2 No 1 - 60 de la ciudad de Cali.

De igual manera me representará en las reuniones de las Asambleas que se convoquen
por extensión, receso u otra causa derivada de dicha Asamblea Ordinaria.

El apoderado podrá ejercer sin restricción, surgidas de este mandato los derechos y
deberes que como Propietario de un(os) inmueble(s) en el Centro Comercial Brisas Plaza
Shopping Propiedad Horizontal (Viva Buenaventura), me correspondan.

Dado en a los

Acepto:

Propietario o Representante Legal

Apoderado

CC ó NIT:

CC.

**Si su inmueble figura a nombre de alguna entidad financiera (Leasing, etc.)
recuerde solicitarle a ésta el poder y si figura a su nombre o de una sociedad,
tramitar el poder a quien vaya a asistir (si quien asiste no es representante
legal o propietario)**

ANEXO INFORMATIVO ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

ARTICULO 52°. - OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

9. Notificación en caso de Venta. Notificar por escrito al Administrador General o Gerente sobre el hecho de la venta de un bien de dominio particular, o de su adquisición cuando fuere el caso, dando estricto cumplimiento a lo dispuesto por este reglamento sobre la materia.

14. Notificación Arrendamiento. Notificar al Administrador General o Gerente General dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la celebración de contratos de arrendamiento o concesión de su unidad o de cualesquiera otra naturaleza por los cuales conceda el uso y goce de la misma, los datos de la persona natural o jurídica que ocupa la unidad, el tiempo del contrato y los demás que considere necesarios, precisando a quien deben remitirse los cobros por concepto de cuotas de mantenimiento o expensas comunes durante su transcurso. Lo anterior sin perjuicio de la solidaridad establecida en el artículo 29° de la Ley 675 de 2001 y las normas similares contenidas en este mismo estatuto.

26. Otras. Todas las demás que, aunque no se hayan precisado de manera expresa, sean o resulten como consecuencia de que el interés general prevalece sobre el particular, o que se deriven del derecho de dominio.

ARTÍCULO 81°.- ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS. El órgano supremo de la expresión de la voluntad de los propietarios, es la Asamblea General, jurídicamente capacitada para tomar, con el quórum y votación prevista en este reglamento, toda clase de decisiones relativas al régimen de la propiedad horizontal aquí establecido. Sus acuerdos son obligatorios para los titulares de derechos en las unidades privadas, aunque no hayan asistido a la reunión, mientras no sean declarados sin efecto por decisión judicial, por un fallo de un Tribunal de Arbitramento en la forma prevista en este Reglamento o por nueva decisión adoptada por la misma Asamblea.

ARTÍCULO 83°.- DERECHO A VOTAR: Conforme a lo dispuesto por el artículo 37 de la ley 675 de 2001, todos los propietarios de bienes privados que integran el “CENTRO

COMERCIAL BRISAS PLAZA SHOPPING” tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ellas. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo local.

ARTÍCULO 85.- QUÓRUM DELIBERATORIO Y QUÓRUM DECISORIO. Con excepción de los casos en que la Ley o este reglamento exija un quórum o mayoría superior y de los eventos consagrados en el Artículo 89° posterior, la Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el Centro Comercial. Las mayorías superiores se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

ARTÍCULO 86.- ASISTENCIA PERSONAL O POR REPRESENTACIÓN. La asistencia a la Asamblea será personal o por medio de representación. La representación podrá conferirse por escritura pública, documento privado o una simple carta o mensaje de Fax dirigido al Administrador General o Gerente General. El poder no requiere para su validez la autenticación de firmas, pero en el caso de que el otorgante sea una persona jurídica, le impone a su representante legal la obligación de demostrar tal calidad. (Art. 837 del Código de Comercio). Una misma persona no puede representar más de tres (3) propietarios, siendo entendido que los miembros del Consejo de Administración, el

Administrador General o Gerente y el Revisor Fiscal, no pueden representar en las reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los suyos mientras estén en el ejercicio de sus cargos.

ARTÍCULO 89°.- QUÓRUM DECISORIO ESPECIAL O MAYORÍAS

CALIFICADAS: Como excepción a la norma general consagrada en el artículo 85° precedente, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o CENTRO COMERCIAL:

1. Desafectación Bienes Comunes. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
2. Expensas Extraordinarias. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Otras Expensas Comunes. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.

4. Asignación Bienes Comunes. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reformas al Reglamento. Reforma al reglamento de propiedad horizontal.
6. Desafectaciones. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción. Reconstrucción del edificio o CENTRO COMERCIAL destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de Destino. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular del Centro Comercial, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente y sin perjuicio de la delegación permanente de esta función en el Consejo de Administración en la forma prevista en este reglamento.
9. Adquisición de Inmuebles. Adquisición de inmuebles para el Centro Comercial.
10. Inversión Total Fondo de Reserva. Inversión total del fondo de reserva o imprevistos.
11. Liquidación Persona Jurídica. Liquidación y disolución de la persona jurídica.

PARÁGRAFO: Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta Ley.

ARTÍCULO 90°.- OBLIGATORIEDAD DE LOS ACUERDOS DE LA ASAMBLEA: Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive, para los ausentes o disidentes, para los miembros del Consejo de Administración, el Administrador General o Gerente General y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del Centro Comercial.

ESTADO DE CARTERA

CENTRO COMERCIAL BRISAS PLAZA SHOPPING P.H. CUENTAS POR COBRAR A				
DICIEMBRE 31 DE 2025 - CUOTAS DE ADMINISTRACION				
LOCAL	CLIENTES ADMINISTRACIÓN	MARCA		OBSERVACIONES
208	PALACIOS ORTIZ PEDRO NEL	Elis Spa	370,541,677	
116	DREAM REST COLOMBIA SAS	Colchones Paraíso	14,439,412	Compañía en Ley de Reorganización Empresarial
206	RAMOS CARDENA ARMANDO	Vacío	11,629,388	Cumpliendo acuerdo de pago
302-303	INVERSIONES LAE ODONTOLOGICA SA	Clinica Tu Sonrisa	7,844,060	
128	JHON ALEXANDER RINCON RINCON	Creta Café Bar	4,189,968	Abono de la Deuda \$2,095,000 en enero
315-322	SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	Oficina de Registros Públicos	4,152,831	
202	VENTE ARBOLEDA YANNETH	Reblujos de la	3,924,770	
107	PERLAZA RIASCOS SANDRA PATRICIA	Peluqueria Sandra	3,780,468	Abono de la Deuda \$2,200,000 en enero
325	S J INMOBILIARIA SAS	Tiznao	3,047,488	Abono de la Deuda \$1,821,244 en enero
331	CAMACHO GONZALES MAYRA ALEJANDRA	Carnivoros	3,040,694	Saldo pagado en enero
326	ORTIZ LEONARDO	Carnes y Mariscos	768,028	Saldo pagado en enero
	TOTAL ADMINISTRACIÓN		427,358,784	



Operado por:
FGS
COMERCIAL S.A.
ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA 2025

**Asamblea General Ordinaria de Propietarios
2026**

Informe de Gestión Administrativa

PGS Comercial S.A. empresa Administradora, en conjunto con el consejo de administración, presenta los resultados de gestión del año 2025, donde se logró dar solución a las necesidades y eventualidades que se presentaron en el día a día realizando los debidos procesos y optimizando los recursos.

Aunque el año 2025 fue reconocido como un año de "resurgimiento" para la economía colombiana y mostró una economía activa con un crecimiento del PIB estimado entre 2,5% y 3,4% y una notable recuperación de la bolsa, enfrentó graves desafíos humanitarios, climáticos, un elevado déficit fiscal, una inflación del 5,1%, y estuvo marcado por la compleja situación de seguridad, e intensos debates políticos.

Este año en la Copropiedad se vivieron grandes retos debido a factores externos como, los bloqueos por el paro de transportadores, bloqueos de las comunidades aledañas y dentro de la ciudad, Bloqueos por las reparaciones en varios sectores de la vía provocando retrasos, sobrecostos y un colapso operativo con filas de más de 25 Km , lo que claramente afecto la movilidad de las personas y el acceso al Centro Comercial, impactando a los comerciantes del C.C, los cuales no pagaron a tiempo sus cuotas administrativas esto porque los niveles de tráfico disminuyeron sustancialmente lo cual les impacto la venta ,por otro lado la baja ocupación debido al cierre de algunos locales .

No obstante, mantuvimos la operación del C.C, en óptimas condiciones, adelantando proyectos y procesos que nos mantuvieron en una operación normal, ofreciendo un espacio limpio y seguro para atraer a los visitantes.

La cartera de administración del Centro Comercial Brisas Plaza Shopping P.H. a 31 de diciembre de 2025 asciende a la suma de \$430.330.323 lo que impacta desfavorablemente el flujo de caja del centro comercial.

Señores miembros de la Asamblea; en cumplimiento del Reglamento y de conformidad con las normas vigentes, en especial las señaladas en la ley 675 del 2001, nos permitimos presentar el Informe de Gestión 2024.

1. Gestión Administrativa

En busca de un buen desarrollo y operación de la Copropiedad, el cumplimiento de las tareas de asamblea del año 2025 y las tareas que surgieron en las reuniones de consejo, la Administración las ejecutó de la siguiente manera.

TAREAS DE LA ASAMBLEA

Vidrios de Fachada Local 001

Al consejo, en la reunión numero 52 se presentó el proyecto de cerramiento del local 001, pues este Local desde el 2023 no tiene fachada ya que habitante de calle, lo usaron como blanco, y recibió varios impactos que quebraron los vidrios. El contratista que realizaría la obra SGA, presentó una cotización por valor de \$ 72.150.000. en vista del alto costo y del escaso flujo de caja el consejo decidió posponer este proyecto y se dio prioridad a el cambio de gas.

Actualización ascensor panorámico

En la reunión de Consejo # 50 se presentó un informe preliminar de la novedad del ascensor Panorámico dado que este requería una actualización de sus componentes electrónicos.

Se presentó la caotización de la empresa Stilo Ingeniería por valor de \$26.404.434, el consejo decidió priorizar el tema del cambio de gas dado que al hacer el análisis por parte de mantenimiento PGS, se informó que se podía posponer el tema de la actualización, este equipo no ha presentado fallas a hasta el momento.

Cambio de puertas

Durante el mes de diciembre de 2025, el Centro Comercial. celebró el contrato con la empresa Casas Prefabricadas SG S.A.S., cuyo objeto fue el suministro e instalación de rejas metálicas de seguridad en la entrada principal y en la salida vehicular del área de parqueaderos del centro comercial.

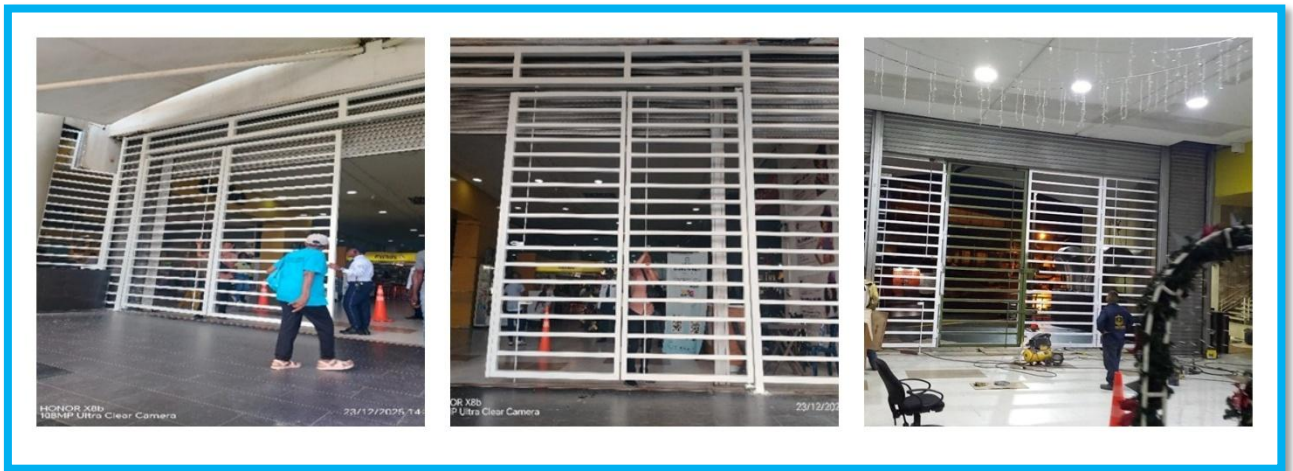
Los trabajos se ejecutaron en 14 días calendario, entre el 10 y el 23 de diciembre de 2025, el contrato tuvo un valor total del contrato de \$78.992.506 M/CTE.

Los trabajos ejecutados incluyeron la fabricación, suministro e instalación de puertas reja metálicas de seguridad, la instalación de sistemas de apertura y cierre, anclajes, soldaduras, nivelación, ajustes finales y la limpieza de las áreas intervenidas. Adicionalmente, se construyó e instaló una reja metálica en el costado posterior de la nave fija lateral izquierda de la puerta de ingreso principal, como medida

correctiva ante condiciones de oxidación y deficiencias estructurales preexistentes que representaban un riesgo para la seguridad.

Las estructuras fueron fabricadas con materiales metálicos de alta resistencia, cumpliendo con las especificaciones técnicas definidas en el contrato, e incorporan sistemas de seguridad como fallebas y guarda candados.

El contratista otorgó garantía de dos (2) años para la estructura metálica por defectos de fabricación y montaje, y tres (3) meses para los acabados exteriores (pintura).



Realización de alianzas estratégicas:

Continúan fomentando las buenas relaciones con las entidades e instituciones públicas, esto con el objetivo de promover, los lazos solidarios, el mutuo apoyo y de cercanía con nuestra comunidad, fue así como nos acompañaron entidades como la Policía Nacional, Armada Bomberos, entidades no gubernamentales, alcaldía Municipal, Secretaría de Tránsito y Transporte, Armada Nacional, Pastoral Social, Universidad del Valle, Universidad del Pacífico, Secretaría de Salud, Administración y Gestión Financiera, Secretaría de Cultura, Secretaría de Turismo, Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, Guarda Costas del Pacifico en Juanchaco.



Jornada Secretaría de Salud Distrital



Jornada Alcaldía Distrital Gestión Financiera



Campaña Residuos de Post Consumo EPA



Jornada en Alianza con la Secretaría de la Mujer



Campaña de Cultura Ciudadana con la Gobernación del Valle



Jornada de Empleabilidad Comfenalco Valle



Participación Jornadas Lúdicas comuna 12 Juntas de Acción Comunal



Jorna Registraduría Nacional - Inscripción de Cédulas



Jornadas Univalle



Área Jurídica



CASOS ESPECIALES Y/O RELEVANTES:

- a. **Solicitud indemnización Juan Miller Cuero Rodríguez:** Presentó derecho de petición el 12 de mayo de 2025 reclamando al Centro Comercial Brisas Plaza Shopping responsabilidad por daños y perjuicios derivados de un resbalón en escalera eléctrica que afectó a María Zoila Rodríguez, amenazando acciones jurídicas. El centro comercial respondió el 29 de mayo de 2025 negando responsabilidad, determinando tras investigación y testimonios que se trató de caída accidental por falta de diligencia del usuario (culpa exclusiva de la víctima), sin fallas en infraestructura (escalera inspeccionada y operativa, con señalética visible). Se brindó atención médica inmediata y se concluye improcedencia de resarcimiento por ausencia de nexo causal con la copropiedad, a la fecha sin reclamaciones o novedades.
- b. **Estallido de la puerta de vidrio de los locales 302-303 afectación a menor:** José Gregorio Correa Tapias presentó reclamación por incidente del 13 de enero de 2025 en Centro Comercial Brisas Plaza Shopping, donde el menor Matías Mercado Agudelo resultó lesionado por el estallido de la puerta de vidrio de los locales 302-303 durante una diligencia con un pariente.

La copropiedad respondió el 13 de junio de 2025 lamentando el hecho, explicando que los protocolos de atención no se implementaron plenamente pues el menor fue retirado prematuramente por el familiar. Así mismo de la administración se trasladó la solicitud al establecimiento comercial propietario de las vitrinas/puertas (responsabilidad directa por reglamento de propiedad horizontal), cumpliendo así con respuesta oportuna y clara. No obstante, de forma preventiva, se dio aviso del siniestro a la aseguradora de la Copropiedad con el fin de estar prevenidos ante una eventual reclamación, donde nos vinculen de forma solidaria.

- c. **Negociación con ACINPRO** para la autorización de la comunicación pública de la música fono grabada en eventos en centros comerciales: En desarrollo de las funciones del área jurídica y dando continuidad a las gestiones adelantadas con éxito en años anteriores, se realizó la renovación de la negociación en bloque con la Asociación Colombiana de Intérpretes y Productores Fonográficos – ACINPRO, con el fin de obtener la autorización legal para la comunicación pública de música fono grabada utilizada en los eventos, actividades y espectáculos realizados al interior de la copropiedad.. Como resultado de dicha gestión, se obtuvo un esquema tarifario preferencial para el Centro Comercial, el cual se mantuvo vigente hasta la finalización del año objeto de informe, generando un beneficio económico para la copropiedad

y asegurando, de manera simultánea, la legalidad y continuidad de las actividades culturales y comerciales desarrolladas en el Centro Comercial

- d. **Revisión términos de oferta de renovación para el suministro de energía eléctrica en el mercado no regulado por parte de CELSIA S.A.:** El área jurídica asumió la revisión integral y detallada de los términos y condiciones de la oferta comercial presentada por Celsia S.A. para la renovación del contrato de suministro de energía eléctrica en el mercado no regulado. Esta revisión tuvo como finalidad verificar la legalidad, coherencia y conveniencia jurídica de las cláusulas contractuales propuestas, evaluar los riesgos asociados, así como garantizar que las condiciones económicas, técnicas y jurídicas se ajustaran a la normativa vigente y a los intereses de la copropiedad. Lo anterior permitió brindar soporte jurídico a la administración en el proceso de toma de decisiones relacionadas con la contratación del servicio de energía eléctrica del Centro Comercial.

Habeas Data

Continuamos recogiendo información de calidad, es decir, los datos que recogemos de cada cliente son fiables y correctos. La Política de tratamiento de datos

GESTIÓN	BRISAS PLAZA
Revisión contrato concesión de zona común en preforma	11
Elaboración contrato concesión zona común especial o comodato	1
Elaboración contrato de obra, prestación servicios, suministro.	3
Elaboración respuesta a PQR, derechos de petición, reclamaciones	4
Elaboración concepto jurídico	1
Revisión condiciones y restricciones	30
Revisión y firma registro de proveedores, documentos, solicitudes juegos de azar	11
Respuesta a consulta rápida	1
Revisión circular o comunicados	2
OTROS (Requerimientos, firmas, seguimientos, etc)	1
TOTAL	65

personales está disponible al público a través de la página www.ccviva.com en la cual se incluyen los procedimientos de consulta y reclamación que permiten hacer efectivos los derechos de las personas al acceso, conocimiento, consulta rectificación, actualización y supresión de sus datos.

Informe de Gestión del Área de Cartera

En el transcurso del año 2025, el Área de Cartera desarrolló una gestión activa orientada a fortalecer el flujo de caja de la copropiedad, enfocada principalmente en los deudores que presentan mayor nivel de mora o dificultad para normalizar el pago de las cuotas de administración, los cuales son remitidos a gestión de cobro prejurídico o jurídico.

La cartera con mora menor o de normalización ordinaria es atendida a través del envío de estado de cuentas o mensajes de cobro.

Principales acciones ejecutadas

- Seguimiento mensual a los acuerdos de pago vigentes, verificando su cumplimiento oportuno.
- Seguimiento periódico a la cartera con mora superior a 60 días, incluyendo acompañamiento al cobro persuasivo para la normalización de las obligaciones pendientes.
- Coordinación permanente con el área contable para la depuración de saldos y realización de conciliaciones contables.
- Conciliación y actualización de la cartera en mora.
- Expedición de certificados de paz y salvo, previa verificación del cumplimiento total de las obligaciones correspondientes.

Casos Especiales

Se realiza seguimiento al proceso de liquidación de la sociedad, Dream Rest Colombia S.A.S en Liquidación Judicial.

En el proceso de insolvencia de VD El Mundo a sus Pies, se logró la recuperación de la suma de \$48.747.818, mediante acuerdo de pago extraprocesal suscrito con el propietario de los inmuebles 118 y 119, por concepto de gastos de administración. Como resultado de esta gestión, la obligación quedó totalmente cancelada, incluyendo las cuotas de administración corrientes, dejando los inmuebles a paz y salvo. lo cual permitió la terminación del proceso judicial.

En cuanto al proceso judicial instaurando en contra del local 208, este cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Buenaventura, bajo el radicado 76109310300220220001800. A la fecha, no se ha podido realizar la diligencia de secuestro del inmueble, debido a las amenazas de las que ha sido víctima el abogado encargado del proceso. No obstante, el proceso cuenta con auto que ordena seguir adelante con la ejecución, así con la orden de avalúo y posterior remate del bien inmueble.

SEGUROS BRISAS PLAZA SHOPPING – 2025

En cumplimiento de la política de seguros de la copropiedad, se ratificó a **QUIJANO Y QUIJANO LTDA** como corredor de seguros y a **BBVA Y ZURICH** como las aseguradoras encargadas del programa de protección.

El esquema actual garantiza la cobertura integral de los activos comunes con la póliza todo riesgo daño material (TRDM), la responsabilidad civil de la copropiedad y el manejo comercial, estas últimas con vigencia del 06/12/2025 al 06/12/2026, y la responsabilidad de directores y administradores con vigencia del 18/10/2025 al 17/10/2025; asegurando así una protección adecuada frente a los principales riesgos.

1. Resúmenes seguros contratados:

RESUMEN SEGUROS BRISAS PLAZA SHOPPING

1	Multirriesgo – TRDM Aseguradora: BBVA Seguros Corredor: Quijano y Quijano LTDA Vigencia: 06/12/2025 al 06/12/2026 Prima: \$ 96.441.594	VALOR ASEGURADO \$ 70.965.759.258
2	Responsabilidad Civil Ex. Aseguradora: BBVA Seguros Corredor: Quijano y Quijano LTDA Vigencia: 06/12/2025 al 06/12/2026 Prima: \$ 8.330.000	VALOR ASEGURADO \$ 3.500.000.000
3	Manejo Global Aseguradora: BBVA Seguros Corredor: Quijano y Quijano LTDA Vigencia: 06/12/2025 al 06/12/2026 Prima: \$ 743.750	VALOR ASEGURADO \$ 25.000.000
4	Directores y Administradores Aseguradora: Zurich Seguros Corredor: Willis Tower Watson Colombia S.A Vigencia: 18/10/2025 al 17/10/2025 Prima: \$ 2.159.850	VALOR ASEGURADO \$ 1.000.000.000

Valor Total Pólizas
\$ 107.675.194

2. Gestión de siniestros y recuperación:

Durante el 2025, se generó la reclamación y el pago de un (01) siniestro por valor de \$ 4.400.000, correspondiente a la rotura súbita de un vidrio de fachada.

Resumen de Eventos:

Descripción del Siniestro	Estado	Valor Pagado/Reclamado
Rotura de vidrio fachada.	PAGADO	\$ 4.400.000

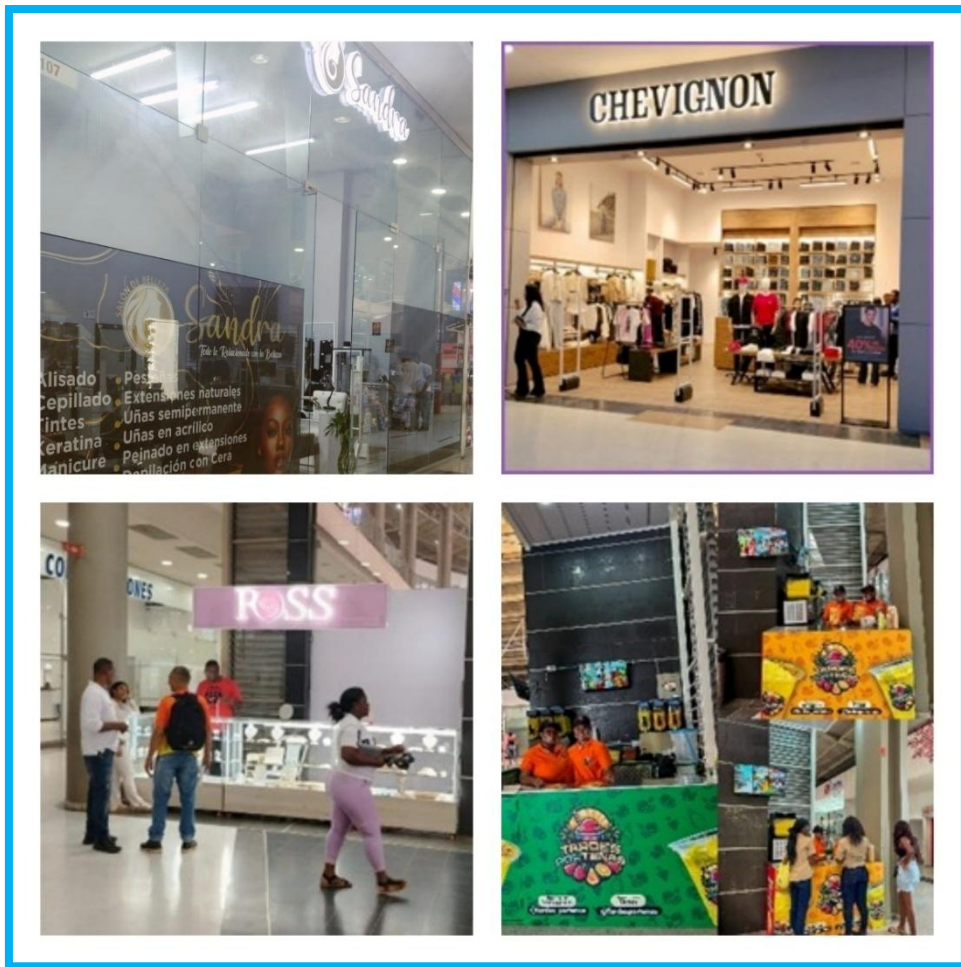
3. Recomendación:

Es importante precisar y recordar que cada propietario, comerciante o tenedor de un local tiene la obligación de contratar por su cuenta las pólizas que amparen las adecuaciones, mejoras locativas e inventarios propios de su establecimiento. La póliza contratada por la Copropiedad no cubre las mejoras realizadas al interior de los locales ni los bienes muebles allí ubicados, pues el valor asegurado corresponde exclusivamente al estado en que el local fue entregado originalmente por la constructora. En consecuencia, las zonas privadas solo se encuentran protegidas bajo el valor de reconstrucción en sus condiciones iniciales, sin incluir adecuaciones posteriores.

Así las cosas, en caso de presentarse un siniestro, las reclamaciones relacionadas con mejoras locativas (como estucos especiales, cenefas, pisos, maquinaria, equipos, entre otros), así como los contenidos (muebles, enseres, mercancías), y coberturas adicionales como lucro cesante, hurto o responsabilidad civil derivada de la operación del local, deberán presentarse ante las aseguradoras con las cuales cada titular haya contratado las pólizas correspondientes.

Situación Actual de Ocupación del Centro Comercial

Total	Locales Ocupados	Locales Desocupados	B.C.U.E. Arrendados	Zonas Comunes	% de Ocupación
107	64	43	1		60%



Gestión Comercial

Durante el año 2025 continuamos trabajando de la mano con Inmobiliaria Éxito en la consecución de nuevas Marcas para el Centro Comercial;

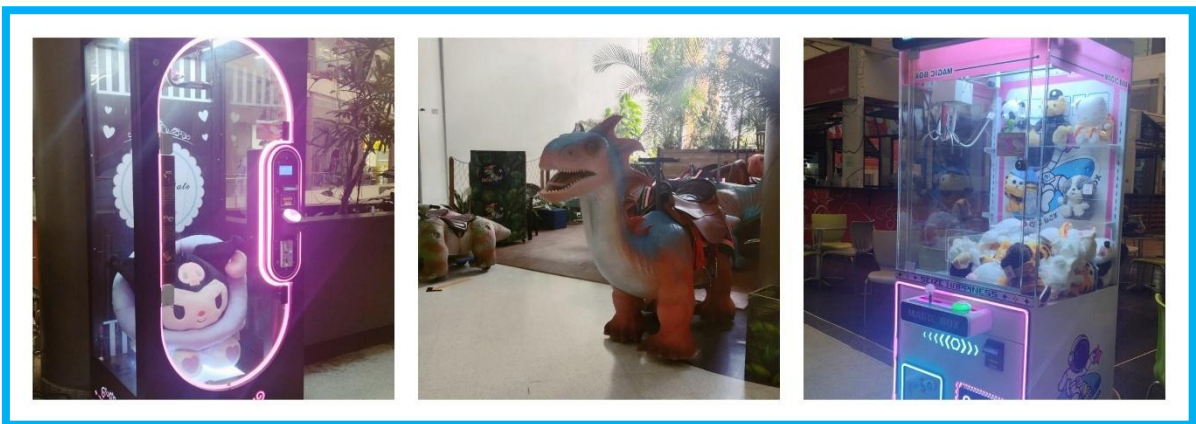
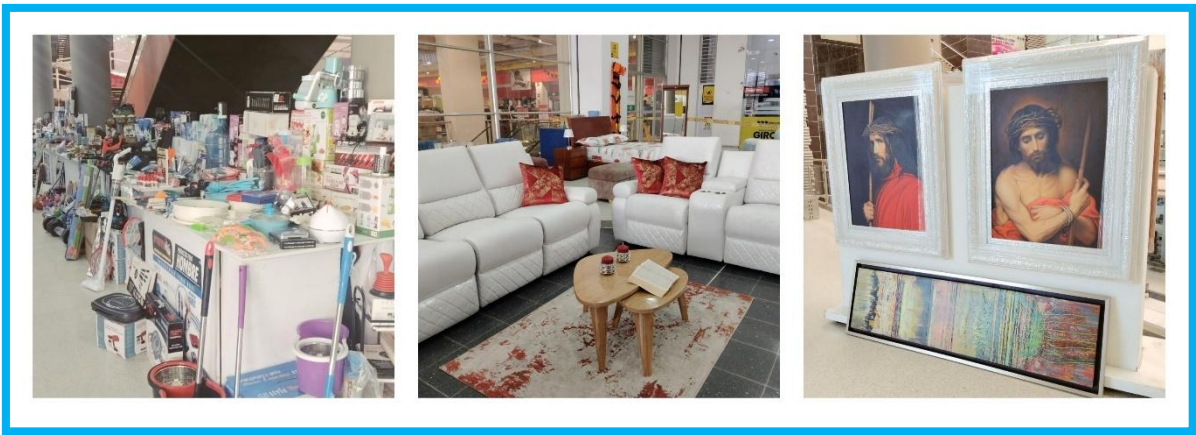
Marcas que Ingresaron al Centro Comercial en el 2025

- Sandra Peluquería local 107 – Ingresó el 01 de marzo (Nuevamente)
- Joyería y accesorios Ross local 227- Ingresó el 26 de agosto
- Chevignon local 116 – Ingresó el 19 de septiembre
- Tardes Porteñas BCUE 39 – Ingresó el 21 de noviembre
-

Nuevas Zonas Comunes rotativas 2025

- Simulador que Ovni Gafas de Realidad Virtual
- Máquinas de Garra dispensadora de peluches
- Dino Safari

- Feria Muebles Armos de Colombia
- Feria Exhibición de Cuadros
- Punto TV
- Atwcars – productos de limpieza para vehículos
- Universidad Antonio Nariño – Ofertas Académicas
- Autoshine productos de limpieza para vehículos
- Banco Union
- Fundación Ave Fénix – Fondo Turin



Marcas que dejaron de operar en el Centro Comercial 2025

- Bubbolmania – Burbuja 129, ubicado en el 1er piso y operó hasta 1 de junio
- Tomaticos – Local 111, ubicado en el 1er piso y operó hasta 23 de junio

Comercialización Zonas Comunes

En el año 2025 se proyectó un recaudo en zonas comunes de \$191.000.000, al finalizar al 31 de diciembre del 2025 se recaudó por concepto de arrendamiento en zonas Comunes; **198.544.811.**, teniendo **un cumplimiento de 104%** sobre la meta propuesta.

Estas son algunas marcas que nos acompañaron este año en Zonas comunes: Suramericana Comercial SA (Dollarcity), Inversiones del Pacífico, Feria de Productos Novedosos, Autochine productos para autos, Simulador, Dino Aventuras Entre otros que nos acompañaron durante el año. Feria Muebles Armos de Colombia, Feria Exhibición de Cuadros, Punto TV.



Tráfico General 2024 vs 2025



Comparando los tráficos del año del 2024 VS 2025, la variación es del 1% lo cual nos indica un leve crecimiento. No se ha podido mejorar los tráficos en el C.C , debido a los constantes bloqueos y obras en la vía que impiden la libre movilidad y desplazamiento en la ciudad y fuera de ella.

Gestión de Recursos Humanos

Durante el año 2025, se presentaron cambios significativos en normatividad laboral, planteando nuevos desafíos para la copropiedad, enfocándose en una gestión empresarial más proactiva y eficiente, alineada a los nuevos estándares de cumplimiento legal.

Se contó con aliados estratégicos (empresas temporales) para cubrir las necesidades de contratación de personal en misión a corto plazo y de esta manera garantizar un servicio eficaz y efectivo en el área de administración de personal, supervisando el cumplimiento de la legislación laboral.

Referente a la compensación se garantizó la liquidación de nómina y pago a los empleados oportunamente, además, de velar por el cumplimiento de la normativa laboral y contractual vigente.

- Durante el 2025 se cumplió con el 100% de los pagos de nómina, prestaciones sociales y seguridad social, dando cumplimiento al presupuesto asignado y a los lineamientos establecidos en la Reforma Laboral Ley 2466 de 2025.

- Se aplicó del incremento anual del salario de acuerdo con el porcentaje del salario mínimo y la política de aumento salario de la copropiedad establecida entre el 3,8 %y 5,4% según el nivel del cargo.

- Como reconocimiento al desempeño y compromiso de los empleados de la administración, en el mes de diciembre se otorgó una bonificación extralegal, conforme a las directrices dadas por el Consejo de Administración.

Reducción progresiva de la jornada laboral: A partir del 16 de julio de 2025, se dio cumplimiento a la tercera etapa de la reducción progresiva de la jornada laboral, pasando de 46 a 44 horas semanales, conforme a lo establecido en la Ley 2101 de 2021, que busca velar por el bienestar integral del trabajador, fomentando un equilibrio entre la vida laboral, personal y familiar.

Actividades de Bienestar Administrativas

Durante el año 2025, se realizaron distintas actividades encaminadas al reconocimiento y el bienestar de todos los colaboradores, entre ellas podemos destacar cumpleaños, celebraciones de las profesiones de cada colaborador, día del amor y la amistad, día de la madre, celebración de navidad entre otras, logrando contribuir a un ambiente sano de cooperación, cercanía y sentido de pertenencia, para estas actividades contamos con el apoyo, del comité de convivencia laboral.



Reunión de Grupo de Trabajo

Durante el año 2025, se realizaron reuniones mensualmente con las distintas áreas de trabajo, estas reuniones se enfocan en la revisión, seguimiento y planeación de las propuestas que nos trae cada equipo, esto con el fin de mejorar el funcionamiento óptimo y eficiente del CC.



Reunión de Seguridad Supervisores de Guardia y Personal de Servicios Generales

Durante el año 2025, se realizaron reuniones de seguridad con los supervisores de la empresa Fortox, al igual que con el personal de servicios generales de Induaseo para socializar y tratar temas de orden público que se presentaron en la Ciudad y en zonas aledañas al Centro Comercial, en la socialización con los equipos se tocan temas como protocolos de respuesta y avisos de seguridad también recomendaciones sobre paquetes sospechosos y personas sospechosas.





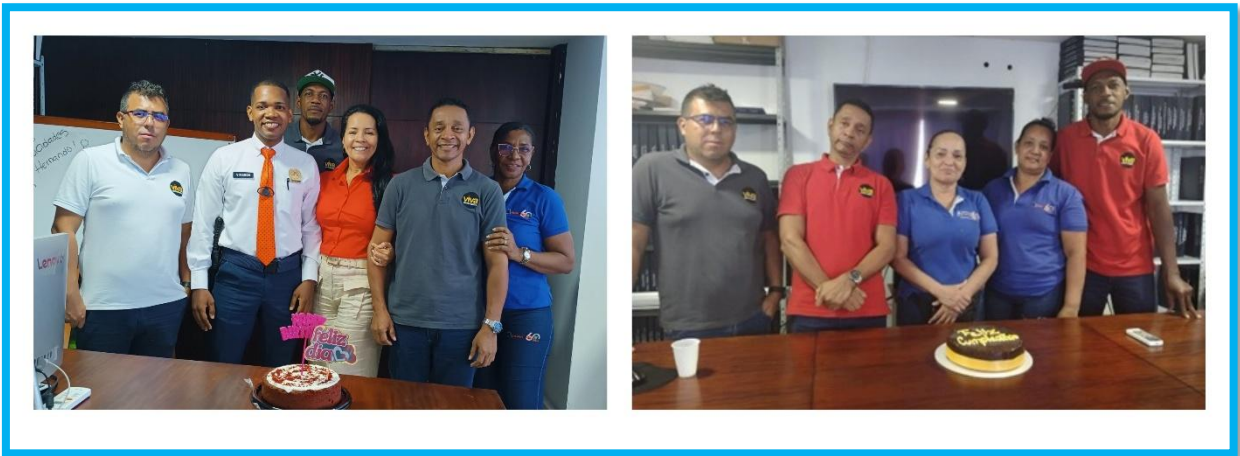
Gremio de Taxistas Asotax Centro Comercial

Durante el año 2025 se realizaron reuniones con la asociación de taxista, que presta el servicio en el Centro Comercial, en estas reuniones se tratan temas de servicio al cliente, normativa del C.C y revisar estatutos de la asociación, esto con el fin de que los taxistas logren dar un buen servicio al cliente y socializar las actividades que tiene el Centro comercial.



Integración con Personal de Guardias y Servicios Generales

- Celebración mes de Madres y del Padre
- Cumpleaños
- Almuerzo Navideño



Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST)

En cumplimiento de la normativa vigente relacionada con el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, se presentan las actividades desarrolladas durante el año 2025.

Es importante precisar que, además de las actividades aquí descritas, durante el año se gestionaron otros peligros y riesgos propios de la operación, de acuerdo con las capacidades técnicas y el presupuesto asignado.

NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL SG-SST

Porcentaje de cumplimiento del SG-SST ante la ARL: **100%**

Este resultado refleja el avance en la implementación del sistema, conforme a los estándares mínimos exigidos por la normativa colombiana vigente.

PRIORIDADES EN LA GESTIÓN DEL RIESGO OCUPACIONAL

Con base en la identificación de peligros, evaluación de riesgos y el análisis del contexto operativo de la copropiedad, se definieron como prioridades de intervención aquellos riesgos con mayor potencial de generar accidentes laborales, emergencias o afectaciones reputacionales:

1. Trabajo seguro en alturas y espacios confinados.
2. Gestión del riesgo de desastres (plan de emergencias y brigada).
3. Gestión de contratistas.

GESTIÓN DE LAS PRIORIDADES

1. Trabajo Seguro en Alturas y Espacios Confinados

Durante el año 2025 se desarrollaron las siguientes acciones:

- Elaboración del inventario de tareas que implican trabajo en alturas y espacios confinados, identificando oportunidades de mejora para la prevención de caídas a diferente nivel.
- Inventario y verificación de sistemas de acceso e ingeniería, tales como escaleras, puntos de anclaje, líneas de vida, elevadores y andamios.
- Recertificación de puntos de anclaje

Estas acciones permitieron fortalecer el control del riesgo crítico de caídas en la copropiedad.

2. Gestión del Riesgo de Desastres

En materia de preparación y respuesta ante emergencias, se adelantaron las siguientes actividades:

- Actualización del Plan de Gestión del Riesgo de Desastres.
- Ejecución de una simulación y un simulacro de emergencia, enfocados en la atención de un posible incendio vehicular, con el objetivo de fortalecer la capacidad de respuesta del personal.
- Verificación del estado y funcionamiento de los equipos para atención de emergencias, entre ellos:
 - Red contra incendios.

- Extintores.
- Botiquines de primeros auxilios.
- Camillas.
- Desfibrilador Externo Automático (DEA).

Estas acciones contribuyen a garantizar una respuesta organizada y oportuna ante situaciones de emergencia.

3. Simulacro Nacional de emergencias

El simulacro se realizó el jueves 11 de diciembre de 2025, con inicio a las 08:00 a. m. El primer evacuado llegó a las 08:02 a. m., el último a las 08:06 a. m., el reingreso inició a las 08:10 a. m. y el ejercicio finalizó a las 08:14 a. m., con un tiempo total de control de 4 minutos y 12 segundos.

En conclusión, el simulacro de incendio vehicular se desarrolló de forma satisfactoria, evidenciando un alto nivel de preparación y compromiso del equipo. Las oportunidades detectadas permitirán fortalecer aún más la respuesta ante emergencias reales

4.. Gestión de Contratistas

Reconociendo la importancia del adecuado control de contratistas y las oportunidades de mejora identificadas en este proceso, se solicitó nuevamente el acompañamiento de la ARL, a través de su área jurídica, con el fin de:

- Reforzar los lineamientos del procedimiento de gestión de contratistas.
- Asegurar el cumplimiento legal y documental.
- Fortalecer el blindaje jurídico de la copropiedad frente a posibles contingencias laborales.

Además, se ha desarrollado una estrategia diseñada para respaldar a los copropietarios y/o ocupantes en la gestión efectiva de sus contratistas.

SEMANA DE LA SALUD

Con el propósito de promover la salud integral, el bienestar y el autocuidado de los colaboradores, durante el año 2025 se desarrolló la Semana de la Salud, la cual incluyó actividades educativas, preventivas y participativas orientadas a fortalecer hábitos de vida saludables.

Las actividades se estructuraron a partir de los siguientes pilares:

Prevención del consumo de alcohol, tabaco y sustancias psicoactivas

- Divulgación de infográficos informativos sobre las consecuencias del consumo excesivo, con base en datos de la Organización Mundial de la Salud (OMS).
- Realización de un taller práctico con recomendaciones y estrategias para regular o evitar el consumo.

Alimentación balanceada

- Desarrollo de la actividad “Mañana Saludable”.
- Divulgación de un infográfico sobre la importancia de una alimentación balanceada y sus beneficios para la salud.

Ejercicio físico

- Socialización de infografías sobre los beneficios de la actividad física regular.
- Promoción de la realización de pausas activas mediante material audiovisual.

Finanzas saludables

- Jornada de sensibilización denominada “Finanzas conscientes”, orientada a promover el manejo responsable del dinero, con equilibrio y propósito.

Prevención de enfermedades cardiovasculares

- Divulgación de video educativo sobre la prevención de enfermedades cardiovasculares.
- Realización de tamizaje cardiovascular por parte de PGS.
- Actividad de donación de sangre.

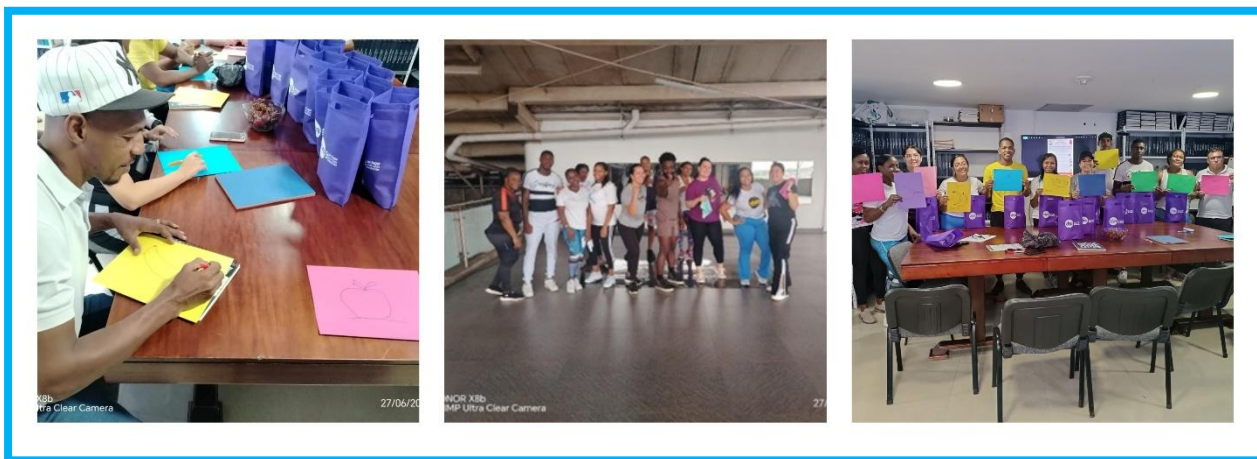
Higiene del sueño

- Divulgación de infográficos sobre buenas prácticas de higiene del sueño.
- Taller con tips prácticos para mejorar la calidad del descanso.

Manejo del estrés

- Aplicación de la Batería de Riesgo Psicosocial.
- Divulgación de video sobre manejo de las emociones.
- Desarrollo de un taller de estilos de afrontamiento.
- Socialización de infografías sobre estrategias para el manejo del estrés.

Estas actividades contribuyeron al fortalecimiento del bienestar físico, mental y social de los colaboradores, alineadas con los lineamientos del SG-SST.



CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN 3461 DE 2025

Durante el año 2025 se documentó y divulgó la Política de Prevención del Acoso Laboral y Acoso Sexual, así como el procedimiento para la presentación y atención de quejas, incluyendo los tiempos de respuesta del Comité de Convivencia Laboral, conforme a los lineamientos normativos.

FORMACIÓN EN SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO:

Se dio cumplimiento al plan anual de capacitación, alcanzando el 82.4% de ejecución. Entre los principales procesos formativos se destacan:

- Participación del administrador y del coordinador operativo en la conferencia: “Hacia donde vamos con la Seguridad y salud en el trabajo”.
- Capacitación del personal operativo en competencias técnicas para la gestión de riesgos, tales como trabajo en alturas, espacios confinados y seguridad vial.
- Formación en competencias blandas, incluyendo liderazgo, comunicación asertiva e inteligencia emocional.
- Fortalecimiento técnico del personal que apoya a la implementación del SG-SST.
- Capacitación específica para la Brigada de Emergencias.

Durante el año 2025 se documentó y divulgó la Política de Prevención del Acoso Laboral y Acoso Sexual, así como el procedimiento para la presentación y atención de quejas, incluyendo los tiempos de respuesta del Comité de Convivencia Laboral, conforme a los lineamientos normativos.

RESULTADOS DEL SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO EN EL AÑO 2025

- Emergencias atendidas: 0
- Accidentes de trabajo: 0
- Días por enfermedad general: 21

Estos indicadores permiten evaluar el impacto de las acciones preventivas implementadas.

2. GESTIÓN ÁREA DE OPERACIONES

Seguridad y Vigilancia Física:

La empresa de seguridad Fortox estuvo a cargo de la protección, vigilancia y control en todas las instalaciones del centro comercial, garantizando un ambiente seguro para colaboradores, visitantes y bienes materiales manteniendo altos estándares de seguridad, previniendo riesgos y fortaleciendo la confianza de la comunidad en el centro comercial.

A lo largo del año, se realizaron múltiples capacitaciones orientadas a mejorar las competencias del personal en seguridad, incluyendo:

- Protocolos de atención a emergencias y evacuación de instalaciones.
- Manejo de situaciones conflictivas y prevención de incidentes internos.
- Uso de equipos de control de acceso, cámaras de vigilancia y sistemas tecnológicos de seguridad.
- Primeros auxilios y atención a situaciones de salud en emergencias.
- Cursos de ética y atención al cliente para reforzar la imagen de seguridad y confianza.

Estas acciones garantizaron que el personal estuviera preparado para responder de manera eficiente y profesional ante cualquier eventualidad. Manteniendo un ambiente seguro y ordenado, con los siguientes resultados:

- No se registraron robos, ni daños a bienes materiales.
- No se presentaron conflictos internos ni alteraciones de orden.
- Se realizaron rondas de vigilancia permanentes, control de accesos y supervisión de áreas críticas.
- Se implementaron medidas de prevención proactivas para minimizar riesgos y mantener la integridad de las instalaciones y del personal en fechas de alta afluencia

Novedades Presentadas durante el 2025

Novedad	Fecha
Caída de cliente desde escalera eléctrica # 4	07 de mayo de 2025
Aprensiones menores de edad robando en estacionamiento	04 de junio de 2025
Rotura de vidrio local Game park	17de junio 2025
Tiroteo zona externa	29 de Julio de 2025
Atención primero auxilio- desmayado	18 de noviembre 2025

Capacitaciones al personal de seguridad FORTOX en el 2025

Tema	Fecha
Excelencia en el servicio pasión por el logro	12 de agosto de 2025
Gestión de riesgo de seguridad física	24 de septiembre de 2025
Buen uso y control de armamento	27 de octubre de 2025
Atención al cliente	8 de noviembre 2025

Seguridad Electrónica

El Centro Comercial mantuvo bajo su responsabilidad el sistema de seguridad electrónica, garantizando su correcto funcionamiento y operación continua.

Se llevaron a cabo mantenimientos preventivos y reparaciones menores, asegurando que todos los equipos cámaras, pc, se conservaran en condiciones óptimas, gracias a estas acciones, el sistema permaneció confiable durante todo el año, asegurando la protección de las instalaciones.

Durante el 2025, se realizaron constantes ajustes a todo el sistema de CCTV. entre ellos tenemos.

Instalación monitor Samsung 50 " en cctv	01 de marzo de 2025
Mantenimiento CCTV	01-08 de abril de 2025
Desmonte domo plazoleta comidas para revisión	09 de mayo de 2025
Instalación cámara nueva ingreso de motos	24 de mayo de 2025
Instalación Domo nuevo plazoleta de comidas	27 de junio de 2025

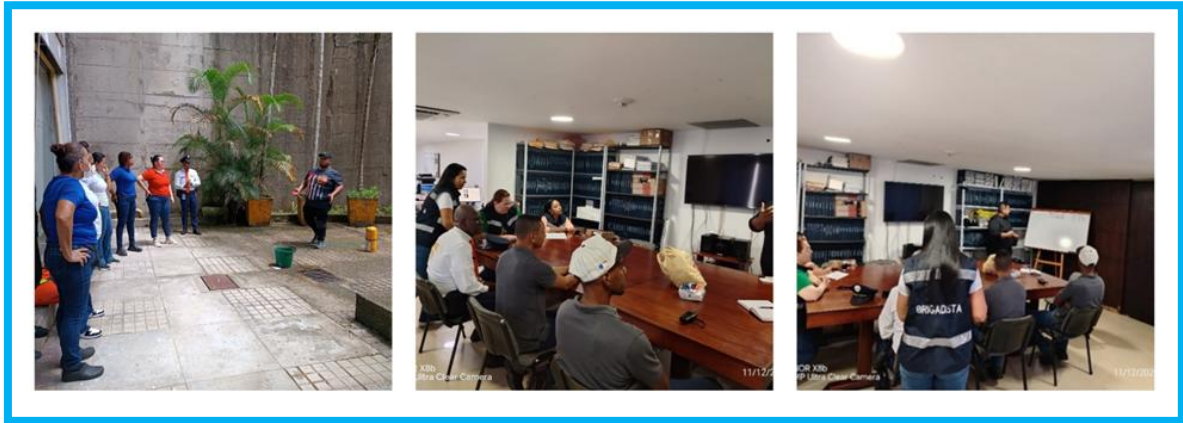
Plan de Prevención, Preparación y Respuesta ante Emergencias

Se actualiza el PGRD tal y como lo indica el Decreto 2157 de 2017 y el Decreto 1072 de 2015

Capacitación a la Brigada de Emergencia

Se capacito a la brigada de emergencias del Centro Comercial en los siguientes temas:

- Primeros auxilios y primer respondiente
- Manejo DEA y RCP
- Valoración primaria y evaluaciones pacientes
- Practicas manejo de heridos
- Inmovilización y trasportes
- Planes operativos normalizados (PONS)

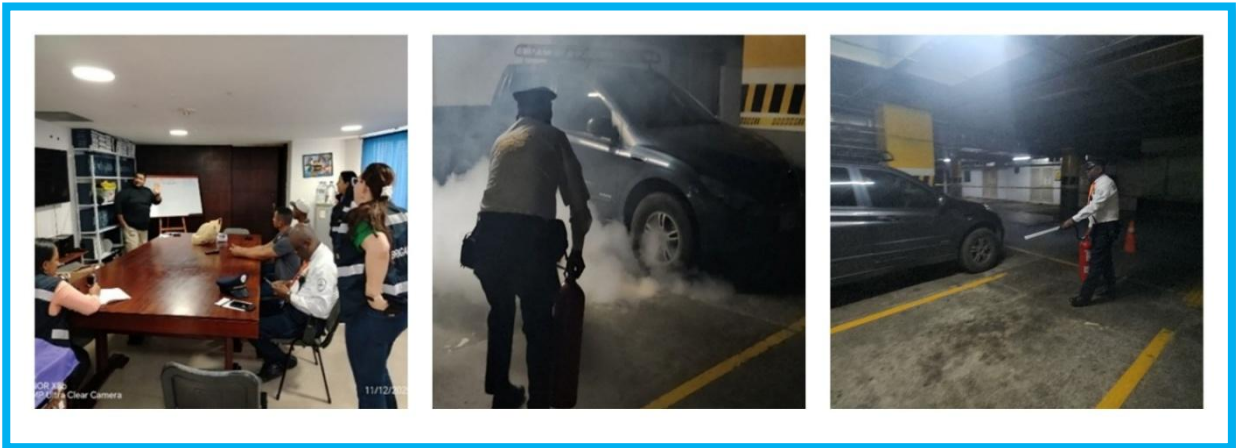


Simulacro Nacional de Emergencia

Evento 1: Simulación con apoyo de PGS COMERCIAL y SEGINEM.

El día 11 de diciembre, se llevó a cabo un simulacro de emergencia, correspondiente a un incendio vehicular dentro del área de estacionamiento.

El ejercicio inició a las 08:30 a. m. con la simulación del conato de incendio en un vehículo y finalizó a las 08:36 a. m., cumpliendo satisfactoriamente los tiempos y procedimientos establecidos. Durante el simulacro se activaron los protocolos de emergencia, permitiendo evaluar la capacidad de respuesta, la coordinación del personal y la efectividad de los procedimientos definidos, fortaleciendo la preparación ante posibles situaciones reales de emergencia.



Sistema de Red Contra Incendios:

El centro comercial dispone de infraestructura contra incendios operativa y en condiciones adecuadas, integrada por una red hidráulica contra incendios, conformada por una bomba principal y una bomba jockey, las cuales garantizan la presión y el correcto funcionamiento del sistema. Asimismo, se cuenta con extintores portátiles en todos los niveles, debidamente señalizados y accesibles, así como con gabinetes contra incendios estratégicamente ubicados en las diferentes áreas del centro comercial.

Durante el año 2025, se realizaron los mantenimientos preventivos a la red contra incendios, incluyendo la verificación operativa de las bombas, pruebas de funcionamiento, revisión de válvulas, manómetros y sistemas de control, con el fin de asegurar su adecuada respuesta ante una eventual emergencia. De igual manera, se efectuaron los mantenimientos preventivos y recargas de los equipos contra incendios, garantizando que los extintores se encuentren vigentes, certificados y en óptimas condiciones de uso.

Adicionalmente, como parte del fortalecimiento del sistema de protección, se instalaron tres (3) extintores tipo K de 20 libras en la plazoleta de comidas y cuatro (4) extintores tipo ABC en los pasillos de la zona de carga y en el muelle de recibo, ampliando la cobertura y capacidad de respuesta ante diferentes tipos de riesgo de incendio.



Aseo

La Empresa INDUASEO es el responsable de la ejecución de las actividades de aseo y conservación de las instalaciones del centro comercial, garantizando el adecuado estado de las áreas comunes, zonas operativas y espacios de servicio. Estas labores se realizan de manera periódica y programada, con el fin de asegurar condiciones óptimas de funcionamiento, orden, limpieza para visitantes, locatarios y personal interno.

Capacitaciones 2025

Tema	Fecha
Uso adecuado de EPP	15 de enero de 2025
Manejo integral de elementos de aseo	30 de junio de 2025
Atención al cliente y servicio general	19 de agosto de 2025
Manejo de residuos- Separación fuente	11 octubre de 2025
Generalidades de las labores en centro comercial	5 de diciembre de 2025

Responsabilidad Ambiental

El centro comercial mantiene un compromiso permanente con la responsabilidad ambiental, orientado al uso eficiente de los recursos naturales, la reducción del impacto ambiental y la promoción de prácticas sostenibles en sus operaciones diarias. **Dentro de las acciones implementadas, se realiza el aprovechamiento de aguas lluvias para el abastecimiento de sanitarios y labores de limpieza, como el uso en lava trapero, contribuyendo a la disminución del consumo de agua potable.**

Adicionalmente, se continua con la sustitución progresiva de luminarias halógenas por tecnología LED, lo cual permite una mayor eficiencia energética, reducción del consumo eléctrico y menor generación de calor.

El centro comercial también participa activamente en actividades ambientales, facilitando y prestando las instalaciones y zonas comunes para el desarrollo de jornadas de concientización, campañas ecológicas y actividades relacionadas con la protección del medio ambiente.

De igual manera, se promueven buenas prácticas ambientales entre colaboradores, locatarios y proveedores, tales como el uso responsable del agua y la energía, la correcta disposición de residuos, el mantenimiento preventivo de equipos para evitar consumos innecesarios y el cumplimiento de la normatividad ambiental vigente.



Estas acciones permiten fortalecer una cultura de sostenibilidad y contribuir a la protección del entorno y la comunidad.

Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos (PMIRS)

El centro comercial cuenta con una correcta gestión, separación y disposición de los residuos generados durante su operación, con el objetivo de minimizar el impacto ambiental y promover prácticas responsables. A nivel interno, el centro comercial realiza la separación de residuos en la fuente, diferenciando principalmente residuos aprovechables y no aprovechables, mediante la disposición de puntos de recolección identificados en áreas comunes, zonas operativas y administrativas. Esta práctica se mantiene como una medida de control y cultura ambiental, aun cuando la ciudad no cuenta actualmente con un sistema de recolección diferenciada de residuos.

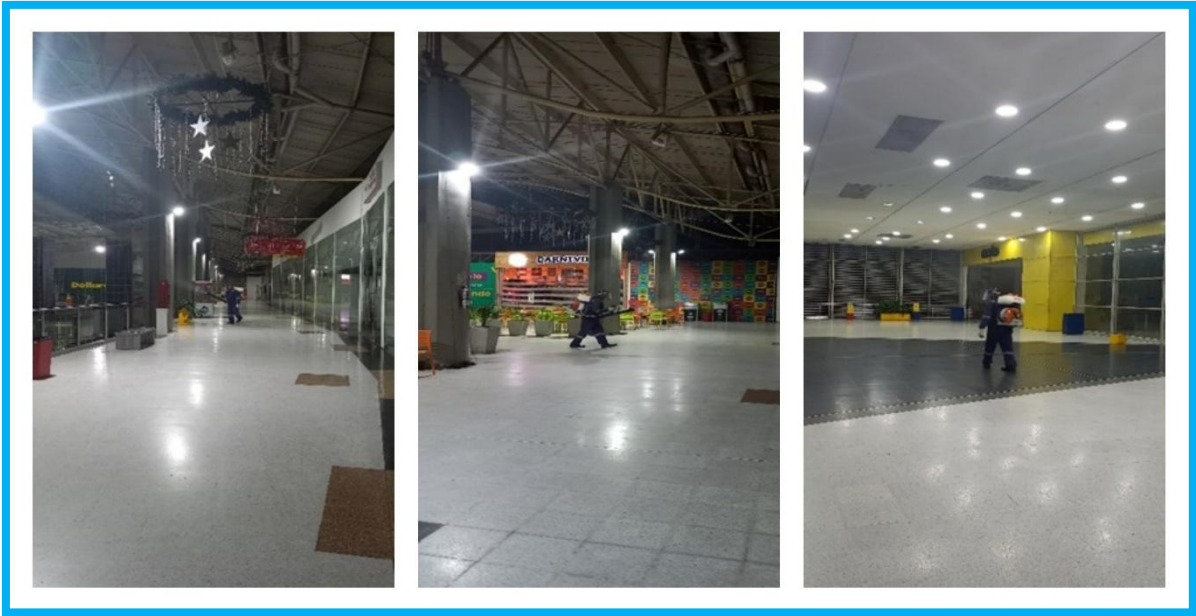
Planta de Tratamientos de Aguas Residuales (PTAR)

El centro comercial continúa operando con su Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), la cual está conformada por tres (3) tanques, cada uno con una capacidad de 30 metros cúbicos, garantizando el tratamiento adecuado de las aguas residuales generadas por la operación del establecimiento. En cumplimiento de lo establecido en la Resolución 0631 de 2015, se realizaron las pruebas de laboratorio correspondientes al periodo 2025 para la verificación de los parámetros de vertimiento, las cuales continúan arrojaron resultados positivos, evidenciando el cumplimiento de los límites máximos permisibles exigidos por la normatividad ambiental vigente.

Adicionalmente, el centro comercial cuenta con la renovación del permiso de vertimientos vigente hasta el año 2028, lo que respalda la legalidad y continuidad de la operación de la PTAR. Estas acciones permiten asegurar una adecuada gestión del recurso hídrico, el control de los impactos ambientales y el cumplimiento de los requerimientos establecidos por la autoridad ambiental competente.

Control de Roedores y Fumigaciones.

El centro comercial cuenta con un programa de control de roedores, orientado a la prevención y mitigación de riesgos sanitarios, con el fin de mantener condiciones adecuadas de higiene y salubridad en todas las áreas. Como parte de este programa, se realizan visitas periódicas cada tres (3) días para la inspección, monitoreo y control de posibles focos de presencia de roedores. Adicionalmente, se ejecuta una jornada de fumigación una (1) vez al mes, aplicada de manera programada y controlada, cubriendo las áreas comunes, zonas operativas y puntos críticos del centro comercial. Estas actividades permiten mantener un control permanente, reducir riesgos para la salud pública y asegurar el cumplimiento de las condiciones sanitarias requeridas para la operación del centro comercial.



Zonas Verdes

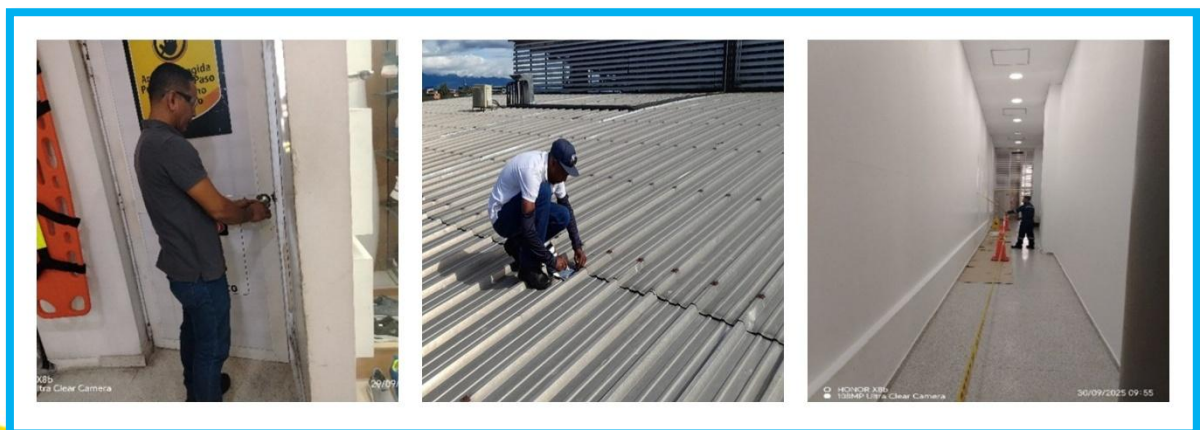
El centro comercial cuenta con un programa de jardinería y mantenimiento de zonas verdes, orientado a la conservación, embellecimiento y adecuado manejo de las áreas externas e internas. Las labores de jardinería incluyen el corte y mantenimiento de césped, poda de palmeras y arbustos, control de maleza, riego, abonado y reposición de plantas cuando se requiere, garantizando el buen estado de las zonas verdes y una adecuada presentación de los espacios comunes. Estas actividades se realizan de manera periódica, procurando el uso responsable de los recursos y el cumplimiento de las normas de seguridad. El mantenimiento de las zonas verdes contribuye a mejorar el entorno, la imagen del centro comercial y el bienestar de visitantes, locatarios y colaboradores.





Mantenimiento

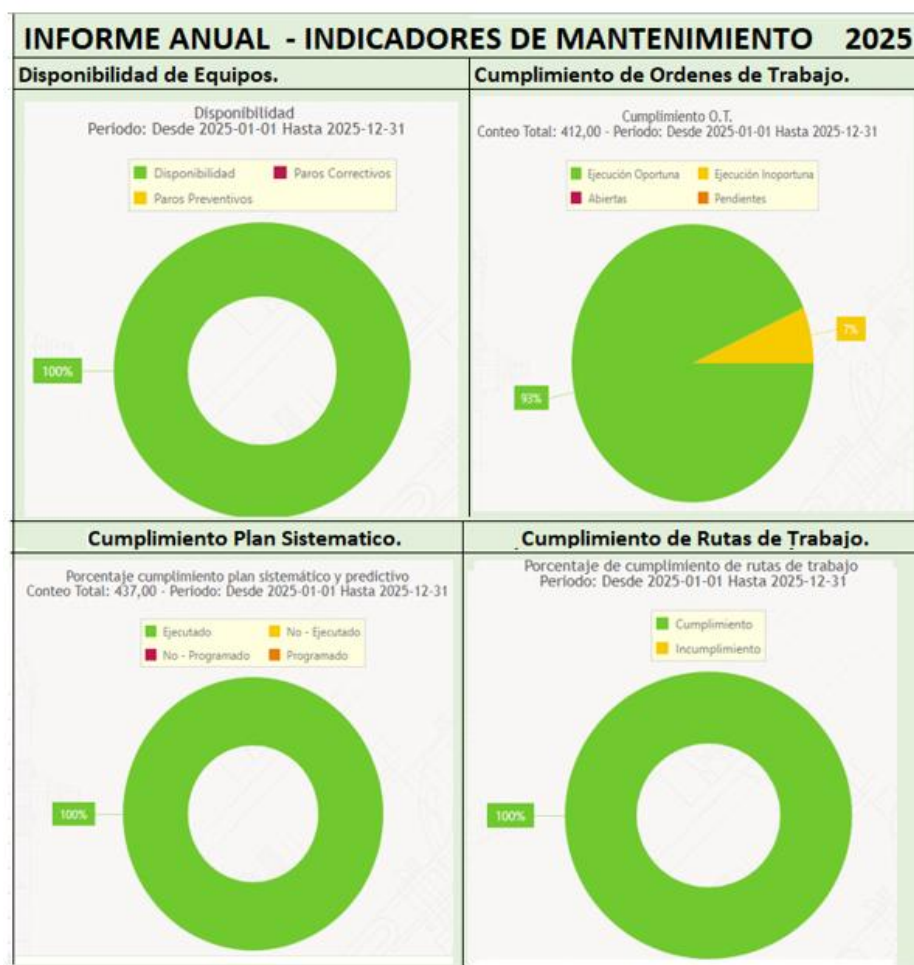
El centro comercial cuenta con personal de mantenimiento interno, conformado por un técnico eléctrico y un hidráulico, responsables de la atención, operación y conservación de las instalaciones y sistemas asociados a estas especialidades. Las labores de mantenimiento incluyen actividades preventivas y correctivas, tales como la revisión y reparación de redes eléctricas, luminarias, tableros, tomacorrientes y sistemas de respaldo, así como la inspección, ajuste y reparación de redes hidráulicas, sanitarias y de drenaje. Estas actividades se realizan de manera programada o de acuerdo con las necesidades operativas, con el fin de garantizar la continuidad del servicio, la seguridad de las instalaciones y el adecuado funcionamiento de los equipos.



Durante el 2025, se continuó trabajando con la herramienta MANTUM.

los siguientes son los resultados que arroja esta herramienta durante el año.

ITEM	Porcentaje cumplimiento
Disponibilidad de equipos	100 %
Cumplimientos ordenes de trabajo	93 %
Cumplimiento plan sistemático	100 %
Cumplimiento rutas de trabajo	100 %



Mantenimientos Preventivos

En el 2025, se realizaron de manera integral los mantenimientos preventivos y correctivos a los equipos eléctricos, hidráulicos y de emergencia, los cuales son indispensables para garantizar la seguridad, la continuidad operativa y el adecuado funcionamiento de la infraestructura del centro comercial, dichos mantenimientos se ejecutaron conforme a los cronogramas previamente establecidos y, en los casos requeridos, atendiendo las necesidades operativas identificadas, asegurando que los equipos se mantuvieran en condiciones óptimas, minimizando riesgos, fallas imprevistas y afectaciones a usuarios, locatarios y visitantes.

CONTRATISTA	EQUIPO DE REVISION
ESTILO INGENIERIA	Ascensores y escalera eléctricas
AC PROYECTOS	Mantenimiento subestación eléctrica
GRUPO ELECTROGENO	Mantenimiento plantas de emergencia
ESPECTRA	Mtto preventivo CCTV
CELSIA	Proveedor de Energía
CONTROL DE PLAGAS	Control de roedores
FORTOX	Seguridad física
INDUASEO	Servicios generales
BAMOCOL	PTAR- Alcantarillado

ACTIVIDAD	FECHA	CONTRATISTA
Primer lavado de tanque agua potable	11/06/2025	SKALER
Segundo lavado de tanque agua potable	15/12/2025	SKALER
Mantenimiento motobombas y RCI	19/05/2025	TECSING
Recarga extintores	30/06/2025	FUMIFUEGO
Mantenimiento alcantarillado	10/12/2025	BAMOCOL
Escaleras eléctricas y ascensores	Primera semana de cada mes	ESTILO INGENIERIA
Plantas de emergencia	Segunda semana de cada mes	GRUPO ELECTROGENO
Aire acondicionado	Trimestral	INSERIM

Mantenimiento preventivo Escalera eléctrica y Ascensores

Durante el 2025. Se continuo con la empresa estilo ingeniería y se realizaron las siguientes reparaciones

NOVEDAD	EQUIPO	FECHA
Cambio fuente de poder	Escalera 5	08 /01/2025
Cambio de motor de freno	Escalera 1	31/01/2025
Cambio patín superior	Ascensor panorámico	15/01/2025
Cambio tarjeta de control puertas	Ascensor panorámico	29/07/2025

Gas Licuado de Petróleo (GLP).

Durante el 2025, el centro comercial siguió contando con dos tanques estacionarios de GLP: uno de uso exclusivo para el almacén Éxito, con capacidad de 1.000 galones, y otro que abastece la plazoleta de comidas, con capacidad de 2.000 galones, ambos ubicados en la zona de carga bajo losa.

Se tuvo una visita técnica realizada el 25 de abril de 2025 por la empresa GASFIX, y conforme al informe emitido el 2 de mayo de 2025, se determinó que la ubicación actual de los tanques no cumple con lo establecido en la Resolución 40246 de 2016, la cual prohíbe la instalación de tanques estacionarios de GLP en sótanos o al interior de edificaciones. En consecuencia, se estableció que los tanques existentes no pueden continuar operando en su ubicación actual.

En atención a esta situación, se evaluaron diversas alternativas técnicas para la reubicación de los tanques o para la instalación de un tanque estacionario de 100 galones, el cual sería suministrado por la empresa Colgas. No obstante, tras el análisis de las condiciones técnicas, normativas y de espacio, no se encontró un área adecuada dentro del centro comercial que cumpliera con los requisitos exigidos por la normativa vigente para su instalación. como resultado de lo anterior, el suministro de GLP por parte de la empresa Colgas al centro comercial fue suspendido a partir del mes de agosto de 2025. En atención a esta situación, se autorizó de manera temporal a la plazoleta de comidas el uso de cilindros de gas, con el fin de garantizar la continuidad del servicio.

Así mismo, y con el objetivo de asegurar el cumplimiento normativo y la continuidad operativa, se tomó la decisión de migrar el sistema de gas del centro comercial de GLP a gas natural. En este marco, el 27 de noviembre de 2025 se suscribió contrato con la empresa Constructora Multisoluciones a Gas S.A.S. para la homologación de la red existente de GLP a gas natural, lo cual permitirá la conexión del edificio a la red de gas natural de la ciudad la cual es operada por gases de occidente.

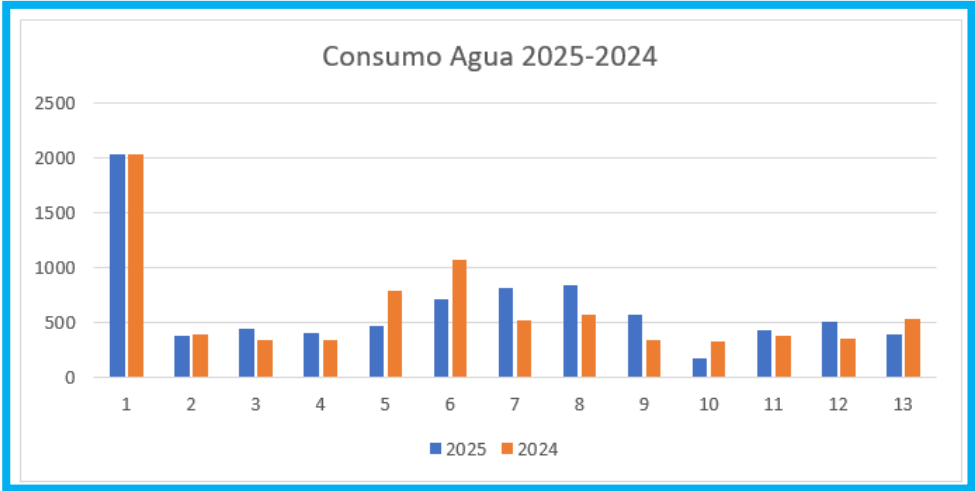
Dicho contrato contempla la modificación, radicación y certificación de las redes ante una entidad competente acreditada por la ONAC.

Homologación redes de GLP a Gas natural

El contratista dará inicio a las actividades programadas, ejecutando los trabajos entre el 13 y el 23 de enero de 2026, conforme al cronograma definido. Durante este período se adelantarán las labores previstas para esta fase del proyecto, permitiendo el avance de las actividades técnicas y operativas necesarias para su correcta ejecución.

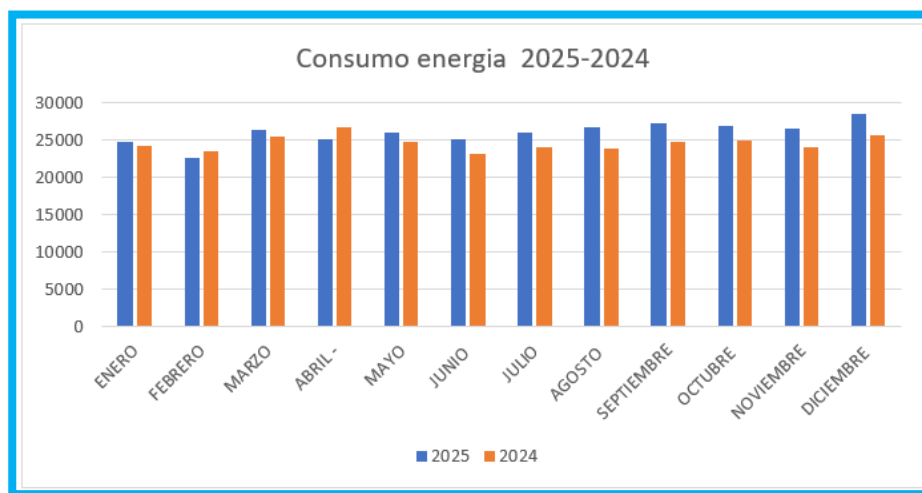
Agua Potable

Durante el año 2025, se presentó un consumo de agua potable en las zonas comunes de 6133 metros cúbicos, el cual representa un aumento del 3% comparado con el año 2024, donde se consumieron 5967 metros cúbicos, este incremento se debe al aumento de las labores de limpieza como lavado de calle, pisos, paraderos y paredes.



Energía Eléctrica

Durante el 2025, en las zonas comunes del centro comercial se generó un consumo de energía de 310815 KW-H lo cual representa un aumento del 6% comparado con el mismo periodo en el 2024 donde se consumieron 294388 KW-H, este aumento en el consumo se debe principalmente a las épocas de lluvias del 2025, donde se realizó el encendido de las luces internas en horarios diferente por presentarse poca iluminación natural.



Internet

En 2025, la Oficina de Administración del Centro Comercial dispone de un acceso a internet mediante un canal dedicado, brindado por la empresa SERPRONET. Asimismo, SERPRONET ofrece cobertura de wifi en los tres niveles del centro, permitiendo a los visitantes disfrutar de una conexión gratuita.

3. GESTIÓN ÁREA DE MERCADEO, PUBLICIDAD Y COMUNICACIONES 2025

Durante el 2025, el área de Mercadeo y Publicidad del Centro Comercial Brisas Plaza Shopping P.H. – Viva Buenaventura llevó a cabo diversas estrategias y actividades orientadas a fortalecer la relación con los clientes de las marcas que operan dentro del Centro Comercial. Estas acciones tuvieron como objetivo principal la fidelización de los visitantes, la dinamización del flujo de público y el aumento de la permanencia en los diferentes espacios comerciales.

Asimismo, las iniciativas desarrolladas estuvieron enfocadas en consolidar el posicionamiento de Viva Buenaventura como un lugar de referencia en la ciudad, promoviendo su imagen como un espacio seguro, incluyente y pensado para el disfrute de toda la familia.

ACCIONES DE GRATIFICACIÓN Y FIDELIZACIÓN AL CLIENTE

Estas estrategias incluyeron actividades promocionales, experiencias de marca y eventos dirigidos a diferentes públicos, con el propósito de incentivar la recurrencia de visitas y mejorar la experiencia del cliente. A través de estas iniciativas, se buscó generar un mayor sentido de pertenencia, fortalecer la recordación de marca y consolidar relaciones a largo plazo con los clientes.



Entre estas acciones podemos mencionar: La Hielera Viva, cubos ganadores, desafío de colores, Festival del helado, Escalera de premios, sorteo de Madres y Padres, Pirámide de vasos, premios sorpresa, Cabilocura, Sorteo de amor y amistad, entrega de velitas, desafío navideño y el Bingo Navideño.

En total durante el período se presentó un crecimiento del **14%** en los premios entregados a los clientes pasando de 1.554 en el 2024 a 1769 en el 2025; en total se entregaron 564 premios sorpresa entre bonos de plazoleta de comidas y premios de las marcas, 400 pases para cine, así mismo se entregaron 280 bonos de helados y \$12.500.000 pesos en bonos de compra, también, 150 hieleras, 250 paquetes de velitas.

Activaciones y Eventos

Se hicieron 27 activaciones y eventos con el objetivo de generar tráfico, atraer nuevos visitantes y dinamizar los espacios, logrando mayor interacción y participación del público entre ellos están: Celebraciones del día de la madre, día del Padre con el Encuentro de Melómanos y Coleccionistas, Celebración del Día del Niño, Cumpleaños de Buenaventura, FEXTUR Feria experiencial del Turismo, Bahía Moda, Halloween, Bienvenida a la Navidad, Novenas Navideñas, Eventos deportivos como la Maratón de Aeróbicos, Desafío de Step, Recorrido Deportivo, Clases de Yoga, Desafío de Zumba, Baile Social, Reto Fit; Así mismo, eventos como Semana del Cuento y el Libro, Vacaciones Recreativas, Placita de Mujeres Emprendedoras, Placita de Madres.





**Placita de Mujeres Emprendedoras
Marzo 2025**



**Celebración Día de las Madres
Mayo 2025**



**FEXTUR 2025
Agosto**



**Encuentro de Melómanos
Junio 2025**



**FEXTUR 2025
Agosto**



**Vacaciones Recreativas
Octubre 2025**



**Bahía Moda
Septiembre 2025**



**Bahía Moda
Septiembre 2025**



**Bienvenida a la Navidad
Diciembre 2025**



**Bingo Navideño
Diciembre 2025**



**Pasarela Trajes Típicos FEXTUR
Agosto 2025**

Posicionamiento de Marca

Se desarrollaron actividades enfocadas en el posicionamiento de la marca, orientadas a fortalecer su visibilidad, reforzar el reconocimiento y consolidar su presencia en la mente del público objetivo, entre las que se encuentran la Jornada Lúdica y Social en las playas de la Bocana Con la Armada Nacional, Final de la Champions League con Gane Buenaventura, Novenas a San Buenaventura, Lactatón con la Secretaría de Salud Distrital, Jornada de Salud Visual para Niños con el Club de Leones Buenaventura Monarca.



Decoración Navideña 2025

La decoración navideña se centró en los colores tradicionales de la temporada, como el rojo, verde y dorado, creando un ambiente cálido y lleno de espíritu festivo. Además, los sets de fotos fueron diseñados como espacios pensados para la familia, invitando a compartir, sonreír y crear recuerdos especiales en un entorno acogedor que resalta la magia de la Navidad.



Se di el encendido oficial el día 1 de diciembre. Las labores de instalación estuvieron a cargo del personal de mantenimiento y del personal administrativo del centro comercial, quienes trabajaron de manera coordinada para garantizar una adecuada ejecución.

Durante el montaje se realizó la iluminación de la fachada, árbol de navidad, pesebre, zonas comunes y el vacío central, incorporando elementos decorativos y sistemas de iluminación que permitieron realzar los espacios y mejorar la ambientación del centro comercial durante la temporada decembrina. Adicionalmente, se instalaron sets fotográficos destinados a los visitantes, con el fin de promover la interacción, la experiencia familiar y la generación de contenido durante la época navideña.

Actividades Institucionales

Todos los domingos se desarrollaron actividades dirigidas a la familia, orientadas a promover espacios de integración, recreación y disfrute para públicos de todas las edades como:

Los Aeróbicos, todos los domingos a las 9:00 a.m.

La Sagrada Eucaristía, todos los domingos a las 11:30 a.m.

Los Talleres Infantiles, todos los domingos a las 4:00 p.m.



Sagrada Eucaristía



Aeróbicos del Domingo



Taller Infantil

Actividades cliente Interno

Se hicieron actividades dirigidas al cliente interno, orientadas a fortalecer el sentido de pertenencia, promover el trabajo en equipo, día de la mujer, día del vendedor, desayuno navideño, concurso del bingo para locatarios.



Apoyo a los Comercios

Se brindó apoyo a los comercios a través de acciones de difusión, incluyendo perifoneo, audios en el sistema de sonido interno y menciones en vivo en la emisora Radio Uno de RCN durante programación especial, con el objetivo de fortalecer su visibilidad y promover sus promociones y ofertas. Las marcas tuvieron un ahorro de Aprox. \$6.000.000 de pesos en perifoneo durante el año, y en menciones a Viva voz con las emisoras.



Redes Sociales

WhatsApp

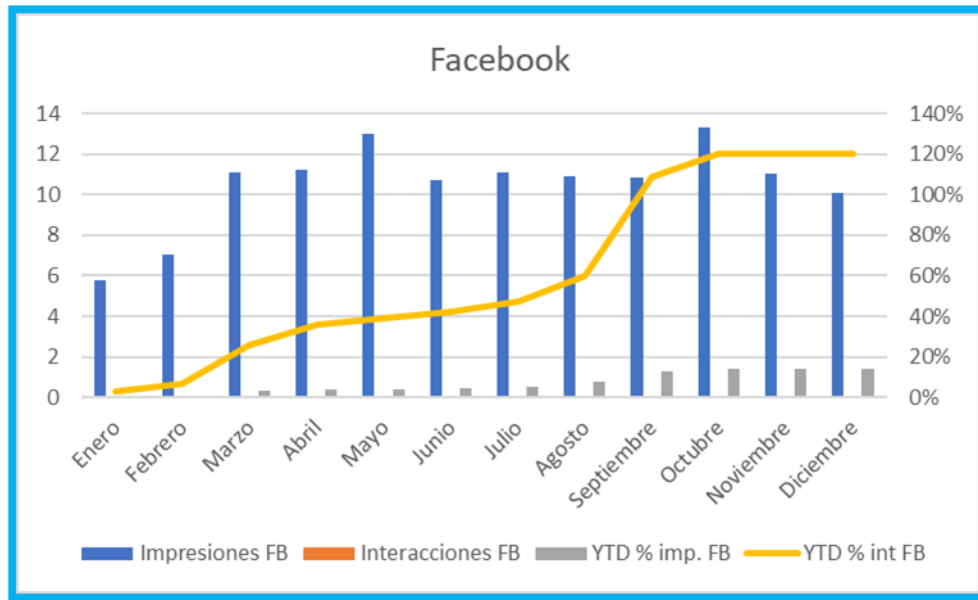
En la Línea WhatsApp de Viva Buenaventura 3185576796 pasamos de 1947 usuarios registrados para recibir las difusiones en el año 2024 a 2499 al cierre de 2025, con un Incrementamos de 28%

Así mismo, se mantuvo en contante información con los clientes que hacen parte de la comunidad de Viva Buenaventura a través de la línea WhatsApp de Viva, en la que se compartió la cartelera de Cine, las promociones y descuentos de las marcas, así como las invitaciones a los distintos eventos q del Centro Comercial.



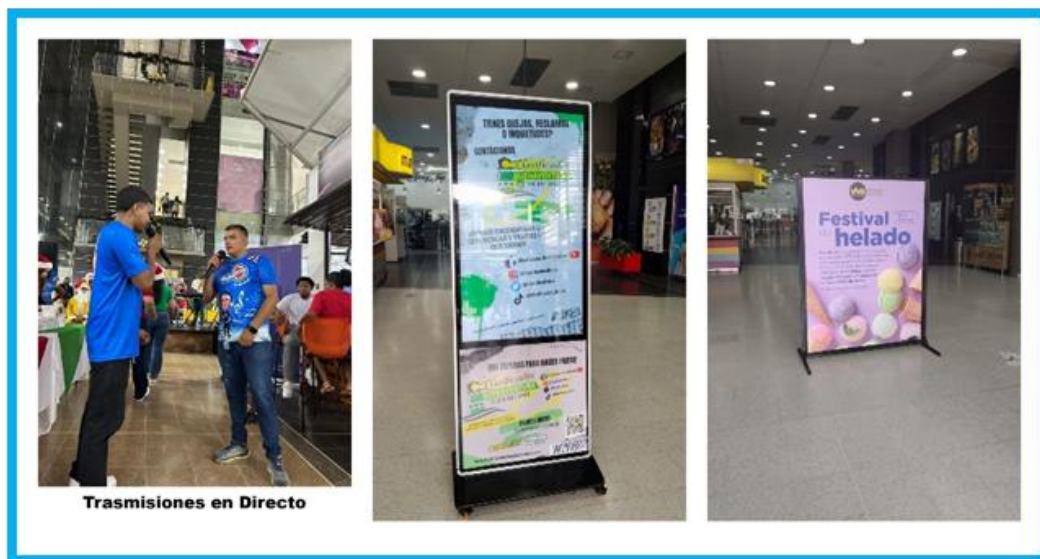
Facebook

MES	Impresiones FB	Interacciones FB	YTD % imp. FB	YTD % int FB
Enero	5,768	93.29	3%	3%
Febrero	7,034	130.58	7%	7%
Marzo	11,121	198.77	32%	26%
Abril	11,199	250.37	38%	36%
Mayo	12,985	331.22	42%	39%
Junio	10,7	209.00	45%	42%
Julio	11,114	280.11	51%	47%
Agosto	10,933	245.60	77%	60%
Septiembre	10,851	221.24	126%	109%
Octubre	13,291	256.32	141%	120%
Noviembre	11,057	246.18	141%	120%
Diciembre	10,056	133.64	141%	120%
Resultado año	126,109	2,596	141%	120%



Medios Impresos y Radiales

En el año 2025 Se diseñaron y produjeron diversas piezas publicitarias impresas con el fin de promocionar las actividades y eventos, garantizando una comunicación efectiva y coherente que facilitó la difusión de la programación y el alcance al público, así mismo se hizo la promoción de eventos y actividades a través de las emisoras de RCN radio uno y el Sol y de la Emisora Voces del Pacífico, con el objetivo de ampliar el alcance del mensaje, fortalecer la visibilidad y convocar a un mayor número de asistentes.



Free Press 2025		
Voces Del Pacifico	18 Menciones en Viva Marcas	2.100.000
	6 Free Press	1.680.000
	2 Directos	2.200.000
RCN	12 Menciones en Viva Marcas	1.600.000
	8 Free Press	2.800.000
	3 Directos	4.800.000
		15.180.000

Agencia de Publicidad

La agencia VIBRA, nos acompañó durante el 2025 con el diseño todas las piezas graficas por solicitud del Centro Comercial y bajo la revisión del departamento de mercadeo de PGS Comercial y mercadeo Inmobiliario Éxito.



Endomarketing

¡CUIDATE! UNA CAMPAÑA PARA ACOMPAÑAR

Durante todo 2025 el talento humano de la copropiedad tuvo acompañamiento diario de PGS Comercial S.A., a través de mensajes de motivación y reflexión, lo cual se hizo a por medio de más de 350 mensajes que llegaron por WhatsApp.

El empoderamiento, la salud mental, el liderazgo, la resiliencia, el trabajo en equipo, la buena actitud y el trabajar para ser mejores personas fueron los temas abordados con estos mensajes.

Campaña de Prevención Del Cáncer De Seno

Hacer visible la importancia de la prevención del cáncer de seno entre hombres y mujeres hizo parte de la campaña que se desarrolló en octubre; a través de la cual se dieron tips para la detección temprana de esta enfermedad.



Alianzas Institucionales

Durante el año 2025 se establecieron alianzas estratégicas con diversas organizaciones, orientadas a fortalecer la gestión institucional, ampliar el alcance de las acciones y generar sinergias que aportaron valor a las actividades y objetivos planteados.

Alianzas			
No	Marca	Vinculación	Valor Aproximado
1	Gane	615 buñuelos para la Bienvenida a la Navidad	800.000
		12 Obsequios Día del Padre	150.000
		2 bandejas de Natiila	250.000
2	Almacenes Éxito	200 buñuelos	260.000
		10 obsequios día de la Madre	150.000
3	Sentia	6 obsequios día de la Madre	72.000
4	Urbano	20 cocteles	160.000
5	Mimos	30 mimo Antojito	135.000
6	Carnivoros	8 combos Infantiles Halloween	224.000
		200 refrigerios Novenas	480.000
7	Qbano	200 Helados	400.000
8	Spectra Ingeniería	12 detalles para Niños Novenas	216.000
9	Creafam	20 detalles para Niños Novenas	360.000
		170 refrigerios	400.000
10	La Roca	12 Detalles para niños Novenas	216.000
11	Calzatodo	6 tarjetas Regalo	240.000
12	RCN	12 Tortas	360.000
		10 Anchetas	500.000
13	Frank Delgado	10 Horas de Perifoneo	1.425.000
			6.798.000

Proyección 2026

Para este año 2026, nuestro proyecto es continuar trabajando de la mano de inmobiliaria Éxito en la ocupación del Centro comercial, nos proponemos al finalizar el 2026 con una ocupación del 80%, para así generar ingresos que nos permitan mantener en óptimas condiciones la operación del Centro Comercial, ofreciendo un espacio a nuestros usuarios, limpio seguro de compra y diversión.

Agradecimientos.

Agradecemos a nuestros, concejeros, locatarios y personal que labora en Viva Buenaventura, su compromiso, responsabilidad y servicio hizo posible sortear todas las dificultades de índole interno y externo, reconocemos el camino recorrido, gracias por su apoyo y gestión.

Firmado por:

Natalia Andrea Machado Román.

Presidente Consejo de Administración

Firmado por:

Juan Carlos Saldarriaga Piedrahita

Representante legal PGS Comercial

Firmado por:

María Elena González Rubio

Gerente Centro Comercial Viva Buenaventura



Operado por:
FGS
COMERCIAL S.A.
ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

**Asamblea General Ordinaria de Propietarios
2026**

OPINIÓN DEL REVISOR FISCAL

A la Asamblea General de Copropietarios del Centro Comercial Brisas Plaza Shopping

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de Centro Comercial Brisas Plaza Shopping que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período terminado a esa fecha y el resumen de las principales políticas contables y las notas explicativas a los estados financieros.

En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Centro Comercial Brisas Plaza Shopping, al 31 de diciembre de 2025, y el resultado integral de sus operaciones, de cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el periodo terminado a esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF).

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia (NIAs). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de este informe. Soy independiente de la Copropiedad de conformidad con el Manual del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, junto con los requisitos éticos relevantes para mi auditoría de estados financieros en Colombia, y he cumplido con las demás responsabilidades éticas aplicables. Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y adecuada para fundamentar mi opinión.

Cuestiones claves de auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

- Como se menciona en la Nota 3 de los Estados Financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2025, el Centro Comercial Brisas Plaza Shopping presentó efectivo y equivalentes del efectivo por valor de \$228 millones. Realicé revisión de conciliaciones bancarias y verificación de extractos bancarios al 31 de diciembre de 2025. Además, realicé la confirmación externa de saldos bancarios al 31 de agosto de 2025, evidenciando que el saldo reconocido en los estados financieros a esta fecha es razonable.
- Como se menciona en la Nota 4 de los Estados Financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2025, el Centro Comercial Brisas Plaza Shopping, presentó deudores por valor de \$134 millones representados principalmente en clientes. Realicé análisis de deterioro, con base en la antigüedad y riesgos de cobrabilidad, evidenciando que el deterioro reconocido por valor de \$306 millones es suficiente para cubrir las pérdidas de cartera.
- Como se menciona en la Nota 6 de los Estados Financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2025, el Centro Comercial Brisas Plaza Shopping, presentó cuentas por pagar por valor de \$341 millones que corresponden a costos y gastos por pagar, retenciones en la fuente y obligaciones laborales. Realicé procedimientos de confirmaciones de saldos al 31 de agosto de 2025, conciliaciones de acreedores con diferencias, evidenciando que los saldos a esa fecha son razonables.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error, de seleccionar y de aplicar las políticas contables apropiadas y, de establecer estimaciones contables razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Copropiedad de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con este asunto y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la

Administración tiene intención de liquidar la Copropiedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Copropiedad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia (NIAs) siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, debo ejercer mi juicio profesional y mantener mi escepticismo profesional a lo largo de la auditoría, además de:

- Identificar y evaluar los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñar y ejecutar procedimientos de auditoría que minimicen esos riesgos, y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o sobrepaso del sistema de control interno.
- Obtener un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias.
- Evaluar la adecuada aplicación de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la Administración
- Concluir sobre si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Copropiedad para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre importante, debo llamar la atención en el informe del auditor sobre las revelaciones relacionadas, incluidas en los estados financieros o,

si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar mi opinión. Las conclusiones del auditor se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe. Sin embargo, eventos o condiciones posteriores pueden hacer que una entidad no pueda continuar como negocio en marcha.

- Evaluar la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que se logre una presentación razonable.

Comuniqué a los responsables del gobierno de la entidad, entre otros asuntos, el alcance planeado y el momento de la realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

Otros asuntos

Los estados financieros bajo Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia del Centro Comercial Brisas Plaza Shopping, al 31 de diciembre de 2024, que hacen parte de la información comparativa de los estados financieros adjuntos, fueron auditados por el revisor fiscal anterior, la firma J.M. Cuadros y Asociados S.A., de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, sobre los cuales expresó una opinión no modificada el 12 de febrero de 2025.

Otros requerimientos legales y reglamentarios

Con base en el alcance de mi auditoría, no estoy enterado de situaciones indicativas de inobservancia en el cumplimiento de las siguientes obligaciones de la Copropiedad:

- Llevar los libros de actas y de contabilidad, según las normas legales y la técnica contable.
- Desarrollar las operaciones conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal y decisiones de la Asamblea General de Copropietarios y del Consejo de Administración, y a las normas relativas a la seguridad social integral.
- La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas se llevan y conservan debidamente.

- Existe concordancia entre los estados financieros adjuntos y la información contable incluida en el Informe de Gestión preparado por la Administración de la Entidad.
- La información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al sistema de seguridad social integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables. La Copropiedad no se encuentra en mora por concepto de aportes al sistema de seguridad social integral.

Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, en desarrollo de las responsabilidades del Revisor Fiscal contenidas en los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación de si los actos de los administradores de la Copropiedad se ajustan al Reglamento de Propiedad Horizontal y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea y si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Copropiedad o de terceros que estén en su poder, informo que con base en la evidencia obtenida en desarrollo de mi revisoría fiscal, en mi concepto no he observado situaciones que indiquen que: a) Los actos de los administradores de la Copropiedad no se ajustan al Reglamento de Propiedad Horizontal y/o decisiones de la Asamblea y b) no existen o no son adecuadas las medidas de control interno contable, de conservación y custodia de los bienes de la Copropiedad o de terceros que estén en su poder. Además, emití informes en cartas separadas a la Administración con las oportunidades de mejoramiento del control interno.

Medellín, 4 de marzo de 2026.



Raúl A. Menco V.

Revisor fiscal

T.P. 66200 – T

Designado por Auren Consultores Medellín S.A.S.



Operado por:
FGS
COMERCIAL S.A.
ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

INFORME DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2025

Asamblea General Ordinaria de Propietarios 2026

CENTRO COMERCIAL BRISAS PLAZA SHOPPING .P.H.

CERTIFICACIÓN ESTADOS FINANCIEROS

Nosotros, JUAN CARLOS SALDARRIAGA PIEDARAHITA, como representante legal y LEIDY LORENA OROBIO M., como contador, declaramos que hemos preparado el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados al 31 de diciembre de 2025 del CENTRO COMERCIAL BRISAS PLAZA SHOPPING P.H., con NIT 900.246.222-1, aplicando el nuevo Marco Técnico Contable Colombiano, aseverando que presentan razonablemente la posición financiera a 31 de diciembre de 2025 y que, además:

1. Somos responsables por la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de la Copropiedad, y declaramos que las cifras han sido fielmente tomadas de los libros oficiales de contabilidad y de sus auxiliares respectivos.
2. No tenemos conocimiento de:
 - a) Irregularidades que involucren a miembros de la administración o a empleados, y que puedan tener incidencia en los Estados Financieros de la Copropiedad.
 - b) Comunicaciones de entes reguladores que por ley deben ejercer control sobre la Copropiedad, concernientes al incumplimiento de las disposiciones legales vigentes o a la presentación incorrecta de la información solicitada.
 - c) Posibles violaciones de leyes o reglamentos que puedan generar demandas o imposiciones tributarias y cuyos efectos deben ser considerados para revelarlos en los Estados Financieros o tomar como base para estimar pasivos contingentes.
 - d) Activos o pasivos diferentes a los registrados en los libros, ni ingresos o costos que afecten los resultados y que deban ser revelados en las notas de acuerdo con el nuevo Marco Técnico Contable Colombiano.
3. La Copropiedad tiene satisfactoriamente protegidos todos los activos que posee y los de terceros en su poder y no existen pignoraciones ni gravámenes sobre dichos activos.

4. La Copropiedad ha cumplido con todos los aspectos de acuerdos contractuales cuyo incumplimiento pudiera tener un efecto sobre los Estados Financieros.
5. No ha sucedido ningún acontecimiento con posterioridad a la fecha de esta certificación que pudiera requerir ajuste o revelación en los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025.

La presente certificación se expide a los 11 días de marzo de 2026.

Cordialmente,



JUAN CARLOS SALDARRIAGA PIEDRAHITA
Representante Legal
PGS COMERCIAL S.A.



LEIDY LORENA OROBIO M.
Contadora
T.P. 200219 T

CENTRO COMERCIAL BRISAS PLAZA SHOPPING P.H.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

CON CORTE A DICIEMBRE 31 DE 2025-2024

Cifras Expresadas en Miles de Pesos Colombianos

DESCRIPCIÓN	NOTAS	2025	2024	VARIACIÓN	
				\$	%
ACTIVOS					
ACTIVOS CORRIENTES					
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3	227.982.042	186.735.121	41.246.921	22,1%
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Corrientes	4	131.779.906	165.150.110	- 33.370.204	-20,2%
Anticpos y Avances	4	161.656	3.833.865	- 3.672.209	-95,8%
Anticipo Impuestos y Contribuciones	4	2.349.848	1.074.184	1.275.664	118,8%
Deudores Varios	4	-	323.106	- 323.106	-100,0%
Gastos Pagados por Anticipado	5	98.508.215	90.198.580	8.309.635	9,2%
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		460.781.667	447.314.965	13.466.702	3,0%
ACTIVOS NO CORRIENTES					
Propiedades, planta y equipo		40.414.781	40.414.781	-	0,0%
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		-	2.020.834	- 2.020.834	-100,0%
TOTAL ACTIVOS		460.781.668	449.335.799	11.445.869	2,5%
PASIVOS Y FONDO SOCIAL					
PASIVOS CORRIENTES					
Costos y Gastos por Pargar	6	327.721.769	286.455.159	41.266.610	14,4%
Acreedores Oficiales	6	5.901.000	4.402.533	1.498.467	34,0%
Retenciones y Aportes de Nomina	6	2.915.656	3.005.948	- 90.292	-3,0%
Acreedores Varios	6	4.521.656	4.571.375	- 49.719	-1,1%
Impuestos Gravámenes y Tasas	7	14.642.000	11.906.888	2.735.112	23,0%
Obligaciones Laborales	8	45.831.027	41.233.633	4.597.394	11,1%
Otros- Anticipos y Avances	9	232.740	-	232.740	100%
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		401.765.848	351.575.536	50.190.312	14,3%
TOTAL PASIVOS		401.765.848	351.575.536	50.190.312	14,3%
FONDO SOCIAL					
Fondo Imprevistos	10	52.919.124	61.687.078	- 8.767.954	-14,2%
Excedentes Ejercicios Anteriores		-	12.098.688	12.098.688	-100,0%
Resultado Integral del Ejercicio	11	6.096.696	48.171.874	- 42.075.178	-87,3%
TOTAL FONDO SOCIAL		59.015.820	97.760.263	- 38.744.443	-39,6%
TOTAL PASIVOS MAS FONDO SOCIAL		460.781.668	449.335.799	11.445.869	2,5%

LAS NOTAS HACEN PARTE INTEGRAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



JUAN CARLOS SALDARRIAGA PIEDRAHITA
REPRESENTANTE LEGAL
PGS COMERCIAL S.A.
(Ver Certificación Adjunta)



LEIDY LORENA OROBIO M
CONTADORA
TP 200219 T
(Ver Certificación Adjunta)





RAUL ALBERTO MENCO VARGAS
REVISOR FISCAL
T.P. 66200-T
Designado por Auren Consultores Medellín S.A.S
(Ver Opinión Adjunta)


CENTRO COMERCIAL BRISAS PLAZA SHOPPING P.H
ESTADOS DE RESULTADOS
 Por los Años Terminados a 31 de Diciembre de 2025 - 2024
 Cifras Expresadas en Miles de Pesos Colombianos

DESCRIPCIÓN	NOTAS	2025	2024	VARIACION	
				\$	%
Cuotas de Administración	12	3.213.035.623	3.055.242.319	157.793.304	5,2%
Zonas comunes y parqueaderos	12	198.544.811	177.812.766	20.732.045	11,7%
Otros ingresos	13	10.618.486	83.714.935	-73.096.449	-87,3%
TOTAL INGRESOS		3.422.198.920	3.316.770.020	105.428.900	3,2%
Gastos de personal	14	461.080.445	439.972.357	21.108.088	4,8%
Honorarios	14	40.690.837	50.038.884	-9.348.047	-18,7%
Impuestos	14	4.962.000	4.735.000	227.000	4,8%
Contribuciones y afiliaciones	14	1.335.635	7.593.198	-6.257.563	-82,4%
Seguros	14	98.055.583	93.697.797	4.357.786	4,7%
Servicios	14	1.950.393.133	1.744.206.714	206.186.419	11,8%
Legales	14	2.592.031	2.192.352	399.679	18,2%
Mantenimiento	14	261.791.572	404.929.751	-143.138.179	-35,3%
Adecuaciones e Instalaciones	14	13.439.016	11.010.352	2.428.664	22,1%
Depreciaciones	14	2.020.834	8.082.948	-6.062.114	-75,0%
Gastos diversos	14	137.298.213	127.097.371	10.200.841	8,0%
Reserva Legal	14	34.104.972	32.515.944	1.589.028	4,9%
Gastos de mercadeo y publicidad	15	338.312.498	334.740.010	3.572.488	1,1%
Deterioro de Cartera	16	56.071.450	-4.428.995	60.500.445	-1366,0%
Gastos Financieros	17	5.012.597	12.195.166	-7.182.569	-58,9%
Gastos Extraordinarios	17	8.941.408	19.297	8.922.111	46235,7%
TOTAL GASTOS		3.416.102.224	3.268.598.147	147.504.077	4,5%
RESULTADO INTEGRAL DEL PERIODO		6.096.696	48.171.873	-42.075.177	-87,3%

LAS NOTAS HACEN PARTE INTEGRAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


JUAN CARLOS SALDARRIAGA PIEDRAHITA
 REPRESENTANTE LEGAL
 PGS COMERCIAL S.A.
 (Ver Certificación Adjunta)


LEIDY LORENA OROBIO M
 CONTADORA
 TP 200219 T
 (Ver Certificación Adjunta)


RAUL ALBERTO MENCO VARGAS
 REVISOR FISCAL
 T.P. 66200-T
 Designado por Auren Consultores Medellin S.A.S
 (Ver Opinión Adjunta)

CENTRO COMERCIAL BRISAS PLAZA SHOPPING P.H.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL FONDO SOCIAL
 Por los Años Terminados a 31 de Diciembre de 2025-2024
 Cifras Expresadas en Miles de Pesos Colombianos

DETALLE	2024	AUMENTO	DISMINUCIÓN	2025
Fondo de Imprevistos	61.687.078	34.104.972	42.872.926	52.919.124
Excedentes Ejercicios Años Anteriores	- 12.098.688	48.171.874	36.073.185	0
Resultado Integral del Ejercicio	48.171.874	6.096.696	48.171.874	6.096.696
Total Fondo Social	97.760.263	88.373.541	127.117.985	59.015.820

LAS NOTAS HACEN PARTE INTEGRAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



JUAN CARLOS SALDARRIAGA PIEDRAHITA
 REPRESENTANTE LEGAL
 PGS COMERCIAL S.A.
 (Ver Certificación Adjunta)



LEIDY LORENA OROBIO M
 CONTADORA
 TP 200219 T
 (Ver Certificación Adjunta)



RAUL ALBERTO MENCO VARGAS
 REVISOR FISCAL
 T.P. 66200-T
 Designado por Auren Consultores Medellin S.A.S
 (Ver Opinión Adjunta)

CENTRO COMERCIAL BRISAS PLAZA SHOPPING P.H.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los Años terminados a 31 de Diciembre de 2025-2024
Cifras Expresadas en Miles de Pesos

DETALLE	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial del periodo efectivo-equivalente efectivo Año Anterior	186.735.121	543.664.093
Resultado del Ejercicio	6.096.696	48.171.873
Efectivo provisto por actividades de operación		
Variación deudores y otras cuentas por cobrar	37.365.519	34.669.549
Variación en Anticipos y contribuciones	(1.275.664)	(590.118)
Variación diferidos	(8.309.635)	(5.383.447)
Variación cuentas por pagar	42.625.066	(224.595.128)
Variación impuestos, gravámenes y tasas	2.735.112	3.254.888
Variación obligaciones laborales	4.597.394	(465.076)
Variación otros pasivos	232.740	(97.271.147)
Total actividades de operación	77.970.531	(290.380.478)
Efectivo provisto por actividades de financiación		
Aumento Reserva	34.104.972	32.515.944
Aplicación de recursos periodo anterior	(78.946.111)	(155.319.269)
Total actividades de financiación	(44.841.139)	(122.803.325)
Efectivo provisto por actividades de inversión		
Variación propiedad planta y equipo	2.020.834	8.082.958
Total actividades de inversión	2.020.834	8.082.958
SALDO FINAL DE EFECTIVO A DIC. 31	227.982.042	186.735.121

LAS NOTAS HACEN PARTE INTEGRAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



JUAN CARLOS SALDARRIAGA PIEDRAHITA
REPRESENTANTE LEGAL
PGS COMERCIAL S.A.



RAUL ALBERTO Menco VARGAS
REVISOR FISCAL
T.P. 66200-T



LEIDY LORENA OROBIO M
CONTADORA
TP 200219 T
(Ver Certificación Adjunta)

Designado por Auren Consultores Medellín S.A.S
(Ver Opinión Adjunta)



Operado por:
FGS
COMERCIAL S.A.
ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2025

Asamblea General Ordinaria de Propietarios 2026

CENTRO COMERCIAL BRISAS PLAZA SHOPPING P-H
Notas a Los Estados Financieros NIIF
31 de diciembre 2025- 2024

Por el periodo terminado a 31 de diciembre de 2025 se presentan Estados Financieros Comparativos, las cifras del Estado de la Situación Financiera a 31 de diciembre de 2025, Estado de Resultados Integral, Estado de Flujo de Efectivo y Estado de Cambios en el Fondo Social.

Nota 1
Información general

El Centro Comercial Brisas Plaza Shopping P.H., NIT 900,246,222-1 es una persona jurídica sin ánimo de lucro. Propiedad Horizontal establecida con las leyes colombianas. Ubicada en la CI 2 N. 66-86 KM 11 en el Distrito Especial, Industrial, Portuario, Biodiverso y Ecoturístico de Buenaventura - Valle, regida por la Ley 675 de 2001. Su objeto consiste en administrar, cuidar y mantener en buen estado los bienes de uso común de los copropietarios y arrendatarios del Centro Comercial y velar por el cumplimiento de las normas establecidas en el reglamento de Propiedad Horizontal. Además, darles el uso adecuado a los recursos aportados por los Copropietarios para atender el mantenimiento de dichos bienes.

Bases de elaboración

a) Marco Normativo

La copropiedad prepara sus Estados Financieros de acuerdo con las normas de Contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, Decreto 2496 de 2015, Decreto 2170 de 2017, Decreto 2131 de 2016, Decreto 2483 de 2018 y 2270 de 2019. Estas normas de contabilidad y de información financiera, corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas empresas (PYMES), publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en las versiones aceptadas por Colombia a través de los mencionados decretos.

b) Bases de medición

Los Estados Financieros individuales fueron preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de los instrumentos financieros con cambios en resultados que son valorizados al valor razonable.

c) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros individuales de la entidad se expresan en pesos colombianos (COP) la cual es su moneda funcional y la moneda de presentación.

d) Base contable de acumulación

Se establece la base contable de acumulación (devengo), como la aplicación del principio de reconocimiento establecido en las NIIF para pasivos, activos, patrimonio, ingresos y gastos.

e) Deterioro de activos

Con base en el manual de políticas sección 3.3, evaluara al final de cada periodo, los indicios de deterioro de valor para las cuentas de deudores.

f) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros individuales, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos en general y pasivos contingentes en la fecha de corte, así como los ingresos y gastos del año. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

g) Importancia relativa y materialidad

Los hechos económicos se presentan de acuerdo con su importancia relativa o materialidad. Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando, debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que puedan tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable.

h) Cambios Normativos

Cumplimos con los estándares y normatividad colombiana, pagamos nómina de nuestros colaboradores, seguridad social, conciliamos cuentas con los prestadores de servicios, trabajamos por la disminución del ausentismo y buscamos acercar a nuestros colaboradores a su familia cumpliendo con el "Día de la Familia" lineamientos establecidos en la Reforma laboral Ley 2466 de 2025.

A partir del 16 de julio de 2025 se dio cumplimiento a la tercera etapa de la ley 2101 de 2021 mediante la cual se reduce la jornada laboral de forma gradual y progresiva pasando de 46 a 44 horas semanales, distribuidas en 5 o 6 días a la semana; garantizando un día de descanso, también se realizaron los ajustes en la jornada nocturna y los recargos dominicales y festivos.

Nota 2

Políticas y prácticas contables **Sistema contable**

Los Estados Financieros y sus revelaciones se presentan ajustadas a la Ley 1314 del 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 del 2015 y 2496 del mismo periodo.

Activos

Representan los recursos obtenidos por la entidad como resultado de sus operaciones y de cuya utilización se esperan beneficios económicos futuros.

Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Un activo se clasificará en corriente cuando satisfaga alguno de los siguientes criterios:

- a) Se espera realizar, o se pretenda vender o consumir, en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la copropiedad.
- b) Se mantenga fundamentalmente para su negociación.
- c) O se trate de efectivo o equivalentes al efectivo, cuya utilización no está restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del balance, Los demás activos se clasificarán como no corrientes.

Efectivo y Equivalente

Incorpora la existencia en dinero con disponibilidad inmediata, en el transcurso normal de las operaciones de la copropiedad y a los depósitos realizados, tanto en cuentas corrientes, y en cuentas de ahorro.

Este rubro está compuesto por las siguientes categorías: Caja menor, bancos, equivalentes al efectivo.

Deudores

Corresponde a los derechos contractuales para recibir dinero por las cuotas de sostenimiento y cuotas extraordinarias partir de actividades generadas, sobre las cuales debe determinarse su deterioro ante la incertidumbre de recuperación.

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses y corresponden a la ejecución presupuestal del año tales como honorarios, servicios técnicos y de mantenimientos, servicios públicos, seguros y administración.

Propiedad Planta y Equipo

La propiedad planta y equipo se presentan a su costo histórico menos la depreciación.

Nota 3

Efectivo y equivalentes al efectivo

Para efectos del estado de flujo de efectivo, el efectivo incluye efectivo en caja y en bancos y equivalentes de efectivo, que representan inversiones a corto plazo con alto nivel de liquidez que son fácilmente convertibles en una determinada cantidad de efectivo y que están sujetas a un riesgo poco significativo de cambios de valor, con vencimiento menor a un año de su fecha de adquisición. El efectivo y equivalentes al cierre del período, como se muestra en el estado de flujos de efectivo consolidado, se integra de la siguiente manera:

	2025	2024	Variacion
Caja	162.000	780.100	(618.100)
Bancolombia - Cuenta Corriente	130.538.860	179.938.041	(49.399.181)
Cartera Colectiva -Fiducuenta	97.281.182	6.016.980	91.264.202
			-
Total	227.982.042	186.735.121	41.246.922

El fondo de caja menor está constituido por la suma de \$1.000.000 pero dado que a la fecha 31 de diciembre de 2025 se habían utilizado \$838,000 se reconoce el efectivo existente en caja a la fecha de corte, el fondo se reestablecerá completamente el 01 de enero de 2026. La Cartera Colectiva - Fiducuenta se tiene como una cuenta de respaldo.

Nota 4

Deudores

Corresponde a valores a favor de la copropiedad, realizados en el desarrollo de las operaciones, de acuerdo con el objeto para la cual fue creada, la disminución en la cartera comparado con el año inmediatamente anterior se debe a la recuperación de la cartera en su totalidad del cliente Vd el Mundo a sus Pies, 1 cliente se encuentra en proceso jurídico (Pedro Nel Palacios), 1 en reorganización empresarial (Dream Rest Colomba SAS- Colchones Paraíso) y 1 con acuerdo de pago el cual está cumpliendo su compromiso Armando Ramos Cárdenas). Su detalle se puede ver en el anexo de cuentas por cobrar; Anticipos a proveedores es un saldo pendiente de cobrar por \$14,055; Anticipos a Trabajadores es un saldo pendiente de legalizar de los eventos de fin de mes por \$147,601; el Deterioro de Cartera por valor de \$306.258.697 para el año 2025; con el deterioro de cartera tratamos de ser muy conservadores dado que no sabemos que pueda pasar con el proceso jurídico con el local del Sr Pedro Nel Palacios.

	2025	2024	Variacion
Cientes	438.038.603	415.337.356	22.701.247
Anticipos a proveedores	14.055	-	14.055
Anticipos a Trabajadores	147.601	3.833.865	(3.686.264)
Deudores varios	-	323.106	(323.106)
Deterioro de Cartera	(306.258.697)	(250.187.246)	(56.071.450)
Anticipos de Impuestos	2.349.848	1.074.184	1.275.664
Total	134.291.410	170.381.265	(36.089.854)

Nota 5

Gastos pagados por anticipado

Este grupo de cuentas registra los valores pendientes por amortizar de la póliza de Seguro Todo Riesgo Daños Materiales- PYME y directores y Administradores, con que cuenta el Centro Comercial. Las compañías aseguradoras son BBVA SEGUROS (póliza de Seguro de Todo Riesgo Daños Materiales, Responsabilidad Civil y Manejo) y Zúrich Compañía de Seguros S.A. (directores y Administradores); y se discriminan de la siguiente manera:

	2025	2024	Variacion
Todo Riesgo Daños Materiales-Pyme No. 033101016374 Según versión 01/08/2008-1341-P-0-BBVA Todo Riesgo (Dic 06 de 2025 a Dic 06 de 2026)	97.146.463	88.686.080	8.460.383
Responsabilidad Civil Directores (Oct 18 de 2025 a Oct 17 de 2026)	1.361.752	1.512.500	(150.748)
Total	98.508.215	90.198.580	8.309.635

Nota 6

Cuentas por pagar

Se incluye como cuentas por pagar los costos y gastos causados a diciembre 31 y que corresponden a la ejecución presupuestal del año como, honorarios, servicios técnicos y de mantenimiento, servicios públicos, administración y seguros de igual manera incluye los aportes y retenciones de nómina, aportes a salud, riesgos y parafiscales por \$2.915.656 y pensiones por \$4.521.656 y obligaciones laborales de la Copropiedad, el detalle se puede ver en el Anexo de cuentas por pagar

	2025	2024	Variacion
Costos y gastos por pagar	327.721.769	286.455.159	41.266.610
Retenciones en la fuente	5.901.000	4.402.553	1.498.447
Retenciones y aportes de nomina - acreedores varios	7.437.312	7.577.323	(140.011)
Total	341.060.081	298.435.035	42.625.046

Nota 7

Impuestos, gravámenes y tasas

Estas cuentas agrupan las obligaciones de tipo fiscal, correspondientes al impuesto de renta y complementario año gravable 2025, IVA del 3 cuatrimestre (sep-dic) de 2025, dicho impuesto se origina por la explotación de zonas comunes que realiza la copropiedad y el Impuesto de Industria y Comercio año gravable 2025.

	2025	2024	Variacion
Impuesto de Renta y Complementarios	2.419.000	1.487.000	932.000
Impuesto a las ventas por pagar (IVA)	9.909.000	8.159.888	1.749.112
Impuesto de Industria y Comercio	2.314.000	2.260.000	54.000
Total	14.642.000	11.906.888	2.735.112

Nota 8

Obligaciones laborales

Las Obligaciones laborales incluye los valores consolidados a 31 de diciembre de 2025 para con los empleados.

	2025	2024	Variacion
Cesantias Consolidadas	27.787.327	26.674.469	1.112.858
Intereses Sobre Cesantias Consolidadas	3.334.481	3.200.937	133.544
Vacaciones Consolidadas	14.709.219	11.358.227	3.350.992
Total	45.831.027	41.233.633	4.597.394

Nota 9

Otros anticipos y avances

A 31 de diciembre de 2025 se registró un mayor valor consignado por 2 copropietarios de locales comerciales por cuotas de administración que suman un valor de \$232,740.

	2025	2024	Variacion
Anticipos y avances recibidos	232.740	-	232.740
Total	232.740	-	232.740

Nota 10

Fondo de Imprevisto

Las reserva está conformada por el fondo de imprevisto, correspondiente al 1% del presupuesto anual de expensas comunes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001 y al reglamento de propiedad horizontal, la misma disminuyó en la vigencia 2025 con respecto al año 2024 dado que la Asamblea General de Copropietarios del 21 de marzo de 2025 autorizó al Consejo de Administración mediante acta #20 para la utilización del fondo de imprevistos y excedentes de años anteriores y del ejercicio para las reparaciones de equipos, fachadas, puertas, cubiertas y en general mejoras del Centro Comercial, en 2025 se realizó contrato con la empresa Casas Prefabricadas SG SAS Nit 900,791,789-1 por valor de \$78,992,506 Iva incluido para el cambio de rejas entrada principal peatonal y salida vehicular; de los cuales se utilizaron \$36,073,185 que se encontraban en la cuenta Proyectos Especiales que correspondían a los excedentes del año 2024 y \$42,872,925 se apropiaron del fondo de imprevisto.

	2025	2024	Variacion
Reserva estatutaria (según Ley 675)	52.919.124	61.687.078	-8.767.953
Total	52.919.124	61.687.078	(8.767.953)

Nota 11

Resultado integral del ejercicio

Los resultados del ejercicio se obtuvieron de la diferencia entre los ingresos y los gastos realizados en el año respectivo y su detalle se encuentran en el Estado de Resultados Integral.

	2025	2024	Variacion
Excedente del Ejercicio	6.096.696	48.171.874	42.075.178
Total	6.096.696	48.171.874	42.075.178

Nota 12

Ingresos Operacionales

Los ingresos operacionales se generan por las cuotas de administración, las cuales son presupuestadas para cada vigencia, y por la explotación de zonas comunes.

	2025	2024	Variacion
Cuotas de administración	3.213.035.623	3.055.242.319	157.793.304
Cesión de Espacios de Zona Común	198.544.811	177.812.766	20.732.045
Total	3.411.580.434	3.233.055.085	178.525.349

Nota 13

Otros Ingresos

Los otros ingresos están conformados por los Ingresos no operaciones que tuvo la compañía como Rendimientos Financieros, Recuperación de otros Gastos y de Provisión, Pago de incapacidades por la EPS y Indemnización de la aseguradora por un siniestro.

Financieros:

	2025	2024	Variacion
Rendimientos Financieros	3.681.319	3.018.405	662.914
Total	3.681.319	3.018.405	662.914

Recuperación de Costos y Gastos:

	2025	2024	Variacion
Reintegro de Otros Gastos y de Provisiones	2.537.167	-	2.537.167
Indemnizaciones por Siniestro	4.400.000	46.575.025	(42.175.025)
Ingresos de Ejercicios de Años Anteriores	-	34.121.505	(34.121.505)
Total	6.937.167	80.696.530	(73.759.363)

Nota 14

Gastos de administración

Se discriminan los gastos de los diferentes grupos, teniendo en cuenta el impacto y materialidad en el Estado de Resultados Integral del Centro Comercial.

Gasto de Personal

	2025	2024	Variacion
Gastos de Personal	461.080.445	439.972.357	21.108.088
Total	461.080.445	439.972.357	21.108.088

Honorarios

	2025	2024	Variacion
Honorarios Revisoría Fiscal	37.843.837	44.472.884	(6.629.047)
Honorarios Asesoría Tributaria	2.847.000	1.300.000	1.547.000
Honorarios Asesoría Jurídica	0	4.266.000	(4.266.000)
Total	40.690.837	50.038.884	(9.348.047)

Impuestos

	2025	2024	Variacion
Impuesto de Renta y Complementarios	2.419.000	2.475.000	-56.000
Impuesto de Industria y Comercio	2.543.000	2.260.000	283.000
Total	4.962.000	4.735.000	227.000

Contribuciones y Afiliaciones

	2025	2024	Variacion
Contribuciones	1.335.635	7.593.198	-6.257.563
Total	1.335.635	7.593.198	(6.257.563)

Seguros

	2025	2024	Variacion
Seguros Todo Riesgo Daños Materiales y Responsabilidad Civil Directores	98.055.583	93.697.797	4.357.786
Total	98.055.583	93.697.797	4.357.786

Servicios

	2025	2024	Variacion
Servicios de Aseo	421.178.998	378.114.555	43.064.443
Servicios de Vigilancia	1.024.619.513	901.496.361	123.123.152
Servicios Públicos (Energía, Acueducto, telefonía celular, internet, fletes)	305.149.099	267.345.454	37.803.645
Servicios de Fumigación	7.197.000	6.550.000	647.000
Servicios de Administración	192.248.524	190.700.344	1.548.180
Total	1.950.393.133	1.744.206.714	206.186.419

Legales

	2025	2024	Variacion
Gastos Legales	2.592.031	2.192.352	399.679
Total	2.592.031	2.192.352	399.679

Mantenimiento y reparaciones

	2025	2024	Variacion
Materiales, Suministros y Herramientas	31.011.385	35.211.492	-4.200.107
Carpinteria Metalica	2.730.000	1.860.000	870.000
Red Contra Incendios	0	2.532.201	-2.532.201
Mantenimiento de Puertas de Acceso	9.657.421	0	9.657.421
Mantenimiento de Llaves y Chapas	243.193	909.076	-665.883
Obras Civiles	17.160.195	104.506.856	-87.346.661
Mantenimiento de Cubiertas	827.731	1.791.990	-964.259
Mantenimiento Ascensores y Escaleras	107.617.718	137.874.611	-30.256.893
Mantenimiento de Bombas y Tanques	22.382.629	11.801.129	10.581.500
Mantenimiento Planta Eléctrica	29.662.140	22.831.693	6.830.447
Equipos CCTV (**)	14.910.805	28.357.348	-13.446.543
Mantenimiento Equipo de Oficina y Computadores	360.000	1.158.225	-798.225
Mantenimiento Subestación	0	9.339.541	-9.339.541
Mantenimiento de Ptar	6.107.081	25.027.687	-18.920.606
Mantenimiento Aire Acondicionado	4.161.473	6.010.902	-1.849.429
Instalaciones Eléctricas	13.439.016	11.010.352	2.428.664
Mantenimiento Jardín (*)	13.860.000	13.151.000	709.000
Otros Señalización	1.099.800	2.566.000	-1.466.200
Total	275.230.588	415.940.103	-140.709.515

Depreciaciones

	2025	2024	Variacion
Depreciacion de Activos Fijos	2.020.834	8.082.948	-6.062.114
Total	2.020.834	8.082.948	-6.062.114

Diversos

	2025	2024	Variacion
Gastos Diversos	0	2.464.280	-2.464.280
Gastos de Representacion	2.397.318	1.503.237	894.081
Elementos de Aseo y Sosteenimiento de Baños Públicos	26.908.884	26.486.990	421.894
Elementos de Cafeteria	5.021.090	6.572.487	-1.551.397
Útiles, Papelería y Copias	19.258.610	19.669.550	-410.940
Gastos Navidad	31.931.004	26.574.995	5.356.009
Gastos Asamblea y Consejos	3.025.346	6.590.670	-3.565.324
Actualizacion Software	23.567.181	18.838.721	4.728.460
Gestion Ambiental	288.000	4.452.880	-4.164.880
Salud Ocupacional	12.383.588	11.075.599	1.307.989
Dotacion Zonas Comunes y Oficina, Extintores	12.517.192	2.867.962	9.649.230
Total	137.298.213	127.097.371	10.200.842

Reserva legal

	2025	2024	Variacion
Reserva estatutaria (según Ley 675)	34.104.972	32.515.944	1.589.028
Total	34.104.972	32.515.944	1.589.028

Nota 15

Gastos de ventas

Se discriminan los gastos de ventas, los cuales comprenden todos los costos asociados al Mercadeo y Publicidad que se le da al Centro Comercial.

Gastos de Venta:

	2025	2024	Variacion
Mercadeo- Eventos	224.124.551	221.341.714	2.782.837
Publicidad	114.187.947	113.398.296	789.651
Total	338.312.498	334.740.010	3.572.488

Nota 16

Deterioro de cartera

Se provisiona la cartera mayor a 90 días que tiene el Centro Comercial de acuerdo con nuestra política de NIIF.

Deterioro de cartera

	2025	2024	Variacion
Deterioro de cartera	56.071.450	(4.428.995)	60.500.445
Total	56.071.450	(4.428.995)	60.500.445

Nota 17

Gastos Financieros y Extraordinarios

Los otros gastos están conformados por los gastos no operaciones que tuvo la compañía.

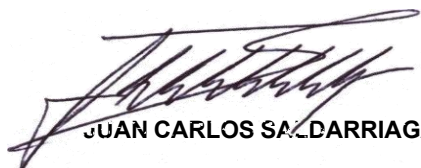
Financieros:

	2025	2024	Variacion
Gastos Bancarios	5.012.597	12.195.166	(7.182.569)
Total	5.012.597	12.195.166	(7.182.569)

Gastos Extraordinarios:

	2025	2024	Variacion
Impuestos Asumidos	26.556	-	26.556
Otros: Gastos recuperados en otros ingresos	8.914.852	19.297	8.895.555
Total	8.941.408	19.297	8.922.111

LAS NOTAS HACEN PARTE INTEGRAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



JUAN CARLOS SALDARRIAGA P.

PGS COMERCIAL S.A.
REPRESENTANTE LEGAL
(Ver Certificación Adjunta)
S



LEIDY LORENA OROBIO M

CONTADORA
T.P. 200219 T
(Ver Certificación Adjunta)



RAUL ALBERTO MENCO VARGAS

REVISOR FISCAL
T.P. 66200-T
Designado por Auren Consultores
(Ver Opinión Adjunta)



Operado por:
FGS
COMERCIAL S.A.
ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

CUENTAS POR COBRAR A DICIEMBRE 31 DE 2025

Asamblea General Ordinaria de Propietarios 2026

CENTRO COMERCIAL BRISAS PLAZA SHOPPING P.H.
CUENTAS POR COBRAR A DICIEMBRE 31 DE 2025

LOCAL/NIT	CLIENTES	TOTAL	1 - 30 DIAS	31 - 60 DIAS	61 - 90 DIAS	91 o más DIAS
CUOTAS DE ADMINISTRACION						
16.467.090	PALACIOS ORTIZ PEDRO NEL	370.541.677	3.945.354	3.945.354	3.945.354	358.705.615
900.351.736	DREAM REST COLOMBIA SAS	14.439.412	0	0	0	14.439.412
16.514.625	RAMOS CARDENA ARMANDO	11.629.388	1.859.627	0	0	9.769.761
900.703.249	INVERSIONES LAE ODONTOLOGICA SA	7.844.060	3.848.844	3.848.844	146.372	0
1.094.923.959	RINCON RINCON JHON ALEXANDER	4.189.968	1.047.492	1.047.492	1.047.492	1.047.492
899.999.007	SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	4.152.831	0	0	0	4.152.831
66.747.503	VENTE ARBOLEDA YANNETH	3.924.770	0	0	0	3.924.770
31.603.394	PERLAZA RIASCOS SANDRA PATRICIA	3.780.468	1.890.234	1.890.234	0	0
900.571.072	S J INMOBILIARIA SAS	3.047.488	1.226.244	1.226.244	0	595.000
1.144.097.318	CAMACHO GONZALES MAYRA ALEJANDRA	3.040.694	1.520.347	1.520.347	0	0
16.272.945	ORTIZ LEONARDO	768.028	768.028	0	0	0
	TOTAL ADMINISTRACIÓN	427.358.784	16.106.170	13.478.515	5.139.218	392.634.881
	COBRO JURIDICO	374.466.447	3.945.354	3.945.354	3.945.354	362.630.385
	REORGANIZACION EMPRESARIAL	14.439.412	0	0	0	14.439.412
	DIFERENCIA	38.452.925	12.160.816	9.533.161	1.193.864	15.565.084
CUOTA EXTRAORDINARIA						
800.242.993	GRUPO EMPRESARIAL DEL PACIFICO	2.971.539	0	0	0	2.971.539
	TOTAL CUOTA EXTRAORDINARIA	2.971.539	0	0	0	2.971.539
ZONA COMUN						
800.116.217	CORPORACION UNIVERSITARIA MINUTO DE DIOS	7.140.000	0	7.140.000	0	0
1.028.161.609	RIASCOS DELGADO BELISARIO	568.280	317.070	251.210	0	0
	TOTAL ZONAS COMUNES	7.708.280	317.070	7.391.210	0	0
	DETERIORO DE CARTERA	-306.258.697	0	0	0	-306.258.697
	TOTAL CLIENTES	131.779.906	16.423.240	20.869.725	5.139.218	89.347.723
ANTICIPOS						
	ANTICIPO PROVEEDORES	14.055	14.055	0	0	0
	ANTICIPO EMPLEADOS	147.601	147.601	0	0	0
	RETENCION EN LA FUENTE	161.656	161.656	0	0	0
ANTICIPOS IMPUESTOS CONTRIBUCIONES						
	DIAN - RETEFUENTE POR ALQUILER	2.349.848	2.349.848	0	0	0
	RETENCION EN LA FUENTE	2.349.848	2.349.848	0	0	0
	TOTAL CUENTAS POR COBRAR	134.291.410	18.934.744	20.869.725	5.139.218	89.347.723



Operado por:
FGS
COMERCIAL S.A.
ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

CUENTAS POR PAGAR A DICIEMBRE 31 DE 2025

Asamblea General Ordinaria de Propietarios 2026

CENTRO COMERCIAL BRISAS PLAZA SHOPPING P.H.
CUENTAS POR PAGAR A DICIEMBRE 31 DE 2025

PROVEEDOR	TOTAL	CONCEPTO
CUENTAS POR PAGAR		
SERVICIOS PUBLICOS		
CELSIA COLOMBIA SA ESP	24.051.930	SERVICIO DE ENERGIA DE DICIEMBRE
SOCIEDAD DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO S.A. E.S.P	1.597.475	SERVICIO DE ACUEDUCTO DE DICIEMBRE
TOTAL SERVICIOS PUBLICOS	25.649.405	
SEGUROS		
BBVA SEGUROS COLOMBIA SA	52.967.943	2 CUOTA POLIZA DE TODO RIESGO DAÑOS MATERIALES
TOTAL SERVICIOS PUBLICOS	52.967.943	
OTROS SERVICIOS GENERALES		
FORTOX S.A.	86.839.154	SERVICIO DE SEGURIDAD FISICA MES DICIEMBRE 2025
CASAS PREFABRICADAS SG SAS	47.683.912	SALDO DE SUMINISTRO E INSTALACION DE REJAS ENTRADAS PRINCIPALES
NACIONAL DE ASEO S.A.	34.908.922	SERVICIO DE ASEO INTEGRAL DICIEMBRE 2025
PGS COMERCIAL S.A.	17.164.788	SERVICIOS DE ADMINISTRACION DICIEMBRE, MERCADEO IN HOUSE Y GASTOS REEMBOLSABLES
ESTILO INGENIERIA S.A.	8.648.506	MTTO ESCALERAS Y ASCENSORES DICIEMBRE 2025
BAÑO MOVIL DE COLOMBIA SA ESP	6.040.400	LIMPIEZA DE ALCANTARILLAS
DIAZ MEJIA RODRIGO	4.513.837	SUMINISTRO DE MATERIALES TRABAJOS DE REPARACION DICIEMBRE 2025
RAMIREZ CADENA JOSE ALBERTO	4.147.200	ALQUILER DE SONIDO EVENTOS DICIEMBRE 2025
MONTES VASQUEZ ALEXANDER	3.837.243	SUMINISTRO DE REFRIGERIOS EVENTOS VARIOS
DELGADO ANGULO FRANKLIN	3.675.745	SERVICIO DE PUBLICIDAD RADIAL Y AUDIOS CAMPAÑA PUBLICITARIA DICIEMBRE 2025
WG ENERGIA INTEGRAL SAS	3.204.355	MANTENIMIENTO DE DICIEMBRE Y SUMINISTRO DE DISPLAY PLANTA #2
ESCOBAR ZAPATA MONICA DEL PILAR	3.036.200	TRABAJOS DE OBRA CIVIL ZONAS COMUNES
RCN RADIO	2.800.000	PUBLICIDAD RADIAL RADIO UNO DICIEMBRE 2025
MONSALVE CRISTIAN CAMILO	2.745.600	SUMINISTRO DE COMPUTADOR CONTABILIDAD
SPECTRA INGENIERIA SAS	2.355.441	MTTO CABLES DE RACK DE CENTRO DE MONITOREO
CUERO HURTADO LUCELLY	2.069.880	ACOMPAÑAMIENTO EUCARISTIAS Y ALQUILER SILLAS DICIEMBRE 2025
SKALER SAS	1.924.124	LAVADO DE TANQUE AGUA POTABLE
ROHI CREATIVOS SAS	1.793.080	IMPRESIÓN DE CAMPAÑA PUBLICITARIA DICIEMBRE 2025
GIRALDO JARAMILLO MARIA PATRICIA	1.668.349	COMPRA DE IMPLEMENTOS TALLERES INFANTILES E IMPLEMENTOS DE CAFETERIA
PLM MARKETING GROUP SAS	1.171.776	AGENCIA DE PUBLICIDAD MES DE NOVIEMBRE Y DICIEMBRE 2025
GRUPO EMPRESARIAL EL REY SAS	1.161.500	IMPRESIÓN DE TALONARIOS BINGO NAVIDEÑO
RIASCOS DELGADO BELISARIO	1.128.000	MANTENIMIENTO DE JARDINES DICIEMBRE 2025
TORRES QUINTAN MONICA JUDITH	940.000	SERVICIO DE PUBLICIDAD TELEBAHIA DICIEMBRE 2025
COMERCIALIZADORA INTEGRAL DEL PACIFICO S.A.S.	730.366	SUMINISTRO IMPLEMENTOS DE ASEO, CAFETERIA Y PAPELERIA DICIEMBRE 2025
CEBALLOS DELGADO ELVIN ALEXIS	686.200	SERVICIO DE INSTRUCTOR AEROBICOS DICIEMBRE 2025
PRO CLEANER SERVICE SAS	681.866	SERVICIO DE HIGIENIZACION BAÑOS PUBLICOS DICIEMBRE 2025
ZURICH COLOMBIA SEGUROS SA	582.416	POLIZA SORTEO BINGO NAVIDEÑO
GARCIA SINISTERRA MAURICIO	564.000	SERVICIO DE FUMIGACION DICIEMBRE 2025
MANTUM TECNOLOGIA S.A.S.	504.322	SOFTWARE OPERACIONES Y CONTABLE DICIEMBRE 2025
SEGURIDAD INTEGRAL Y EMERGENCIAS	308.802	MENSUALIDAD ACTUALIZACION PLAN DE EMERGENCIA
CARBO SOSTENIBLE SAS	288.000	CERTIFICADO DE HUELLA DE CARBONO
MIGUEL DE NARVAEZ MUSICA	271.778	SERVICIO DE AUDIOMENSAJES SONIDO INTERNO DICIEMBRE 2025
HURTADO CARABALI MARIA ISABEL	221.840	TALLERES INFANTILES FINES DE SEMANA DICIEMBRE 2025
ALVAREZ MANTILLA CARLOS IVAN	208.680	ACOMPAÑAMIENTO EUCARISTIA DICIEMBRE 2025
ANGULO MOSQUERA JAIRO ANDRES	188.000	APOYO MARATON DE ZUMBA
DELGADO ALVARADO ALEXANDER EFREN	188.000	SERVICIO DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD DICIEMBRE 2025
HM SOLUTIONS SAS	160.858	SISTEMA DE FACTURACION ELECTRONICA DICIEMBRE 2025
MÓVINOVA IP Y T S.A.S.	43.881	SERVICIO RADIAN EVENTOS MERCANTILES DICIEMBRE 2025
IPS 48 HD SJ SAS	12.180	SERVICIO DE TELEMEDICINA COLABORADORES
48 HORAS DIA SJ SAS	5.220	SERVICIO DE TELEMEDICINA COLABORADORES
OTROS	249.104.421	
TOTAL COSTOS Y GASTO POR PAGAR	327.721.769	
RETENCION EN LA FUENTE POR PAGAR	5.495.000	RETENCION EN LA FUENTE POR PAGAR
RETENCIONES DE ICA POR PAGAR	406.000	RETENCION DE IND. Y COMERCIO PRACTICADA BIMESTRE NOVIEMBRE-DICIEMBRE 2025
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA	7.437.312	RETENCIONES APORTES SEGURIDAD SOCIAL, PARAFISCALES
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	341.060.081	
IMPUESTOS GRAVAMENES Y TASAS		
DIAN- IMPUESTO A LAS VENTAS POR PAGAR	9.909.000	IVA POR PAGAR 3 CUATRIMESTRE DE 2025
DIAN-IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS	2.419.000	IMPUESTO DE RENTA AÑO GRAVABLE 2025
DIAN - IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO	2.314.000	IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO AÑO 2025
TOTAL IMPTOS, GRAVAMENES Y TASAS	14.642.000	
OBLIGACIONES LABORALES		
CESANTIAS CONSOLIDADAS	27.787.327	CESANTIAS CONSOLIDADAS A DIC DE 2025
INTERESES SOBRE CESANTIAS	3.334.481	INTERESES SOBRE CESANTIAS CONSOLIDADAS A DIC DE 2025
VACACIONES CONSOLIDADAS	14.709.219	VACACIONES CONSOLIDADAS A DIC DE 2025
TOTAL OBLIGACIONES LABORALES	45.831.027	
ANTICIPOS Y AVANCES RECIBIDOS		
DE CLIENTES	232.740	ANTICIPO DE CLIENTE
TOTAL ANTICIPOS Y AVANCES	232.740	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	401.765.848	



Operado por:
FGS
COMERCIAL S.A.
ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL A DICIEMBRE 31 DE 2025

Asamblea General Ordinaria de Propietarios 2026

CENTRO COMERCIAL BRISAS PLAZA SHOPPING P.H.

PRESUPUESTO COMPARATIVO CONCEPTO	ACUMULADO AL MES DE DICIEMBRE DE 2025			
	PRESUPUESTO	EJECUTADO	VARIACION	%
INGRESOS				
CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN				
CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	3.246.894.054	3.213.035.623	-33.858.431	99,0%
SUBTOTAL CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	3.246.894.054	3.213.035.623	-33.858.431	99,0%
OTROS INGRESOS				
ARRIENDO ZONAS COMUNES	191.008.166	198.544.811	7.536.645	103,9%
APROVECHAMIENTOS	6.700.000	3.700.456	-2.999.544	55,2%
RECUPERACION DE PROVISION	0	412.816	412.816	100,0%
INDEMNIZACIONES POR SINIESTRO	0	4.400.000	4.400.000	100,0%
REINTEGRO DE OTROS COSTOS Y GASTOS	0	901.550	901.550	100,0%
INGRESOS DIVERSOS	0	1.203.664	1.203.664	100,0%
SUBTOTAL OTROS INGRESOS	197.708.166	209.163.297	11.455.131	105,8%
TOTAL INGRESOS	3.444.602.220	3.422.198.920	-22.403.300	99,3%
EGRESOS				
VIGILANCIA	987.550.703	1.024.619.513	37.068.810	103,8%
ASEO	421.219.614	421.178.998	-40.616	100,0%
IMPLEMENTOS ASEO	27.250.806	26.908.884	-341.922	98,7%
MANTENIMIENTO EQUIPO				
Ascensores - Escaleras	111.641.537	107.617.718	-4.023.819	96,4%
Bombas	5.299.330	12.185.786	6.886.456	229,9%
Subestaciones	19.903.780	0	-19.903.780	0,0%
Planta Emergencia	28.002.207	29.662.140	1.659.933	105,9%
Extractor baños - Subestaciones - Ascensor	4.223.149	0	-4.223.149	0,0%
Planta de Tratamiento Residuos	29.235.845	6.107.081	-23.128.764	20,9%
Puertas de acceso	4.060.000	9.657.421	5.597.421	237,9%
Aire Acondicionado oficinas	3.543.756	4.161.473	617.717	117,4%
Computadores	1.212.000	360.000	-852.000	29,7%
Equipos Oficina	426.619	0	-426.619	0,0%
CCTV	28.000.263	14.910.805	-13.089.458	53,3%
TOTAL MANTENIMIENTO EQUIPOS	235.548.486	184.662.425	-50.886.062	78,4%
MANTENIMIENTO EDIFICIO				
Llaves y Chapas	600.000	243.193	-356.807	40,5%
Obras Civiles	47.098.610	50.901.580	3.802.970	108,1%
Tanques de agua	5.756.084	6.478.851	722.767	112,6%
Cubiertas	15.000.000	827.731	-14.172.269	5,5%
TOTAL MANTENIMIENTO EDIFICIO	68.454.694	58.451.355	-10.003.339	85,4%
IMPLEMENTOS DE REPOSICIÓN				
Iluminación - Mano de obra	10.950.000	13.439.016	2.489.016	122,7%
TOTAL IMPLEMENTOS DE REPOSICIÓN	10.950.000	13.439.016	2.489.016	122,7%

CENTRO COMERCIAL BRISAS PLAZA SHOPPING P.H.

PRESUPUESTO COMPARATIVO CONCEPTO	ACUMULADO AL MES DE DICIEMBRE DE 2025			
	PRESUPUESTO	EJECUTADO	VARIACION	%
GASTOS GENERALES				
Implementos seguridad	3.140.196	2.592.031	-548.165	82,5%
Gastos Legales y notariales	420.000	0	-420.000	0,0%
Impuesto de industria y comercio	2.377.520	2.543.000	165.480	107,0%
Navidad	27.956.895	31.931.004	3.974.109	114,2%
Gastos Bancarios	5.853.210	5.012.598	-840.612	85,6%
Caracterización de Aguas	3.569.219	3.717.993	148.774	104,2%
Implementos Cafetería	6.914.256	5.021.090	-1.893.166	72,6%
Gastos Consejo	1.000.000	0	-1.000.000	0,0%
Gastos de Representación	1.710.607	2.397.318	686.711	140,1%
Inscripciones Afiliaciones	1.322.869	1.335.635	12.766	101,0%
Correo y transporte	2.986.039	1.424.100	-1.561.939	47,7%
Asamblea	6.933.385	3.025.346	-3.908.039	43,6%
Papelería - libros	17.000.000	19.258.610	2.258.610	113,3%
Actualización software	10.511.036	23.567.181	13.056.145	224,2%
Sayco - Acimpro	6.373.884	4.836.600	-1.537.284	75,9%
Musica Ambiental	3.438.806	3.343.579	-95.227	97,2%
Extintores	2.366.330	2.006.000	-360.330	84,8%
Gestion Ambiental	4.684.430	288.000	-4.396.430	6,1%
Depreciación	0	2.020.834	2.020.834	100,0%
Diversos	0	6.196.407	6.196.407	100,0%
Dotación Zonas Comunes	0	1.196.192	1.196.192	100,0%
Dotación Equipos de Oficina	0	9.315.000	9.315.000	100,0%
Provisión Cartera	0	56.071.450	56.071.450	100,0%
Costos y Gastos Ejercicios Anteriores	0	2.745.001	2.745.001	100,0%
Señalización	0	1.099.800	1.099.800	100,0%
TOTAL GASTOS GENERALES	108.558.682	190.944.768	82.386.086	175,9%
CONTRATOS				
Fumigación	7.273.775	7.197.000	-76.775	98,9%
Jardinería	14.151.000	13.860.000	-291.000	97,9%
Plan de Emergencia	9.137.321	12.383.588	3.246.267	135,5%
TOTAL CONTRATOS	30.562.096	33.440.588	2.878.492	109,4%
SALARIOS - PRESTACIONES				
	581.034.840	461.080.445	-119.954.395	79,4%
HONORARIOS				
Revisor Fiscal	50.016.100	37.843.837	-12.172.263	75,7%
Asesoría Tributaria	0	2.847.000	2.847.000	100,0%
Administración	205.742.906	192.248.524	-13.494.382	93,4%
TOTAL HONORARIOS	255.759.006	232.939.361	-22.819.645	91,1%
SERVICIOS PÚBLICOS Z.C				
Acueducto	23.770.560	26.275.742	2.505.182	110,5%
Energía	250.222.684	264.061.380	13.838.696	105,5%
Celular	4.138.443	7.469.447	3.331.004	180,5%
Banda Ancha	6.750.801	5.918.430	-832.371	87,7%
TOTAL SERVICIOS PUBLICOS	284.882.488	303.724.999	18.842.511	106,6%
SEGUROS				
	97.799.061	98.055.583	256.522	100,3%
TOTAL EXPENSAS COMUNES	3.109.570.476	3.049.445.933	-60.124.543	98,1%
MERCADEO - PUBLICIDAD				
Eventos	150.463.387	215.944.372	65.480.985	143,5%
Publicidad	150.463.387	114.187.947	-36.275.440	75,9%
TOTAL GASTOS MERCADEO - PUBLICIDAD	300.926.774	330.132.319	29.205.545	109,7%
TOTAL GASTOS	3.410.497.250	3.379.578.252	-30.918.998	99,1%
RESERVA ESTATUTARIA 1%	34.104.972	34.104.972	0	100,0%
GRAN TOTAL EGRESOS	3.444.602.222	3.413.683.224	-30.918.998	99,1%
IMPUESTO DE RENTA VIGENCIA FISCAL CORRIEN	0	2.419.000	2.419.000	100,0%
DIFERENCIA		6.096.696	6.096.696	

PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS 2026

Asamblea General Ordinaria de Propietarios 2026

CENTRO COMERCIAL BRISAS PLAZA SHOPPING - PROPIEDAD HORIZONTAL

PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS 2026	PRESUPUESTO ANUAL 2025	PRESUPUESTO ANUAL 2026	VARIACION	%	EJECUCION 2025	VARIACION	%
INGRESOS							
TOTAL CUOTAS DE ADMINISTRACION	3.246.894.055	3.534.094.692	287.200.637	8,85%	3.213.035.623	321.059.069	9,99%
TOTAL OTROS INGRESOS	197.708.166	225.266.643	27.558.477	13,94%	209.163.297	16.103.346	7,70%
TOTAL INGRESOS	3.444.602.221	3.759.361.335	314.759.114	9,14%	3.422.198.920	337.162.415	9,85%
EGRESOS							
EXPENSAS COMUNES							
VIGILANCIA	987.550.703	1.243.758.627	256.207.924	25,94%	1.024.619.513	219.139.114	21,39%
ASEO	421.219.614	492.846.870	71.627.256	17,00%	421.178.998	71.667.872	17,02%
IMPLEMENTOS ASEO	27.250.806	28.643.365	1.392.559	5,11%	26.908.884	1.734.481	6,45%
MANTENIMIENTO EQUIPO	235.548.486	256.121.385	20.572.899	8,73%	184.662.424	71.458.961	38,70%
MANTENIMIENTO EDIFICIO	68.454.694	75.180.002	6.725.308	9,82%	58.451.355	16.728.647	28,62%
IMPLEMENTOS DE REPOSICIÓN	10.950.000	11.508.450	558.450	5,10%	13.439.016	- 1.930.566	-14,37%
GASTOS GENERALES	108.558.681	117.463.498	8.904.817	8,20%	172.846.080	- 55.382.582	-32,04%
CONTRATOS	30.562.096	29.634.009	- 928.087	-3,04%	26.539.277	3.094.732	11,66%
SALARIOS - PRESTACIONES	581.034.840	548.588.271	- 32.446.569	-5,58%	461.080.445	87.507.826	18,98%
HONORARIOS - SERVICIOS	255.759.006	264.526.189	8.767.183	3,43%	232.939.361	31.586.828	13,56%
SERVICIOS PÚBLICOS Z.C	284.882.488	323.643.335	38.760.847	13,61%	303.724.999	19.918.336	6,56%
SEGUROS	97.799.061	108.299.161	10.500.100	10,74%	98.055.583	10.243.578	10,45%
SUBTOTAL EXPENSAS COMUNES	3.109.570.475	3.500.213.162	390.642.687	12,56%	3.024.445.935	475.767.227	15,73%
RESERVAS	31.095.705	35.002.132	3.906.427	12,56%	31.095.705	3.906.427	12,56%
TOTAL EXPENSAS COMUNES	3.140.666.180	3.535.215.294	394.549.114	12,56%	3.055.541.640	479.673.654	15,70%
MODULO (II) PUBLICIDAD							
GASTOS GENERALES	150.463.387	110.963.387	- 39.500.000	-26,25%	215.944.372	-104.980.985	-48,61%
SUBTOTAL MODULO (II)	150.463.387	110.963.387	- 39.500.000	-26,25%	215.944.372	-104.980.985	-48,61%
RESERVAS	1.504.634	1.109.634	- 395.000	-26,25%	1.504.634	- 395.000	-26,25%
TOTAL MODULO (II)	151.968.021	112.073.021	- 39.895.000	-26,25%	217.449.006	-105.375.985	-48,46%
MODULO (III) MERCADEO							
GASTOS GENERALES	150.463.387	110.963.387	- 39.500.000	-26,25%	114.187.947	- 3.224.560	-2,82%
SUBTOTAL MODULO (III)	150.463.387	110.963.387	- 39.500.000	-26,25%	114.187.947	- 3.224.560	-2,82%
RESERVAS	1.504.634	1.109.634	- 395.000	-26,25%	1.504.634	- 395.000	-26,25%
TOTAL MODULO (III)	151.968.021	112.073.021	- 39.895.000	-26,25%	115.692.581	- 3.619.560	-3,13%
TOTAL EGRESOS	3.444.602.221	3.759.361.335	314.759.114	9,14%	3.388.683.226	370.678.109	10,94%
IMPUESTO DE RENTA VIG FISCAL CORR.	-	-	-	X	5.027.000	- 5.027.000	-100%
DIFERENCIA	-	-	-	-	28.488.694	- 28.488.694	-100%

Operado por:

FGS

COMERCIAL S.A.
ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

¡GRACIAS!

