

INFORME DE GESTIÓN 2025

Asamblea de propietarios 2026





CENTRO COMERCIAL ARRECIFE P.H. CONVOCATORIA

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

En calidad de firma administradora del **Centro Comercial Arrecife P.H.** identificado con **NIT. 900.534.142-4**, me permito convocar a los señores copropietarios a la Asamblea General Ordinaria, la cual se realizará el día **viernes 20 de marzo de 2026 a las 8:30 a.m. en el salón el Morro del Hotel Karaya, Rodadero, ubicado en la Calle 12 #2-38 de Santa Marta, Diagonal al Centro Comercial Arrecife.**

El balance, informe y demás documentos que ordena la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal se encuentran a disposición de los señores copropietarios en la oficina de la administración.

Los copropietarios que no puedan asistir, podrán hacerse representar mediante poder escrito dirigido a la administración y los que sean personas jurídicas, deben acompañar el certificado de existencia y representación legal actualizado.

La presente convocatoria se hace en cumplimiento de lo establecido en el artículo 100 y demás concordantes del Reglamento de Propiedad Horizontal. Igualmente, y según el numeral 2 del artículo 111, 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. **Por lo tanto, se convoca a la asamblea de segunda convocatoria para el día viernes 20 de marzo de 2026 a las 9:30 a.m. en el mismo lugar.**

El orden del día de la reunión será el siguiente:



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. Designación de la Comisión encargada de revisar el acta y los escrutinios.
5. Informe de gestión del Consejo y de la Administración.
6. Informe del Revisor Fiscal.
7. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a diciembre 31 de 2025.
8. Presentación y aprobación del presupuesto de ingresos y gastos para el Periodo enero 1 a diciembre 31 de 2026.
9. Elección del Consejo de Administración para el periodo 2026 – 2028.
10. Elección del Revisor Fiscal Principal y Suplente para el periodo 2026 – 2028 y fijación de sus honorarios.
11. Propositiones y Varios

Cordialmente;

Juan Carlos Saldarriaga Piedrahita
Representante legal
PGS Comercial S.A.
Firma administradora y representante legal
Centro Comercial Arrecife P.H.

Santa Marta, 04 de marzo de 2026.



PODER

Yo Ciudadano(a)
Colombiano(a) mayor de edad, vecino de, identificado(a) con la cédula
de ciudadanía N°, expedida en, en calidad de
propietario o representante legal del local(es) designado(s) con la nomenclatura
..... perteneciente al Centro Comercial Arrecife P.H.

Por este Instrumento confiero poder especial con facultades amplias a:.....
..... Ciudadano(a), Colombiano(a), mayor de edad vecino
de..... identificado con cédula de ciudadanía N°.
....., expedida en para que me
represente en la Asamblea General Ordinaria de Propietarios del Centro Comercial Arrecife,
la cual se efectuará el día **viernes 20 de marzo de 2026 a las 8:30 a.m. en el salón el
Morro del Hotel Karaya, Rodadero, ubicado en la Calle 12 #2-38 de Santa Marta,
Diagonal al Centro Comercial Arrecife.**

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(es) en el Centro Comercial Arrecife P.H.,
me correspondan.

Dado en a los

Acepto.

Propietario o Representante Legal
CC o NIT:

Apoderado.
C.C.:

**(Adjuntar certificado de existencia y representación legal si el propietario es persona
jurídica. Si su local figura a nombre de alguna entidad financiera (Leasing, etc.)
recuerde solicitarle a ésta el poder.**



CUENTAS POR COBRAR A 31 DE DICIEMBRE DE 2025.

CENTRO COMERCIAL ARRECIFE P.H. CUOTAS DE ADMINISTRACION POR COBRAR A DICIEMBRE 31 DE 2025

| INMUEBLE | MARCA Y/O PROPIETARIO | TOTAL | OBSERVACION |
|----------|--|-------------------------|---|
| 101 | SONEN INTERNACIONAL S.A.S | \$ 149.662.833 | ACUERDO DE PAGO Y LEY DE REORGANIZACION |
| 114 | YOO GROUP SAS | \$ 14.979.600 | CANCELÓ |
| 125 | ALEJANDRO SANCHEZ ALFONSO | \$ 1.775.000 | CANCELÓ |
| 217 | DIANA MERCEDES ARREGOCES (Charly africa) | \$ 201.429.999 | ACUERDO DE PAGO |
| 224 | YANETH CECILIA CACERES | \$ 6.786.700 | COMUNICADO 60 DIAS |
| 227 | BANCOLOMBIA SA | \$ 11.342.000 | CANCELÓ |
| 305 | GRUPO DIAMANTE SAS | \$ 228.993.284 | PROCESO JURIDICO |
| 306 | FRANQUICIAS Y CONCESIONES SAS | \$ 36.507.974 | LEY DE REORGANIZACION |
| 310 | CARLOS ALBERTO PEREZ PRADO | \$ 439.229.853 | PROCESO JURIDICO |
| 313 | MARIA ALEJANDRA PEREZ GARCIA | \$ 617.287 | CANCELÓ |
| 320 | DISEÑO Y DIVERSION ELECTRONICA S.A.S. | \$ 60.444.498 | PROCESO JURIDICO |
| 322 | LUIS ALBERTO RODRIGUEZ TORRES | \$ 205.659.280 | PROCESO JURIDICO |
| 401-402 | GOLDEN CINEMAS | \$ 5.132.873 | CANCELÓ |
| | ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA Y ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISO (214-217-234-301-320-321) | \$ 6.639.282.784 | PROCESO JURIDICO |
| | TOTAL | \$ 8.001.843.965 | |



ANEXO INFORMATIVO PARA COPROPIETARIOS

ARTÍCULO 82-NUMERAL 24. OBLIGACIONES: Los propietarios de los bienes de dominio exclusivo, sus ocupantes y tenedores a cualquier título, deberán suministrar oportuna y verazmente la información requerida por la copropiedad para actualizar sus bases de datos.

ARTÍCULO 100. INTEGRACIÓN DE LA ASAMBLEA: La Asamblea de Propietarios se constituye con los propietarios de bienes privados o con sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el Centro Comercial Arrecife tendrán derecho a participar en las deliberaciones de la Asamblea y a votar en ella.

ARTICULO 102. REQUISITOS DE LOS PODERES: Los poderes constarán por escrito, indicando por lo menos los nombres del representado y el representante, sus documentos de identificación, el número de la unidad privada que se representa y la fecha de la reunión para la cual se confiere. Los poderes para más de una reunión se deberán otorgar por escritura pública, o por documento privado reconocido notarialmente.

PARÁGRAFO: El administrador, el secretario de la asamblea y el revisor fiscal ejercerán control estricto a lo establecido en el presente artículo.

ARTÍCULO 103. ALCANCES DE LOS PODERES: El otorgante de un poder podrá limitar expresamente en éste las facultades conferidas a su representante o indicar en éste el sentido de su voto sobre un tema específico; el apoderado al ejercer la representación deberá ceñirse estrictamente a las instrucciones de su representado, si no lo hiciere el voto se considerará nulo. Para que un representante pueda delegar el poder que se le confirió, se requiere que esta facultad conste en el respectivo poder.

PARÁGRAFO: El administrador, el secretario de la asamblea y el revisor FISCAL ejercerán control estricto a lo establecido en el presente artículo.

ARTÍCULO 104. DELIBERACIONES Y DECISIONES DE LAS ASAMBLEAS PRESENCIALES: La asamblea se reunirá cuando sea convocada en los términos legales o estatutarios; podrá deliberar y adoptar decisiones en reuniones presenciales -las cuales pueden ser ordinarias, extraordinarias o universales –en reuniones no presenciales y/o mediante comunicación escrita. Cada Unidad Privada dará derecho a un voto en la Asamblea y el valor de éste equivaldrá a su respectivo porcentaje del coeficiente de copropiedad. El voto no puede fraccionarse, ni debe ser escrito. Los asambleístas tomarán las decisiones expresando verbal, **corporalmente - de manera individual o colectiva –por aclamación y/o por escrito, el sentido de sus votos respecto a una propuesta concreta.**

PARÁGRAFO PRIMERO: Se contabilizarán como nulos los votos fraccionados, los emitidos por quien no acredite válidamente su calidad de asambleísta, los que se emitan contraviniendo las instrucciones del poderdante, o en el caso de elecciones, los emitidos por listas o candidatos que no cumplan los respectivos requisitos.



PARÁGRAFO SEGUNDO: Para establecer el resultado de una votación podrá optarse por precisar quienes votan en uno u otro sentido y la sumatoria de estos coeficientes restarlos del quórum registrado.

ARTÍCULO 111. QUÓRUM DELIBERATORIO DE LA ASAMBLEA: La Asamblea se reunirá el día, a la hora y en el lugar indicado en la convocatoria; para integrar el quórum válido para deliberar se tendrá en cuenta:

a. Llegado el día y la hora señalados para la realización de la Asamblea, esta se instalará tan pronto se encuentren presentes y registrados representantes de más del cincuenta por ciento (50%) del total de coeficientes de copropiedad.

b. No obstante si transcurridos treinta minutos no se completase el quórum mínimo deliberatorio, se entenderá convocada a una reunión que se realizará a la hora siguiente al de la convocatoria inicial, en el mismo lugar; en ésta reunión la Asamblea sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes de copropiedad representados, sin perjuicio de lo previsto en la ley y en este Reglamento para efectos de decisiones que requieran mayorías calificadas. Para la aplicación de este procedimiento es requisito indispensable que, en la convocatoria, se haga prevención de esta eventualidad y se deberá insertar el presente artículo.

c. Establecido el quórum deliberatorio este se integrará por el registro inicial de asistentes más los asambleístas que se registren durante el desarrollo de la asamblea y menos los asambleístas que registren su retiro de la asamblea; tal quórum se entenderá vigente mientras no se proceda a una verificación del mismo mediante llamada a lista.

PARÁGRAFO: Para efectos de celebración de asambleas no serán hábiles los días sábados, domingos, o feriados.

ARTÍCULO 112. QUÓRUM DECISORIO DE LA ASAMBLEA: Siempre que haya

quórum deliberatorio el cual se presumirá integrado por el registro de asistentes y salvo en los casos en que la ley 675 de 2001 o el reglamento de propiedad horizontal, exigieren una mayoría especial, las decisiones de la asamblea se tomarán por la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados y registrados en la reunión.

ARTÍCULO 113. QUÓRUM APROBATORIO CALIFICADO: Como excepción legal

a la norma general, las siguientes decisiones actualmente conforme a la ley 675 de



2001 requieren mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el CENTRO COMERCIAL los siguientes puntos:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado.
5. Reforma al reglamento de propiedad horizontal.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción del CENTRO COMERCIAL cuando se haya destruido en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de la destinación genérica de los bienes de dominio particular; la nueva destinación deberá ajustarse a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para el CENTRO COMERCIAL.
10. Disolución y Liquidación de la Persona Jurídica.

Así mismo de conformidad con el artículo 9° de la Ley 675 de 2.001, la extinción de la propiedad horizontal requerirá de la decisión unánime de los titulares del derecho de dominio sobre los bienes privados, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos o sobre el CENTRO COMERCIAL.

PARÁGRAFO PRIMERO: A su vez conforme al reglamento de propiedad horizontal requiere aprobación del setenta por ciento (70%) de los coeficientes totales de copropiedad el cierre parcial o total, temporal o definitivo del CENTRO COMERCIAL.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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 calificada exigida.



INFORME DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA 2025

Asamblea General Ordinaria de Propietarios 2026



INFORME DE GESTIÓN AÑO 2025 CENTRO COMERCIAL ARRECIFE

OPERADO POR:
PGS
COMERCIAL S.A.
ADMINISTRACION PROFESIONAL

El equipo de trabajo conformado por el Consejo de Administración de Arrecife y PGS Comercial S.A., presentan a la Asamblea de Propietarios el informe de gestión correspondiente al año 2025.

En un entorno socioeconómico global que continúa enfrentando desafíos derivados de los efectos persistentes de la inflación, las variaciones en las cadenas de suministro y la recuperación desigual del consumo tras la pandemia, las economías de América Latina han mostrado signos de resiliencia con un crecimiento moderado del Producto Interno Bruto y un fortalecimiento gradual del empleo formal. A nivel nacional, la estabilidad macroeconómica se ha visto reflejada en un repunte del consumo y la confianza del consumidor, aunque con la necesidad de mantener políticas que incentiven la inversión productiva y el poder adquisitivo de los hogares. Este contexto ha influido directamente en el desempeño de los centros comerciales, donde la experiencia de compra y la oferta de servicios integrales han adquirido mayor relevancia para atraer tráfico y dinamizar ventas.

En el caso del Centro Comercial Arrecife, durante el año 2025 logramos consolidar una ocupación promedio de locales comerciales del **87,37%**, destacando una notable recuperación en segmentos clave como gastronomía, servicios y entretenimiento. Los ingresos por zonas comunes reflejaron un crecimiento sostenido gracias a la optimización de espacios publicitarios, al alquiler de zonas y a las actividades experienciales, contribuyendo a un incremento global de nuestros ingresos operativos. Asimismo, el tráfico de visitantes evidenció un comportamiento positivo con un total de **más de 2,8 millones de visitas durante el año**, lo que representa un crecimiento significativo respecto a 2024, año en el cual registramos un aumento del **2,70%**. Estos resultados son muestra de la solidez de nuestra oferta comercial, del compromiso de nuestros arrendatarios y del posicionamiento del Arrecife que poco a poco se ha venido consolidando como un referente de dinamismo y preferencia.

El presente informe presenta los principales resultados del Centro Comercial Arrecife durante el año 2025, enmarcados en un contexto económico global y nacional desafiante. Las acciones estratégicas implementadas permitieron fortalecer la operación, optimizar los ingresos y consolidar la competitividad del Centro Comercial, reafirmando el compromiso de la administración con la generación de valor para los copropietarios.

En atención a lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en concordancia con la Ley 675 de 2001, presentamos a continuación el informe de gestión desarrollado por el Consejo de Administración y la Administración del Centro Comercial.

1. GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Durante el año 2025, la Administración del Centro Comercial Arrecife desarrolló una gestión administrativa orientada a la eficiencia operativa y al fortalecimiento del activo, en línea con las directrices del Consejo de Administración. Con el apoyo de la firma administradora PGS Comercial S.A., se consolidaron procesos de planeación y control que permitieron optimizar la operación del Centro Comercial.

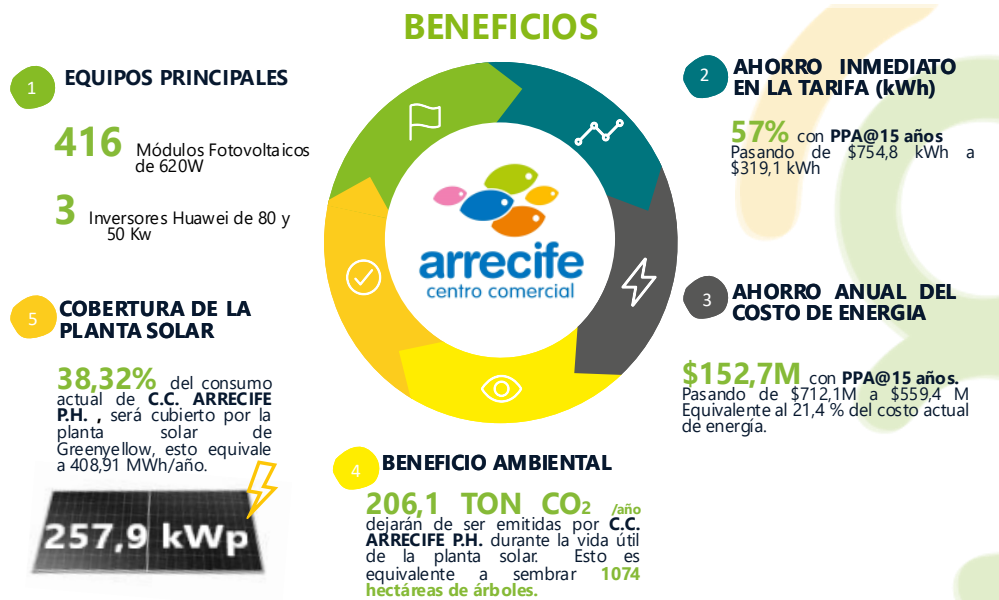
Como resultado, se logró la incorporación de marcas ancla estratégicas como Davivienda, Smart Fit y Tiempo Extra - Sport Bar; además la consolidación de una oferta gastronómica diversa en la plazoleta de comidas y la activación del roof top en la terraza del piso 3, fortaleciendo el posicionamiento y la generación de valor para la copropiedad.



1.1. PROYECTOS DE ASAMBLEAS ANTERIORES

PROYECTOS ESPECIALES.

Instalación de Paneles Solares – Proyecto de Sostenibilidad en Arrecife.



Equipos Principales



PANEL

Marca: **JA SOLAR 620 W**
(Fabricantes de primer rango)



Inversores

Marca: **Huawei 80KTL y 50 KTL**
Alta eficiencia en un amplio rango de tensiones: > 97%

Estructuras para cubierta.

Nuestros sistemas de monitoreo en sitio **incluyen :**

Monitoreo por: Meteocontrol o NEU

- Sonda de temperatura PT1000
- Sonda de irradiación
- Blue-LogX – Data logger
- **Conexión y monitoreo por internet**
- **Conexión GSM/GPRS**
- El equipo de monitoreo se refiere a un sistema de monitoreo en línea del estado de los inversores, sus rendimientos y producciones energéticas. Este sistema contempla medidores de temperatura ambiente, temperatura de panel y sensor de irradiación global horizontal



Especificación técnica del Sistema FV

Los siguientes son los aspectos técnicos de la planta solar que será ubicada en la cubierta de **C.C. ARRECIFE P.H.**, con una capacidad de **257,9 kWp** y una cobertura estimada del **38,32%** del consumo actual.

| DATOS DE PRODUCCIÓN | UNIDAD | VALOR |
|--|-------------|-------|
| Capacidad instalada (Potencia Pico) | KWp | 257,4 |
| Potencia AC | KWp | 208 |
| Producción total de la planta estimada 1 año | MWh/año | 409 |
| Energía consumida por el cliente de la planta 1 año | MWh/año | 344 |
| Excedentes de la planta estimados 1 año | MWh/año | 65,4 |
| Productible específico anual (con excedentes) | KWh/KWp año | 1589 |
| Cobertura de planta solar respecto al consumo actual | % | 38,32 |
| Nivel de tensión de la planta | V | 220 |

Se culminó satisfactoriamente la instalación del sistema solar fotovoltaico en las cubiertas del Centro Comercial Arrecife, ejecutado por la firma Green Yellow. El proyecto está compuesto por 416 módulos fotovoltaicos y 3 inversores, con una capacidad de generación que cubrirá aproximadamente el 38% de la demanda energética del Centro Comercial.

Este sistema representa un beneficio económico inmediato, al permitir una reducción significativa en el costo del kilovatio hora, pasando de una tarifa promedio con el comercializador tradicional (Air-e) de aproximadamente \$650/kWh a cerca de \$319/kWh bajo el esquema de autogeneración.

Más allá del impacto financiero, el proyecto aporta un beneficio ambiental de alto valor para la copropiedad. Se estima una mitigación de aproximadamente 206 toneladas de CO₂ por año, lo que en la vida útil del proyecto —calculada en 20 años— equivale a un impacto ambiental comparable con la siembra de cerca de 1.074 hectáreas de árboles.

Con esta iniciativa, el Centro Comercial Arrecife avanza hacia un modelo de operación más sostenible, garantizando durante las próximas dos décadas el suministro de energía limpia y renovable, fortaleciendo su compromiso ambiental y su eficiencia operativa.



Proyecto Smart Fit

Durante el año 2025, el Consejo de Administración y la Administración del Centro Comercial Arrecife estructuraron y concretaron la negociación para la llegada de **Smart Fit** como marca ancla, ocupando un área aproximada de **1.094 m²**, correspondiente a las antiguas salas de cine ubicadas en el piso 4.

➤ Demolición y adecuación inicial

Como parte de los compromisos adquiridos para viabilizar el proyecto, el Centro Comercial asumió la demolición del área, con un costo total de **\$410.000.000**, valor que fue financiado mediante un préstamo otorgado por **Samarcol**, a una tasa del **17,31% nominal anual**.

Esta intervención permitió liberar y adecuar técnicamente el espacio para la implementación del nuevo operador, reactivando estratégicamente una zona que se encontraba subutilizada.

➤ Acuerdo con la Promotora Inmobiliaria

El 22 de agosto de 2025 se suscribió un **documento de transacción** con la Promotora Inmobiliaria, mediante el cual ésta transfirió al Centro Comercial el **100% de la propiedad de los locales 401, 402 y 403**.

Dado que el valor comercial de dichos inmuebles superaba el monto adeudado por la Promotora, el Centro Comercial asumió las siguientes obligaciones:

- Pago a la Promotora por **\$250.000.000**, distribuidos así:
 - **\$225.000.000**, cancelados antes del 30 de agosto de 2025, recursos que igualmente fueron financiados mediante préstamo otorgado por **Samarcol**, a una tasa del **17,31% nominal anual**.
 - \$25.000.000 dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento por parte de la Promotora de sus obligaciones, consistentes en la cancelación de las hipotecas y la instrucción irrevocable a Alianza Fiduciaria (vocera del Fideicomiso Lote Centro Comercial Arrecife) para efectuar la transferencia de dominio.
- Declarar a la Promotora a paz y salvo por concepto de cuotas ordinarias, extraordinarias, multas, honorarios jurídicos e intereses que recaigan exclusivamente sobre los inmuebles objeto del acuerdo, una vez perfeccionada la transacción.



- Asumir los impuestos prediales adeudados hasta el año 2025, incluyendo capital e intereses.
- Asumir las comisiones fiduciarias causadas desde la suscripción del acuerdo hasta la transferencia jurídica de los inmuebles.
- Asumir la totalidad de los costos notariales y de registro derivados de la transferencia.

Es importante precisar que, al 30 de agosto de 2025, existía una cartera asociada a los locales 401, 402 y 403. No obstante, dado que el proceso de escrituración puede tardar debido a que los inmuebles se encontraban embargados dentro de procesos jurídicos, contablemente esta operación se maneja como una **provisión**, hasta tanto no se perfeccione jurídicamente la transferencia.

➤ **Facturación y operación con Smart Fit**

A partir de septiembre de 2025, la facturación de cuotas de administración quedó a cargo de la Copropiedad.

En virtud del contrato suscrito, se otorgaron meses de gracia correspondientes a septiembre, octubre y noviembre de 2025. Desde el 10 de diciembre de 2025, Smart Fit inició el pago de los cánones y obligaciones pactadas.

➤ **Situación actual de la titularidad**

La titularidad definitiva de los inmuebles se encuentra sujeta a la culminación del proceso de escrituración. Existe la posibilidad de que, en caso de aceptarse una propuesta de inversión por parte de un tercero, la transferencia se realice directamente al eventual comprador, optimizando la operación y evitando un doble trámite jurídico.

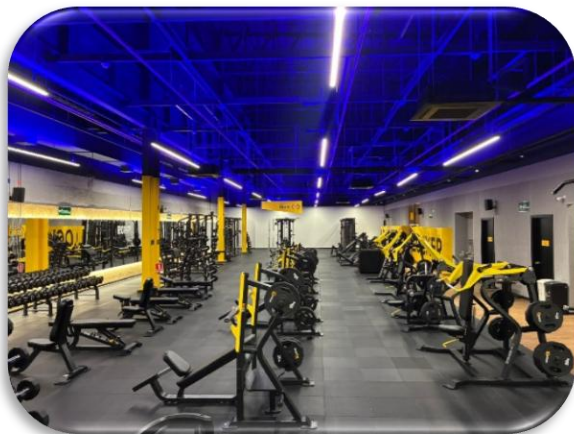
El contrato de arrendamiento con Smart Fit fue firmado el **21 de agosto de 2025**, con una vigencia de **10 años**, incluyendo un **periodo de gracia mencionado anteriormente de 90 días** para la ejecución de las adecuaciones y puesta en marcha del proyecto.

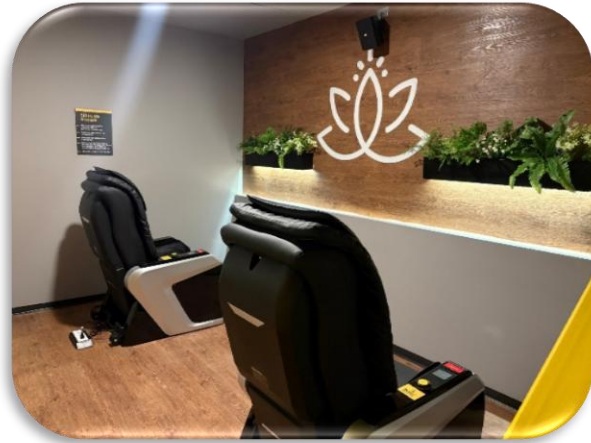
Las condiciones económicas del contrato fueron las siguientes:

- Durante los **primeros seis (6) meses**, un canon mensual de **\$29.162.758**, equivalente a **\$26.657 por m²** más IVA, más la cuota de administración vigente para 2025 por **\$8.033.242**, siempre que el pago se realice dentro de los primeros 10 días del mes y se cumplan los horarios establecidos.

- A partir del **séptimo (7) mes**, el canon se incrementa a **\$30.256.758**, equivalente a **\$27.657 por m²** más IVA, más la cuota de administración vigente.
- Las obras de adecuación finalizaron en el mes de diciembre y la **apertura oficial del gimnasio se realizó el 10 de diciembre de 2025**, registrando desde su inicio más de **850 afiliaciones activas**.
- Smart Fit opera con un amplio horario de atención, **de lunes a viernes de 5:00 a.m. a 11:00 p.m., sábados de 7:00 a.m. a 9:00 p.m., y domingos y festivos de 7:00 a.m. a 5:00 p.m.**, generando un impacto positivo en el flujo de visitantes y la dinámica comercial del Centro Comercial.

Así quedó el Gimnasio Smart Fit en los locales 401 – 402 y 403:





Proyecto Smart Fit - Reforzamiento pasillo de los cines

Con el fin de **completar la demolición interna del área acordada** y permitir el uso adecuado del espacio destinado al gimnasio, fue necesario ejecutar una **intervención estructural adicional** consistente en la instalación de un **pórtico metálico**, diseñado para soportar la estructura base del mezanine donde anteriormente operaban las salas de proyección de cine.

Este pórtico cumple una función estructural clave, ya que permite garantizar la estabilidad del mezanine y asegurar la correcta comunicación con las **salas de cine que permanecen en operación (salas 1 y 2)**. La estructura está conformada por **vigas metálicas tipo H e IP 480**, ancladas a la estructura de concreto del Centro Comercial, incluyendo **tres (3) columnas** y aproximadamente **22 metros lineales de viga**.

La intervención contempló también las **visitas técnicas, elaboración de informe técnico, diseño arquitectónico y diseño estructural**, garantizando el cumplimiento de los criterios de seguridad y normatividad aplicable. Este trabajo adicional representó una inversión de **\$85.964.139 + IVA** y fue realizado por la empresa Termec Ltda.

Impermeabilización de losa en Cubierta

Se realizó la impermeabilización de la losa en la cubierta con la empresa **Distrinautica JM SAS**. Fueron 1.188m² intervenidos incluyendo el suministro e instalación de manto edil a los antepechos. **Valor del Contrato \$58.364.000 + IVA**.



Compra de pérgola terraza piso 3

Con la empresa **Parasoles Tropicales** se realizó el cambio de la lona y sus elementos de conexión incluyendo la pintura a las platinas de la lona. **Valor del Contrato \$38.887.840+ IVA.**



Instalación de Aviso en fachada

Se realizó la instalación del aviso en fachada con la empresa **Sion Digital**, reubicándolo en el costado derecho de la fachada, donde la visión y alcance es mayor en comparación al sitio de donde se encontraba. La empresa realizó, así mismo, la desinstalación del aviso antiguo, dejando el espacio libre para un nuevo aviso o pantalla digital; lo que nos permitirá visibilizarnos aún más y publicitar a nuestras marcas internas. **Valor del contrato \$37.850.000 + IVA.**



Por otra parte, se instaló una valla publicitaria al costado de la copropiedad donde promocionamos nuestras dos plazoletas. **Valor del contrato \$3.000.000 + IVA.**



- **Adecuaciones para retirar la fuente, instalar piso duro y escaleras de acceso; además de mejorar la ambientación de este espacio con zonas verdes.**

Este proyecto, aunque fue aprobado en Asambleas anteriores, aún no se ha ejecutado debido a que no se cuenta con el flujo de caja para su desarrollo:

1.1.1 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Integrado por siete (7) miembros principales y siete (7) suplentes, el Consejo de Administración ejerció un rol activo, estratégico y permanente en la dirección y control de la copropiedad. Durante el periodo se realizaron once (11) sesiones, en las cuales se efectuó seguimiento continuo a la gestión administrativa, financiera y operativa del Centro Comercial Arrecife.

En conjunto con la Administración, el Consejo lideró un manejo austero y responsable del presupuesto, implementando controles estrictos del gasto, especialmente en las áreas de mercadeo y mantenimiento, logrando optimizar recursos sin afectar la operación ni la experiencia de los visitantes.

Dentro de los principales logros alcanzados se destacan la negociación estratégica con Smart Fit, la negociación con los cines, el avance en la gestión para la venta del local 301 actualmente en proceso judicial y, la vinculación de nuevas marcas que fortalecen la oferta comercial del centro comercial. Particularmente, la consolidación de la zona común del rooftop "Sunset" como nuevo atractivo ha contribuido al posicionamiento del Centro Comercial Arrecife como un espacio más dinámico y experiencial para nuestros visitantes.



La gestión del Consejo se caracterizó por la prudencia financiera, la toma de decisiones responsables y la búsqueda permanente de oportunidades que impacten positivamente la valorización y sostenibilidad del activo.

1.2. GESTIÓN FINANCIERA Y DE CARTERA

- Se emitieron las facturas electrónicas de forma oportuna a través de la DIAN, cumpliendo estrictamente con los parámetros y normativas correspondientes.
- Nos respaldamos en el área jurídica de PGS Comercial para abordar los casos de locatarios y/o propietarios en mora superiores a 90 días en las cuotas de administración, implementando medidas necesarias para garantizar el cumplimiento.
- Se llevó a cabo una revisión detallada por parte del área contable y de facturación para garantizar la precisión y transparencia en los registros y la emisión de las cuotas de administración.
- Cada mes la Administración y el área contable, gestionó activamente la cartera para asegurar el pago oportuno de las cuotas de administración, manteniendo un seguimiento constante y comunicación con los propietarios y/o locatarios.

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 de cobros persuasivos, el envío de cuentas de cobro o mensajes de cobro.

Principales acciones ejecutadas

- Ejecución y seguimiento de procesos jurídicos orientados a la recuperación de cartera de difícil cobro, en coordinación con la abogada externa.
- Ejecución de procesos prejurídicos para recuperación de cartera de difícil cobro.
- Se expidieron ocho (8) certificados de paz y salvo, una vez verificado el cumplimiento de las obligaciones correspondientes.



Casos especiales

Seguimiento a los procesos de insolvencia y asistencia a las audiencias correspondientes, en los casos de:

- **Ecology Colombia S.A.S. En Validación Judicial De Un Acuerdo Extrajudicial De Reorganización**
- **Proceso De Reorganización Empresarial Sonen Internacional S.A.S**

Procesos jurídicos:

Local 403 - Alianza Fiduciaria.

Juzgado: Primero Civil Municipal de Santa Marta.

Radicado: 2018-319

Preliminares: Procesos con orden de pago// medidas cautelares de embargo bien inmueble y secuestro efectivo// avalúo aprobado.

Estado actual: En curso.

Local 215 – Alianza Fiduciaria.

Juzgado: Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Santa Marta.

Radicado: 1349-2017

Preliminares: Procesos con orden de pago// medidas cautelares de embargo bien inmueble y secuestro efectivo// avalúo aprobado

Estado actual: Procesos adjudicados en remate

Local Isla 2 - Alianza Fiduciaria

Juzgado: Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Santa Marta

Radicado: 2019-454

Preliminares: Procesos con orden de pago// medidas cautelares de embargo bien inmueble y secuestro efectivo// avalúo aprobado

Estado actual: Procesos adjudicados en remate

Local 214 - Alianza Fiduciaria

Juzgado: Segundo Civil Municipal de Santa Marta

Radicado: 2017-549

Preliminares: Procesos con orden de pago// medidas cautelares de embargo bien inmueble y secuestro efectivo// avalúo aprobado

Estado actual: Proceso con negociación de cesión de crédito bajo la modalidad de compra escalada, con un cronograma de pagos proyectado a uno (1) y tres (3) años.

Observaciones / Acción realizada: Contrato arrendamiento a largo plazo, con condiciones preferenciales y valor de canon escalonado



Local – Isla 1

Juzgado: Cuarto Civil Municipal de Santa Marta

Radicado: 2017-293

Preliminares: Procesos con orden de pago// medidas cautelares de embargo bien inmueble y secuestro efectivo// avalúo aprobado

Estado actual: Procesos con orden de pago// medidas cautelares de embargo bien inmueble y secuestro efectivo// avalúo aprobado

Local - 234

Juzgado: Segundo Civil Municipal de Santa Marta

Radicado: 2017-472

Preliminares: Procesos con orden de pago// medidas cautelares de embargo bien inmueble y secuestro efectivo// avalúo aprobado

Estado actual: Proceso con negociación de cesión de crédito bajo la modalidad de compra escalada, con un cronograma de pagos

Local - 321

Juzgado: Séptimo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Santa Marta

Radicado: 2017-435

Preliminares: Procesos con orden de pago// medidas cautelares de embargo bien inmueble y secuestro efectivo// avalúo aprobado

Estado actual: Proceso con negociación de cesión de crédito bajo la modalidad de compra escalada, con un cronograma de pagos proyectado a uno (1) y tres (3) años.

Contrato arrendamiento a largo plazo con condiciones preferenciales y valor de canon escalonado

Observaciones / Acción realizada: En búsqueda de cliente para adjudicación en remate.

Local - 301

Juzgado: Cuarto Civil Municipal de Santa Marta

Radicado: 430-2017

Preliminares: Procesos con orden de pago// medidas cautelares de embargo bien inmueble y secuestro efectivo// avalúo aprobado

Estado actual: Contrato arrendamiento a largo plazo con condiciones preferenciales y valor de canon escalonado

Observaciones / Acción realizada: En búsqueda de cliente para adjudicación en remate

Local - 217

Juzgado: Cuarto Civil Municipal de Santa Marta

Radicado: 2018-316



Preliminares: Procesos con orden de pago// medidas cautelares de embargo bien inmueble y secuestro efectivo// avalúo aprobado

Estado actual: Contrato arrendamiento a largo plazo con condiciones preferenciales y valor de canon escalonado.

Observaciones / Acción realizada: En búsqueda de cliente para adjudicación en remate

Local - 320

Juzgado: Cuarto Civil Municipal de Santa Marta

Radicado: 2019-227

Preliminares: Orden de pago / Sentencia a favor de la copropiedad / Liquidación de crédito actualizada

Estado actual: Contrato de arrendamiento a largo plazo con condiciones preferenciales y valor de canon escalonado

Observaciones / Acción realizada: En búsqueda de cliente para adjudicación en remate

Local – Drivertronica S.A.S

Juzgado: Séptimo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Santa Marta

Radicado: 2019-330

Preliminares: Orden de pago, sentencia / Medidas cautelares de embargo de máquinas de juego.

Estado actual: Proceso en trámite de adjudicación de máquinas

Local - 310

Juzgado: Cuarto Civil Municipal de Santa Marta

Radicado: 2019-487

Preliminares: Orden de pago / Medidas cautelares de embargo de bien inmueble / Excepciones presentadas por el demandado

Estado actual: Proceso al despacho para fijar fecha audiencia de instrucción y juzgamiento

Local - 402

Juzgado: Cuarto Civil Municipal de Santa Marta

Radicado: 202500395

Preliminares: Orden de pago / Decreto de medidas cautelares

Estado actual: Negociación extra-proceso en trámite de legalizar con ocasión de normalización de tenencia mediante acuerdo extraprocésal para la regularización de la ocupación comercial.

Proceso Laboral Karen Margarita Reverol Vásquez

Juzgado: Pequeñas Causas Laboral de Santa Marta

Radicado: 2025-00072-00

Estado actual: Sentencia favorable al Centro Comercial Arrecife, mediante la cual se le exonera de toda responsabilidad económica frente a la parte demandante.

1.3. RECAUDOS POR ZONAS COMUNES

Al cierre del 31 de diciembre, el Centro Comercial Arrecife contaba con la presencia de 14 marcas activas en las zonas comunes, las cuales generaron ingresos mensuales por **\$27.007.244 más IVA**. Reflejando una evolución positiva en la comercialización de estos espacios y un aumento en los ingresos mensuales, con respecto al año inmediatamente anterior.

De esta manera, los ingresos por Zonas Comunes en 2025 ascendieron a **\$335.690.184**, equivalentes a un **12% por encima de lo presupuestado**.

| 2024 | | | 2025 | | |
|---------------|-------------|--------|---------------|-------------|--------|
| PRESUPUESTADO | EJECUTADO | % CUMP | PRESUPUESTADO | EJECUTADO | % CUMP |
| \$300.000.000 | 295.542.092 | 98.50% | \$300.000.000 | 335.690.184 | 112% |



1.4. OCUPACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL POR GLA Y POR NÚMERO DE LOCALES:

| NIVEL | TOTAL | | | | OCUPACION | | | | DISPONIBLE | | | |
|--------------|-----------------|-------|-----------|-------|-----------------|--------------|--------------|--------------|---------------|-------------|--------------|--------------|
| | AREA | % | LOCALES | % | AREA | % | LOCALES | % | AREA | % | LOCALES | % |
| SÓTANO | 70,48 | 0,69 | 5 | 5,26 | 42,66 | 60,53 | 2 | 40,00 | 27,82 | 39,47 | 3 | 60,00 |
| NIVEL 1 | 3.192,64 | 31,42 | 28 | 29,47 | 3.142,06 | 98,42 | 27 | 96,43 | 50,58 | 1,58 | 1 | 3,57 |
| NIVEL 2 | 3.097,07 | 30,48 | 34 | 35,79 | 2.540,59 | 82,03 | 28 | 82,35 | 556,48 | 17,97 | 6 | 17,65 |
| NIVEL 3 | 2.185,06 | 21,50 | 23 | 24,21 | 1.971,60 | 90,23 | 21 | 91,30 | 213,46 | 9,77 | 2 | 8,70 |
| NIVEL 4 | 1.596,86 | 15,71 | 3 | 3,16 | 1.596,86 | 100,00 | 3 | 100,00 | - | 0,00 | 0 | 0,00 |
| ISLAS | 20,50 | 0,20 | 2 | 2,11 | 20,50 | 100,00 | 2 | 100,00 | - | 0,00 | 0 | 0,00 |
| TOTAL | 10162,61 | | 95 | | 9.314,27 | 91,65 | 83 | 87,37 | 848,34 | 8,35 | 12 | 12,63 |
| | | | | | 91,65 | | 87,37 | | 8,35 | | 12,63 | |

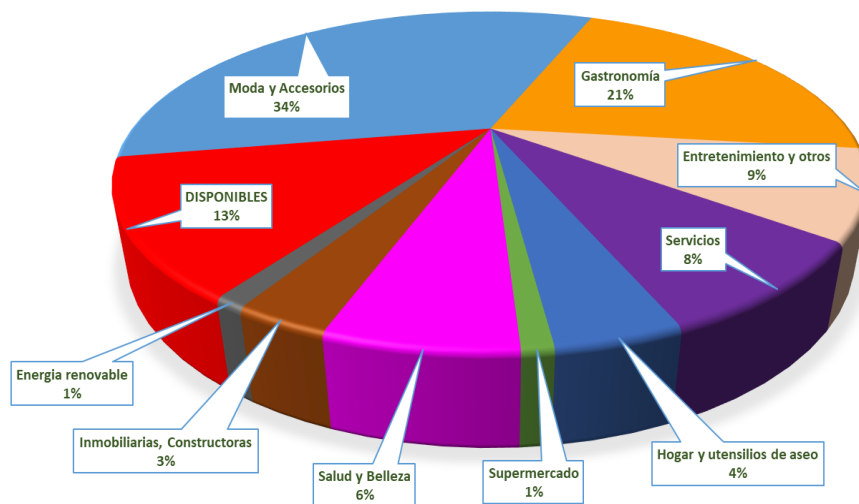


A 31 de diciembre de 2025, el Centro Comercial Arrecife presentó un **alto nivel de ocupación tanto por área arrendable (GLA) como por número de locales**, reflejando la solidez de la gestión comercial y el atractivo del activo. En términos de GLA, el Centro Comercial alcanzó una ocupación del **91,65%**, con **9.314,27 m² ocupados** de un total de **10.162,61 m²**, dejando solo un **8,35% de área disponible**, concentrada principalmente en el Sótano y el Nivel 2.

Desde la perspectiva del número de locales, la ocupación se situó en **87,37%**, con **83 locales activos de un total de 95**, evidenciando una estructura comercial mayoritariamente consolidada. Destacan niveles con ocupaciones sobresalientes, como el **Nivel 4 y las Islas**, que registran una ocupación del **100% tanto por área como por número de locales**, así como el **Nivel 1**, que presenta una ocupación del **98,42% del GLA y 96,43% de locales**, consolidándose como uno de los ejes comerciales más fuertes del centro. El **Nivel 3** también muestra un comportamiento positivo, con una ocupación superior al **90%** en ambos indicadores.

Las áreas disponibles, que representan **848,34 m² y 12 locales**, constituyen una oportunidad estratégica para continuar fortaleciendo el mix comercial, especialmente en segmentos que impulsen tráfico y permanencia. En conjunto, estos indicadores confirman que el Centro Comercial Arrecife mantiene un **desempeño sólido y competitivo**, con una ocupación equilibrada y alineada con los objetivos de crecimiento y sostenibilidad del activo.





El mix comercial del Centro Comercial Arrecife no solo evidencia una adecuada distribución por categorías, sino que también muestra una **relación directa con el comportamiento del tráfico y la dinámica comercial** del centro.

Las categorías de **Entretención, Gastronomía y Supermercado**, junto con las **marcas ancla incorporadas durante 2025**, han desempeñado un rol clave en la generación de flujo constante de visitantes y en el aumento de la permanencia dentro del Centro Comercial.

El ingreso de marcas ancla como **Davivienda y Smart Fit**, así como la consolidación de espacios de entretenimiento y experiencia, ha contribuido a dinamizar zonas estratégicas del centro, impactando positivamente el tráfico hacia otros niveles y fortaleciendo la exposición de las marcas de **Moda y Accesorios**, que representan la mayor participación en número de locales. Este efecto de arrastre se refleja en un mayor flujo peatonal y en una mejora en el desempeño comercial de los locales complementarios.

De igual forma, la **Gastronomía**, con una amplia variedad de conceptos concentrados en la plazoleta de comidas y en el roof top del piso 3, ha incrementado la frecuencia de visita y el tiempo de permanencia, favoreciendo el consumo cruzado y generando oportunidades adicionales de ventas para las demás categorías. Por su parte, el **Supermercado**, como ancla de conveniencia, garantiza tráfico recurrente y estable a lo largo de la semana, aportando consistencia al flujo de visitantes.

En conjunto, este análisis evidencia que el mix comercial del Centro Comercial Arrecife está estratégicamente diseñado para **equilibrar categorías de alto tráfico con categorías generadoras de ventas**, fortaleciendo la rentabilidad del activo y sentando bases sólidas para la incorporación futura de marcas que continúen potenciando el crecimiento y la competitividad del Centro Comercial.

De cara al año 2026, la estrategia del Centro Comercial Arrecife estará orientada a fortalecer la ocupación de las áreas disponibles con un enfoque selectivo, priorizando marcas y conceptos que impulsen el tráfico, la permanencia y el consumo cruzado, con marcas de entretenimiento, gastronomía y servicios de alta recurrencia. Se buscará maximizar el efecto de las marcas ancla mediante acciones que mejoren la circulación interna y potencien el desempeño de los locales complementarios, al tiempo que se consolida un mix comercial equilibrado, enfocado en la experiencia del visitante y en la generación de valor sostenible para la copropiedad.

Incorporación de Nuevas Marcas:

15 nuevas marcas que transformaron nuestro 2025. Con un Tenant Mix más robusto y competitivo, este año le dimos la bienvenida a 15 marcas que elevaron la oferta comercial del Centro Comercial. Su llegada aportó variedad, confianza, y nuevos clientes para todos.

SMART FIT abrió sus puertas al público el día **17 de diciembre** en nuestro Centro Comercial con 1.094 metros cuadrados de espacios modernos para recibir a más de 830 usuarios activos.

Banco Davivienda abrió sus puertas el día 25 de noviembre, completando nuestra oferta financiera, con 293.4 metros cuadrados de comodidad para sus usuarios.

Las 15 marcas nuevas fueron:

| LOCAL | MARCA | PISO | CATEGORÍA |
|---------|----------------------|--------|--|
| S01 | Al Mar Inmobiliaria | Sótano | Inmobiliaria |
| 125 | Loor Visión | Piso 1 | Supermercado, Droguerías, Ópticas |
| 204 | Megafit | Piso 2 | Salud y Bienestar |
| 208 | Cibercard | Piso 2 | Servicios financieros, públicos, giros |
| 210 | Tecnologías Verde | Piso 2 | Energía renovable |
| 226 | Perla Marina | Piso 2 | Moda, Calzado y Accesorios |
| 231 | Davivienda | Piso 2 | Servicios financieros, públicos, giros |
| 301 | Tiempo Extra | Piso 3 | Restaurante y comidas Rápidas |
| 303 | Ciao Bambino | Piso 3 | Restaurante y comidas Rápidas |
| 305 | Angus Burger Company | Piso 3 | Restaurante y comidas Rápidas |
| 309 | Parrilla Árabe | Piso 3 | Restaurante y comidas Rápidas |
| 314 | Sartén | Piso 3 | Restaurante y comidas Rápidas |
| 317 | Sierra del Encanto | Piso 3 | Café postres y helados |
| ZC | Sunshine RoofTop Bar | Piso 3 | Restaurante y comidas Rápidas |
| 401-402 | Smart Fit | Piso 4 | Entretenimiento, diversion |



1.5. TRÁFICO DE VISITANTES

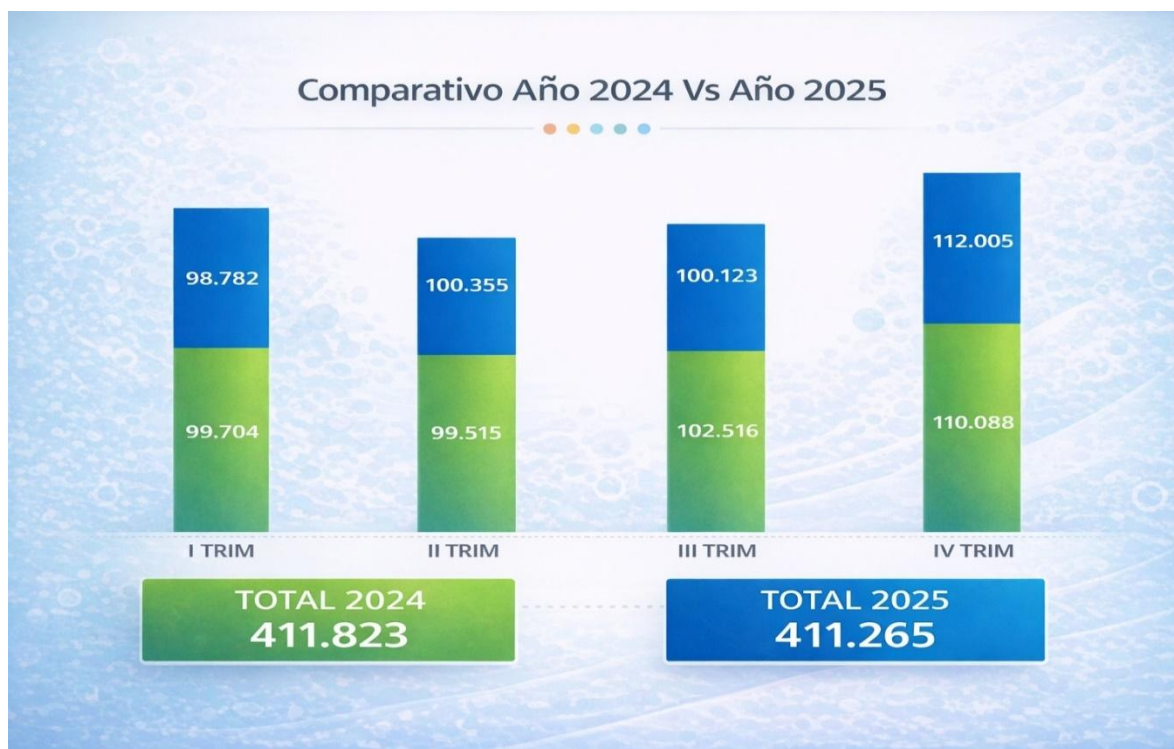


Durante el año 2025, el Centro Comercial Arrecife registró un **comportamiento positivo en el tráfico de visitantes**, alcanzando un total de **2.867.781 visitas**, lo que representa un crecimiento del **2,70%** frente al año 2024. Este resultado evidencia la estabilidad del activo y la efectividad de las acciones comerciales y operativas implementadas a lo largo del año.

El primer semestre evidenció un desempeño destacado, con incrementos del **7% en el primer trimestre** y del **6,18% en el segundo trimestre**, impulsados principalmente por la consolidación del mix comercial, la incorporación de nuevas marcas y una mayor dinámica en las actividades del Centro Comercial. En contraste, durante el segundo semestre, se presentó una leve desaceleración, con variaciones negativas del **-1,84% en el tercer trimestre** y del **-0,32% en el cuarto trimestre**, comportamiento asociado a factores estacionales y a condiciones externas del entorno económico.

En términos generales, el crecimiento anual del tráfico confirma que el Centro Comercial Arrecife mantiene su capacidad de atracción y posicionamiento en el mercado, y plantea oportunidades claras para fortalecer estrategias de activación, eventos y experiencia del visitante durante los períodos de menor afluencia, con el fin de seguir impulsando el crecimiento en 2026.

1.6. INGRESO VEHICULAR



Durante el año 2025, el Centro Comercial Arrecife registró **411.265 ingresos de vehículos**, manteniendo un comportamiento **estable** frente a 2024, con una



variación mínima del **-0,14%**. Si bien se presentaron leves ajustes en algunos trimestres, el segundo y cuarto trimestre evidencio una recuperación positiva, confirmando la capacidad del Centro Comercial para sostener su nivel de afluencia y generar oportunidades de crecimiento mediante estrategias de activación y experiencia para 2026.

(i)

1.7. GESTIÓN JURÍDICA

Durante el año 2025, el área jurídica de PGS COMERCIAL S.A. acompañó de manera permanente la gestión administrativa de la copropiedad, con el objetivo de garantizar el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, mitigar riesgos jurídicos y apoyar la toma de decisiones por parte de los órganos de administración; en desarrollo de dichas funciones, se atendieron oportunamente las diferentes consultas formuladas y se realizó seguimiento a los lineamientos internos para asegurar una adecuada operación de la copropiedad. En materia contractual, se llevó a cabo la elaboración y revisión de contratos, convenios y demás documentos legales, así como la validación y verificación de las pólizas exigidas, garantizando la adecuada cobertura de riesgos y el cumplimiento de las obligaciones contractuales; de igual forma, se dio trámite prioritario y acompañamiento jurídico a la atención de peticiones, quejas, reclamos y sugerencias (PQRS), y se participó brindando asistencia a diligencias administrativas y judiciales, así como a las reuniones del Consejo de Administración.

Adicionalmente, se realizó seguimiento y acompañamiento al cumplimiento del régimen de protección de datos personales, y adelantó la revisión y validación jurídica de las acciones promocionales desarrolladas por el Centro Comercial, con el fin de verificar su conformidad con la normativa vigente.

CASOS ESPECIALES Y/O RELEVANTES:

- ✓ **Derecho de petición de Alexandra Calderón:** Se presentó derecho de petición el 18/04/2025 por parte de la señora Alexandra Calderón por daños a su vehículo en el parqueadero del Centro Comercial y presunta mala atención del personal de seguridad. **El Centro Comercial revisó las cámaras de seguridad, constató que el accidente fue causado exclusivamente por un tercero y concluyó que no hay responsabilidad de la copropiedad ni lugar a indemnización, dado que el parqueadero es gratuito y no se acreditó dolo o culpa del establecimiento. La respuesta fue emitida el 05 de mayo de 2025.**
- ✓ **Derecho de petición colectivo por zona de carga y descarga:** Las peticionarias, residentes de la comunidad Calle 11B entre carreras 5 y 6, presentaron el 5 de septiembre de 2025 un derecho de petición al Centro



Comercial solicitando: reprogramar la recolección de basura para evitar ruidos en la madrugada, controlar los horarios de descarga de mercancía, restringir trabajos ruidosos en horario nocturno e informar sobre las acciones correctivas a implementar.

El Centro Comercial, mediante comunicación del 15 de septiembre de 2025, respondió dentro del plazo legal indicando que no tiene competencia directa sobre los horarios de recolección de basura, pues estos son definidos por la empresa prestadora ATESA. No obstante, informó que reiteró la solicitud a dicha empresa para evaluar un ajuste en el horario. Respecto a las demás solicitudes, precisó que las actividades de cargue, descargue y mantenimiento, se realizan dentro de los horarios permitidos y conforme a la Resolución 627 de 2006, la cual regula los niveles máximos de ruido.

En conclusión, el Centro Comercial Arrecife cumplió con responder oportunamente, explicando los límites de su competencia, las gestiones realizadas ante ATESA y el cumplimiento de la normatividad ambiental vigente.

- ✓ **Tutela por ruidos derivados de construcciones y recolección de basuras - por zona de carga y descarga:** Se interpuso acción de tutela por Margarita Jiménez Pulido y Alicia Zabala Jiménez, con radicado No. 47001400901220250040300 y admitida mediante auto del dieciocho (18) de septiembre de 2025 por el JUZGADO DOCE PENAL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONOCIMIENTO SANTA MARTA D.T.C.H- MAGDALENA, contra el Centro Comercial Arrecife, alegando vulneración de derechos fundamentales por ruidos excesivos en horarios nocturnos y madrugada, provenientes de recolección de basura, carga y descarga de mercancía y trabajos internos, agravando su salud.

El Centro Comercial Arrecife, contestó el 22 de septiembre de 2025 demostrando cumplimiento de la Resolución 627 de 2006 (límites de ruido: 70 dB(A) zona comercial diurna), insuficiencia probatoria (fotos/videos sin meta data verificable) y subsidiariedad de la tutela ante mecanismos administrativos alternos. JUZGADO DOCE PENAL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONOCIMIENTO emitió primer fallo favorable para la Copropiedad el 02 de octubre de 2025 (improcedente por falta de prueba objetiva); fallo que fue impugnado por las accionantes y anulado en segunda instancia por no vincular a todos los peticionarios del derecho de petición previo según el juzgado que conoció de la impugnación.

Tras subsanar vinculaciones, el JUZGADO DOCE PENAL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONOCIMIENTO reiteró fallo favorable para la Copropiedad el 04 de diciembre de 2025, declarando improcedente la acción de tutela para las accionantes por ausencia de vulneración verificable.

El Centro Comercial obtuvo resolución positiva en dos instancias, confirmando legalidad de operaciones y recomendando solo respetar horarios vigentes.

- ✓ **Contrato de concesión de espacio en zona común para Sunset Rooftop:** Con el fin de generar ingresos adicionales para la copropiedad, y contando con la aprobación del Consejo de Administración, se destinó un área de 15 m² ubicada en la terraza del tercer piso, para el funcionamiento de una isla con concepto tropical, la cual se encuentra debidamente formalizada mediante la celebración del correspondiente contrato de concesión de espacio suscrito el primero (1) de noviembre de 2025.
- ✓ **Reclamación laboral por presunta solidaridad ex – empleada empresa de aseo:** Durante el período objeto de informe, la copropiedad recibió diversos requerimientos formales, derechos de petición, una acción de tutela y, posteriormente, una demanda de naturaleza laboral, por una ex empleada de la empresa de aseo que presta sus servicios en la copropiedad.

En el marco de dicha actuación judicial, la demandante pretende la declaratoria de la existencia de un contrato de trabajo por obra o labor contratada y la consecuente condena solidaria de las sociedades JIRO S.A.S., Servicios Integrales de Sostenimiento y Aseo S.A.S., Centro Comercial Arrecife, Centro Comercial Zazue y demás vinculados, al pago de la indemnización por despido injusto y de las correspondientes prestaciones sociales.

Frente a esta situación, el área jurídica adelantó la recopilación, revisión y análisis de la información contractual, documental y probatoria relacionada con la prestación del servicio de aseo, la cual fue organizada y entregada a la firma de abogados externos, encargada de la defensa judicial.

Esta gestión tuvo como finalidad soportar de manera adecuada la contestación de la demanda, evaluar los riesgos jurídicos asociados y adoptar las medidas necesarias para la protección de los intereses legales y patrimoniales de la copropiedad.



- ✓ **Negociación con ACINPRO para la autorización de la comunicación pública de la música fono grabada en eventos en centros comerciales:** se realizó la renovación de la negociación en bloque con la Asociación Colombiana de Intérpretes y Productores Fonográficos – ACINPRO. Como resultado de dicha gestión, se obtuvo un esquema tarifario preferencial para el Mall, el cual se mantuvo vigente hasta la finalización del año objeto de informe.
- ✓ **Gestión Jurídica frente a AIR-E – Servicio de Energía:** Durante los años **2024 y 2025**, la Administración del Centro Comercial Arrecife, con el acompañamiento del **abogado especializado en servicios públicos, Dr. Jorge Augusto Panza Martínez**, adelantó diversas **reclamaciones formales ante AIR-E S.A.S. E.S.P.**, relacionadas con **facturaciones irregulares, consumos promediados y falta de respuestas oportunas** por parte del operador del servicio de energía.

Las reclamaciones se originaron en inconsistencias detectadas en la medición y facturación del consumo de las **áreas comunes**, lo que dio lugar a la presentación de recursos, apelaciones y solicitudes formales ante la **Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios**, principalmente por la configuración de **Silencio Administrativo Positivo**.

Como resultado de esta gestión, se obtuvo una decisión favorable frente a las facturas correspondientes a octubre y noviembre de 2024, ordenándose la reliquidación del consumo a cero (0), lo que generó un saldo a favor para la copropiedad por \$105.310.000, aplicado en las facturas de mayo y junio de 2025.

Las demás reclamaciones continúan **en trámite ante la Superintendencia**, encontrándose actualmente en seguimiento jurídico permanente, con las acciones necesarias previstas para lograr su resolución definitiva.

| GESTIÓN | |
|---|------------|
| GESTIÓN | ARRECIFE |
| Revisión contrato concesión de zona común en preforma | 39 |
| Elaboración contrato concesión zona común especial o comodato | 3 |
| Elaboración contrato de obra, prestación servicios, suministro | 33 |
| Elaboración respuesta a PQR, derechos de petición, reclamaciones | 27 |
| Concepto jurídico | 11 |
| Revisión condiciones y restricciones | 6 |
| Revisión y firma registro de proveedores, documentos, solicitudes juegos de azar | 8 |
| Respuesta a consulta rápida | 5 |
| Revisión circular o comunicados | 7 |
| Revisión de pólizas | 32 |
| OTROS (Requerimientos, firmas, seguimientos, contestaciones acciones de tutela, etc.) | 10 |
| TOTAL | 181 |

1.8. LEGALIDAD DE SOFTWARE

En cumplimiento de la ley 603 de 2000, que regula las normas de propiedad intelectual, el Centro Comercial Arrecife garantiza que todos los softwares están debidamente legalizados. Toda esta gestión es auditada periódicamente por la Revisora Fiscal.

1.9. SEGUROS

En cumplimiento de la política de seguros de la copropiedad, se ratifica a Conalseg Consultores LTDA como corredor de seguros y a Zúrich Colombia Seguros S.A. como la aseguradora encargada 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 la responsabilidad de directores y administradores, asegurando una protección adecuada frente a los principales riesgos.



1 Multirriesgo – TRDM
Aseguradora: Zúrich Colombia Seguros S.A
Corredor: Conalseg Consultores LTDA.
Vigencia: 29/07/2025 al 28/07/2026
Prima: \$ **102.316.772**

VALOR ASEGURADO
\$ 68.833.654.405

2 Responsabilidad Civil Ex.
Aseguradora: Zúrich Colombia Seguros S.A
Corredor: Conalseg Consultores LTDA.
Vigencia: 20/07/2025 al 19/07/2026
Prima: \$ **19.635.000**

VALOR ASEGURADO
\$ 3.000.000.000

3 Directores y Administradores
Aseguradora: Zúrich Colombia Seguros S.A
Corredor: Conalseg Consultores LTDA. .
Vigencia: 27/08/2025 al 26/08/2026
Prima: \$ **2.982.140**

VALOR ASEGURADO
\$ 1.000.000.000

Valor Total Pólizas
\$124.933.912

 **Gestión de siniestros y recuperación:**

Durante el 2025 se generó el pago de un (01) siniestro por el valor de \$801.824 correspondiente a la rotura de un vidrio del Local 229. Así mismo, a la fecha se encuentra en trámite el siniestro relacionado con el daño del compresor número 3 de la Copropiedad; la suma reclamada ascienda a \$25.585.000.

 **Resumen de Eventos:**

| Descripción del Siniestro | Estado | Valor Pagado/Reclamado |
|------------------------------|------------|------------------------|
| Rotura de vidrio local 229. | PAGADO | \$801,824 |
| Daño compresor paquete No. 3 | EN TRÁMITE | \$25.585.000 |

Es menester resaltar que los seguros de la Copropiedad solo amparan los bienes comunes, es decir, responden únicamente por las características y materiales originales entregados por el constructor, por lo tanto el área privada y las mejoras efectuadas por cada copropietario o inquilino dentro del local, deben asegurarse, y en caso de siniestro reclamarse a las respectivas aseguradoras con que tengan amparados sus bienes, como mejoras locativas (estucos especiales, cenefas, pisos especiales, maquinarias, etc.) así como los contenidos (muebles, enseres, equipos, mercancías, entre otros), al igual que las reclamaciones por lucro cesante, hurto y responsabilidad civil que se originen dentro de los locales.

1.10. GESTIÓN DE RECURSOS HUMANOS

(ii)

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 por el 9,5% con pago de retroactivo al 01 de enero. Garantizando el ingreso real a los empleados.
- 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.



Cumplimiento Ley 2466 de 2025 - Ajustes en jornada nocturna y recargo dominical y festivos:

Recargo dominical y festivo: Desde el 01 de julio de 2025 se dio inicio a la implementación del incremento gradual al porcentaje del recargo dominical y festivo, pasando del 75% al 80%, garantizando la compensación oportuna al empleado y cumplimiento legal.

Jornada Nocturna: Desde el 25 de diciembre de 2025 se implementó uno de los principales cambios establecidos por la Reforma Laboral Ley 2466 de 2025. La cual indica la nueva jornada nocturna, entre las **7:00 p. m. y las 6:00 a. m. del día siguiente**, manteniendo su porcentaje **del 35%** sobre el valor de la hora ordinaria. Desde la copropiedad se realizaron los ajustes e implementaciones necesarias en la programación de **turnos y sistema de nómina** para garantizar el pago oportuno y correcto a los empleados.

1.11 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.

NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL SG-SST

Porcentaje de cumplimiento del SG-SST ante la ARL: 95%

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:

- ✓ Trabajo seguro en alturas y espacios confinados.
- ✓ Gestión del riesgo de desastres (plan de emergencias y brigada).
- ✓ Gestión de contratistas.



GESTIÓN DE LAS PRIORIDADES

✓ **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.
- Certificación y formación de los trabajadores que ejecutan labores en alturas.
- Capacitación del personal supervisor encargado de autorizar y vigilar estos trabajos.
- Instalación de línea de vida y soporte de escalera

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

✓ **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.
- 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.

Simulacro Nacional de emergencias

El simulacro se desarrolló el jueves 28 de agosto de 2025, con inicio a las 01:58 p. m. y finalización a las 02:35 p. m. Se ejecutó la maniobra de control y extinción de un incendio vehicular híbrido en el sótano del parqueadero.

Se evidenció reacción inmediata y adecuada preparación de la brigada de emergencias, con buena comunicación por radio entre el comando y el personal operativo, roles y funciones claramente definidos y una atención eficiente de la emergencia. La llegada del primer brigadista se registró a las 01:59 p. m., realizando cierre del ingreso peatonal y aseguramiento del perímetro; posteriormente se dispusieron extintor y botiquín de trauma (02:00 p. m.) y manguera con suministro de agua (02:01 p. m.).



Como observación general, se resalta la necesidad de garantizar la disponibilidad inmediata de todos los equipos y herramientas en el sitio de la emergencia. El ejercicio permitió confirmar que la brigada se encuentra debidamente constituida y preparada para la atención de este tipo de eventos.

✓ **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.

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

- 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.

Para el año 2026, se proyecta la conformación y capacitación del Comité de Convivencia Laboral, garantizando su adecuado funcionamiento.

FORMACIÓN EN SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO:

Se dio cumplimiento al **plan anual de capacitación**, alcanzando el 75.8% de ejecución. Entre los principales procesos formativos se destacan:

- Participación del administrador y del coordinador operativo en la conferencia: *“Hacia dónde 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**.



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

- Emergencias atendidas: 0
- Accidentes de trabajo: 0
- Días perdidos por enfermedad general: 20

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

1.12. PARTICIPACIÓN EN ACTIVIDADES GREMIALES



En el 2025 todo el equipo administrativo asistió a diferentes capacitaciones, **talleres, mesas de trabajo, reuniones gremiales y congresos**, liderados por las organizaciones más importantes del sector. Fenalco, Acecolombia, Acodrés, Gobernación del Magdalena, Alcaldía y Cámara de Comercio. Se destaca la participación en EPICCA, un evento que se ha convertido en el punto de encuentro más relevante de la región, atrayendo cada año a más de 500 líderes de la industria de centros comerciales de Latinoamérica.

2. GESTIÓN DE OPERACIONES: SERVICIOS GENERALES Y MANTENIMIENTO.

Durante el año 2025, el Área de Operaciones del Centro Comercial Arrecife desarrolló una gestión integral orientada a garantizar la continuidad operativa, la seguridad de las personas, el adecuado funcionamiento de la infraestructura y la conservación de los activos de la copropiedad. La operación se ejecutó en un contexto de exigencia técnica, con múltiples obras simultáneas, mantenimiento constante de equipos críticos y atención permanente a requerimientos normativos, todo ello con una fuerte participación del personal interno de operaciones y el apoyo de contratistas especializados.

2.1. SERVICIOS GENERALES

2.1.1. VIGILANCIA Y SEGURIDAD

| | | |
|---|---|--|
|  | Proveedor: Fortox Security | Gasto anual \$548.949.199 más IVA |
|---|---|--|

La seguridad integral y el monitoreo estratégico 24/7 del Centro Comercial Arrecife siguen estando a cargo de **Fortox Security**. Gracias a su avanzada infraestructura tecnológica y a una gestión operativa de excelencia, la compañía ha cumplido satisfactoriamente con los estándares requeridos, proporcionando reportes mensuales detallados que garantizan una supervisión rigurosa de nuestra seguridad.

El servicio se prestó con un equipo de 10 guardas de seguridad, todos capacitados y asignados a las funciones específicas según los turnos establecidos.



Es fundamental destacar la efectividad de nuestro personal de seguridad, cuya gestión proactiva permitió recuperar y entregarles a nuestros clientes 34 elementos olvidados durante el año 2025.

RED CONTRA INCEDIOS

| | | |
|---|--|--|
|  | Proveedor: BE BUILT S.A.S | Valor anual contrato: \$7.036.075 más IVA |
|---|--|--|

La empresa BE BUILT S.A.S., se encargó del mantenimiento preventivo del sistema de detección de incendios y el sistema de RCI. Se ejecutaron las siguientes actividades:

- Verificación e identificación de fallas en el panel de detección.
- Revisión parámetros eléctricos del panel (voltaje, corriente).
- Desmontes detectores para verificación de su estado.
- Inspección y revisión estaciones manuales y sirenas estroboscópicas.
- Prueba encendido motor RCI.
- Verificación de parámetros eléctricos e hidráulicos del sistema.
- Verificación sistema de rociadores.



EXTINTORES



Proveedor:
FULLMEX

Valor anual 2025:
\$ 539.000 más IVA

Se ha dado cumplimiento estricto a los estándares de seguridad mediante la recarga y certificación de 17 extintores, asegurando que el Centro Comercial cuente con equipos operativos y vigentes según la normativa de protección civil.

Área Protegida



Proveedor:
AMI

Valor anual 2025:
\$ 8.701.500 más IVA

La empresa AMI (Asistencia Médica Inmediata) continúa prestando los servicios de área protegida al Centro Comercial Arrecife. Durante el año 2025 se presentaron 48 servicios.

2.1.2. ASEO



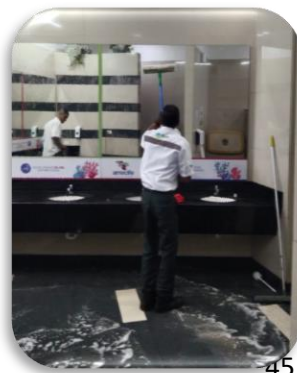
| | |
|--------------|------------------------------|
| Proveedor: | Valor anual 2025: |
| SOSTY | \$351.279.394 más IVA |

El equipo de servicios generales Sosty del Centro Comercial Arrecife cuenta actualmente con 7 operarios de aseo dedicados a la higienización y mantenimiento de los 4 niveles comerciales y el área de sótano. Durante el último cuatrimestre del año 2025 logramos contratar 1 operario adicional como refuerzo debido a la temporada alta que se nos avecinaba.

Este equipo realizó labores críticas que incluyen la desinfección de espacios, recolección de residuos y brigadas especiales en zonas comunes y cuartos técnicos.

Es fundamental resaltar que hemos tenido un crecimiento dinámico con la incorporación de nuevas marcas y locatarios, lo que ha incrementado el flujo de visitantes y la demanda de servicios en las áreas comunes. A pesar de este aumento en la carga operativa, las restricciones presupuestales actuales no han permitido la contratación de un operario adicional necesario para fortalecer el esquema de limpieza.

No obstante, el personal actual ha mantenido un compromiso excepcional, logrando ahorros operativos mediante la gestión interna de procesos para cubrir la operación de manera óptima.



AROMATIZACIÓN & DESODORIZACIÓN DE BAÑOS

| | | |
|---|---|---|
|  | Proveedor: JR PRODUCTO | Valor de agosto a dic. 2025: \$5.337.021 más IVA |
|---|---|---|

Como parte del plan de mantenimiento de ambientes, la empresa JR PRODUCTOS garantiza la desodorización y aromatización profesional de los baños. Este servicio asegura un entorno higiénico y agradable, alineado con las expectativas de calidad que el Centro Comercial ofrece a sus visitantes.

PMIRS:

Se cumple con la Resolución 2184 de 2019 en donde se establecen las directrices para la gestión de residuos sólidos en Colombia, especialmente en cuanto a la codificación de colores para las canecas de disposición de residuos.

RECOLECCIÓN MATERIALES RECUPERABLES - RECICLAJE

| | | |
|---|---------------------------------------|--|
|  | Proveedor: EKOPETGAR | Ingreso anual 2025: \$7.361.800 más IVA |
|---|---------------------------------------|--|

Se consolidó la alianza estratégica con la empresa Reciclaje Ekopetgar para la gestión integral de residuos recuperables, logrando una disposición final responsable y reafirmando el compromiso del Centro Comercial con la sostenibilidad ambiental y la reducción del impacto ecológico.

JARDINERÍA

| | | |
|---|--|---|
|  | Proveedor: GONZALO GALLARDO | Valor anual 2025: \$14.118.000 más IVA |
|---|--|---|

Se mantuvo un programa permanente de paisajismo y mantenimiento de áreas verdes, garantizando que los jardines e interiores luzcan siempre en óptimas condiciones, lo cual refuerza la imagen de excelencia y el atractivo visual de nuestras instalaciones.



| | | |
|---|--|---|
|  | <p>Proveedor: FUMIBAHIA</p> | <p>Valor anual 2025: \$11.160.00 más IVA</p> |
|---|--|---|

Se ejecutó el cronograma de control integral de plagas y saneamiento ambiental, garantizando espacios libres de vectores mediante fumigaciones periódicas. Esta gestión asegura un entorno higiénico y cumple estrictamente con las normativas de salud pública.



2.2. MANTENIMIENTO

Durante el año 2025 el Centro Comercial Arrecife ejecutó su gestión de mantenimiento a través de una planificación anual organizada, que permitió desarrollar de manera oportuna los mantenimientos preventivos y correctivos de los diferentes equipos e infraestructuras.



Estas acciones garantizaron la **continuidad operativa**, la detección temprana de fallas y la atención eficiente de los correctivos necesarios. Para su ejecución, se contó con el apoyo de **empresas aliadas especializadas**, vinculadas mediante contratos anuales y ejecutadas conforme a los cronogramas establecidos.

2.2.1. MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS:

A continuación, se relacionan los proveedores que trabajaron con el Centro Comercial durante el año 2025.

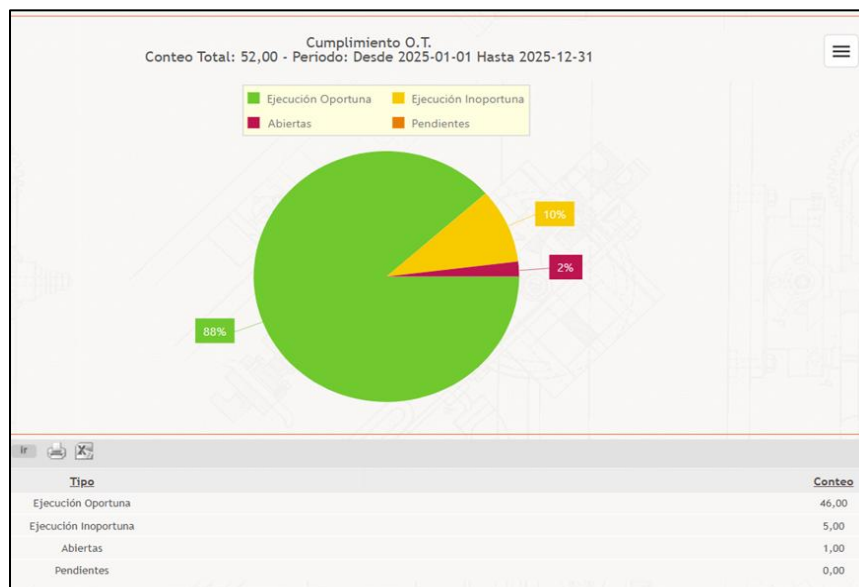
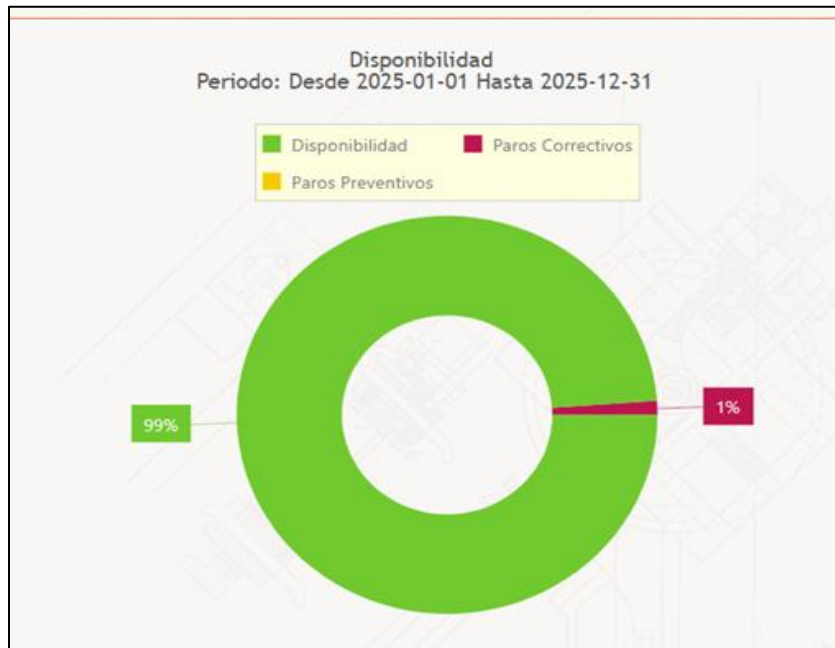
| NOMBRE DEL CONTRATISTA | DESCRIPCION ACTIVIDAD | FRECUENCIA |
|--|---|------------------------|
| INGELECTRI A&E S.A.S | Mantenimiento a los sistemas de aires acondicionados | Mensual |
| ELEVATOR COMPANY COLOMBIA S.A.S. OTIS S.A. | Mantenimiento a equipos de transporte vertical, escaleras eléctricas y ascensores | Mensual |
| TESLA GENERADORES | Mantenimiento preventivo y correctivo planta eléctrica y subestación | Bimensual |
| TECNOLAVADOS S.A.S | Lavado y desinfección, exámenes microbiológicos al tanque de agua potable | Semestral |
| MAQUIAGRO | Mantenimiento correctivo y preventivo al sistema de bombeo de agua potable y red contra incendios | Trimestral y semestral |
| TESLA GENERADORES | Mantenimiento preventivo y correctivo planta eléctrica y subestación | Bimensual |
| ADDY LUNA | Asesoría al sistema de gestión ambiental | Anual |
| MANUEL PAVON SALVADOR | Mantenimiento preventivo a las puertas automáticas y manuales | Trimestral |

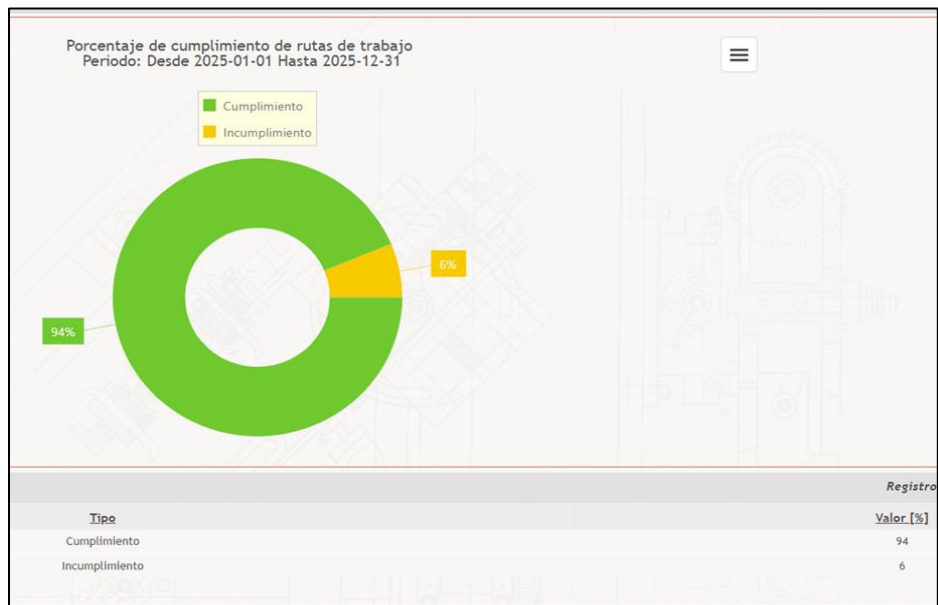
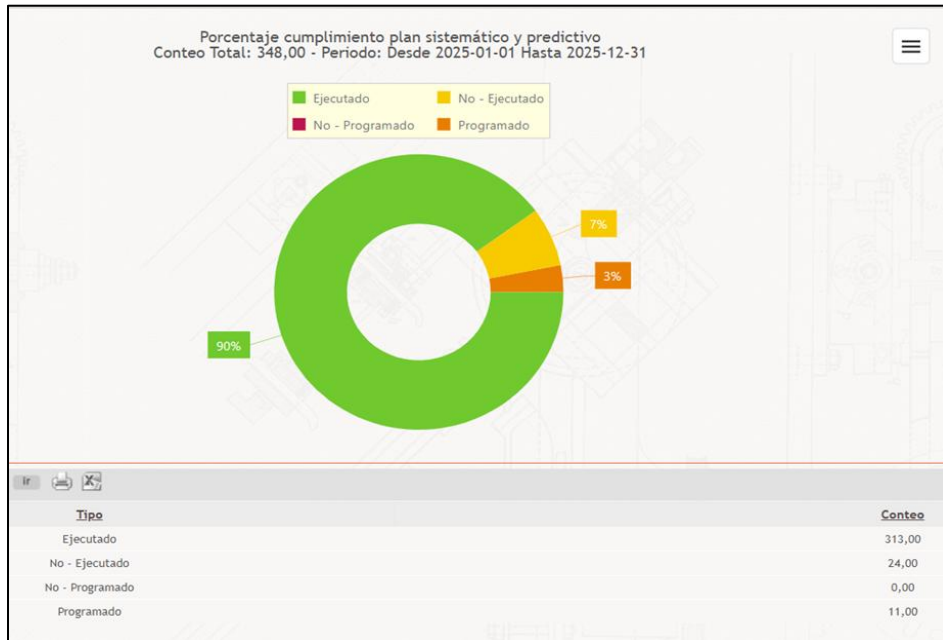
El personal de mantenimiento del Centro Comercial fue responsable de las revisiones a los equipos y las instalaciones, con el fin de evitar paros en la operación.

2.2.2. MANTUM

En el 2025, el Centro Comercial Arrecife mantuvo el uso de la plataforma **MANTUM** como sistema de apoyo para la supervisión y gestión de la operación, integrando en un solo entorno la programación de mantenimientos preventivos, la atención de correctivos y el control de incidencias.

Esta herramienta permitió optimizar los tiempos de respuesta, mejorar el seguimiento de las tareas operativas y garantizar que las diferentes áreas se mantuvieran en condiciones adecuadas de funcionamiento. A continuación, se presentan los principales indicadores arrojados por la plataforma.





2.2.3. EQUIPOS

Aires Acondicionados



| | |
|-----------------------------------|---|
| Proveedor: INGEELECTRIC | Valor anual 2025: \$132.833.162 más IVA |
|-----------------------------------|---|

Se llevó a cabo el mantenimiento preventivo del sistema de climatización y ventilación, el objetivo principal de esta labor fue asegurar el correcto funcionamiento, la eficiencia y la prolongación de la vida útil de los equipos a través de actividades de inspección, limpieza, ajustes y corrección de posibles fallos incipientes.

| INGELECTRI | VALOR |
|----------------------------|----------------------|
| MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS | \$61.602.800 |
| SERPENTIN | \$40.500.000 |
| COMPRESOR | \$22.725.000 |
| REPARACION DE FANCOIL | \$4.175.000 |
| ACCESORIOS | \$3.830.362 |
| TOTAL | \$132.833.162 |



Equipos de Transporte Vertical

| | | |
|---|----------------------------------|--|
|  | Proveedor: OTIS | Valor anual 2025: \$128.036.160 más IVA |
|---|----------------------------------|--|

Se garantizó la seguridad vertical y la movilidad de los usuarios mediante un programa de mantenimiento preventivo riguroso a los 2 ascensores y a las 5 escaleras eléctricas, minimizando riesgos de atrapamiento o fallos mecánicos y asegurando el cumplimiento de las normas de transporte vertical, así:

- Mantenimiento preventivo de 2 ascensores y 5 escaleras eléctricas.
- Atención de fallas en bandas, pasamanos y poleas.
- Equipos operativos, con pendientes programados para reposición de repuestos

Subestación y Planta Eléctrica.

| | | |
|---|---|---|
|  | Proveedor: TESLA GENERADORES, DOMUS INGENIERIA S.AS y SMICH. | Valor anual 2025: \$32.230.756 más IVA |
|---|---|---|

Se garantizó la continuidad del servicio eléctrico mediante el mantenimiento preventivo de la subestación y la planta de emergencia. Estas acciones aseguran que, ante cualquier falla en la red externa, el Centro Comercial mantenga su operatividad total, protegiendo tanto la seguridad de los visitantes como los intereses comerciales de los locatarios.

Puertas de acceso

| | | |
|---|---|---|
|  | Proveedor: PL GESTION INTEGRAL | Valor anual 2025: \$17.058.942 más IVA |
|---|---|---|

Durante el año 2025 trabajamos con la empresa PL Gestión Integral, quienes se encargaron de realizar los mantenimientos preventivos y correctivos a las puertas de vidrio automáticas, las puertas manuales y portones enrollables del Centro Comercial.

2.2.4. EDIFICIO E INFRAESTRUCTURA

Limpieza de vidrios internos

En el 2025 logramos contratar la limpieza de los vidrios que encierran la plazoleta de café y helados desde el piso 1 al piso 4. La empresa **Tecnolavados** fue la contratada. **Valor del contrato \$17.692.500 Iva incluido.**



Mantenimiento de pintura y resane de muros y superficies varias

Nuestro personal de mantenimiento continuó con los trabajos de pintura y resane en diferentes zonas del Centro Comercial. De esta manera, intervenimos espacios como baños, muros externos de ascensores, parqueaderos, columnas y muros en general, que se encontraban con deterioro en su pintura y en su material estructural.

Reparaciones en Baños

Durante el año 2025 las unidades sanitarias del Centro Comercial Arrecife requirieron **intervenciones constantes de mantenimiento**, tanto preventivas como correctivas, con el fin de garantizar su operatividad y condiciones adecuadas de servicio.

Las principales causas de estas intervenciones estuvieron asociadas a **factores externos e incontrolables**, como la alta presión del sistema hidráulico, el **deterioro natural de las tuberías por su antigüedad** y el uso inadecuado de los sanitarios por parte de algunos visitantes. Estas condiciones generaron, en determinados momentos, la salida temporal de servicio de algunos baños y la necesidad de reparaciones recurrentes.

Este escenario evidencia la **necesidad de avanzar en un proceso de remodelación y modernización de las unidades sanitarias**, como una medida estructural que permita mitigar estas afectaciones, optimizar la prestación del servicio y mejorar la experiencia de los visitantes.

Reparaciones en el DRYWALL

Durante el año 2025 se realizaron **diversas reparaciones en sistemas de DRYWALL** en diferentes áreas del Centro Comercial Arrecife, incluyendo pasillos, unidades sanitarias y zonas afectadas por humedades y agrietamientos. Estas intervenciones permitieron recuperar superficies, mejorar la estética de los espacios y prevenir deterioros mayores. Los trabajos fueron ejecutados por el contratista **Julio Rico**, proveedor especializado en DRYWALL, garantizando una adecuada atención a las áreas intervenidas. El **costo anual fue de \$7.696.800**.

Compra mobiliario para Plazoleta Comidas.

Durante el año 2025, el Centro Comercial Arrecife realizó a la empresa **Industrias Norte Caucana S.A. – INORCA** la compra de **80 sillas modelo Kyra color verde**, destinadas a la plazoleta de comidas, con un valor unitario de **\$218.900 + IVA**, para un total de **\$17.512.000 + IVA**.

Adicionalmente, y con el fin de **subsana la deficiencia de mobiliario existente en esta zona**, el Consejo de Administración aprobó durante el mismo año una **compra complementaria de 80 sillas adicionales y 15 mesas modelo Viko**, por un valor total de **\$25.782.000 + IVA**. Este mobiliario será entregado en su totalidad en el mes de **enero de 2026**.



2.2.5. SERVICIOS PÚBLICOS

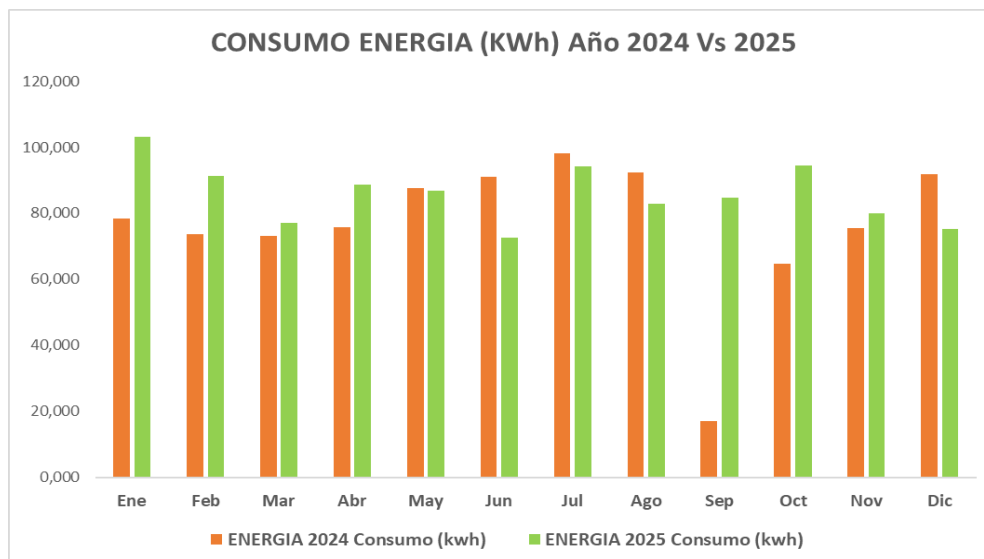
En el siguiente cuadro, se presenta la información acerca del consumo mensual de servicios públicos de la copropiedad para el año 2025:



| MES | ENERGIA | AGUA | ASEO | TOTAL |
|----------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| ENERO | \$ 79.679.490 | \$ 5.845.120 | \$ 872.690 | \$ 86.397.300 |
| FEBRERO | \$ 70.055.690 | \$ 5.274.290 | \$ 882.650 | \$ 76.212.630 |
| MARZO | \$ 76.468.160 | \$ 6.393.140 | \$ 901.620 | \$ 83.762.920 |
| ABRIL | \$ 76.981.710 | \$ 4.084.060 | \$ 901.810 | \$ 81.967.580 |
| MAYO | | \$ 5.306.840 | \$ 908.140 | \$ 6.214.980 |
| JUNIO | \$ 25.751.470 | \$ 5.308.450 | \$ 900.360 | \$ 31.960.280 |
| JULIO | \$ 83.278.610 | \$ 5.548.550 | \$ 900.260 | \$ 89.727.420 |
| AGOSTO | \$ 67.972.670 | \$ 5.470.130 | \$ 897.950 | \$ 74.340.750 |
| SEPTIEMBRE | \$ 70.107.940 | \$ 5.438.910 | \$ 916.820 | \$ 76.463.670 |
| OCTUBRE | \$ 69.827.270 | \$ 5.470.130 | \$ 916.780 | \$ 76.214.180 |
| NOVIEMBRE | \$ 55.923.200 | | \$ 916.850 | \$ 56.840.050 |
| DECIEMBRE | \$ 51.081.040 | \$ 5.493.660 | \$ 937.570 | \$ 57.512.270 |
| TOTALES | \$ 727.127.250 | \$ 59.633.280 | \$ 10.853.500 | \$ 797.614.030 |

Energía

| Mes | ENERGIA 2024 | ENERGIA 2025 | \$ TARIFA 2024 | \$ TARIFA 2025 | \$ Valor pagado 2024 | \$ Valor Pagado 2025 | Variación 2025 Vs 2024 | % |
|---------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-------|
| | Consumo (kwh) | Consumo (kwh) | | | | | | |
| Enero | 78,275 | 103,098 | \$ 797,98 | \$ 871,00 | \$ 60.005.899 | \$ 79.679.490 | \$ 19.673.591 | 25% |
| Febrero | 73,761 | 91,207 | \$ 769,30 | \$ 810,00 | \$ 60.689.780 | \$ 70.055.690 | \$ 9.365.910 | 13% |
| Marzo | 73,128 | 77,170 | \$ 768,13 | \$ 834,00 | \$ 49.753.000 | \$ 76.668.160 | \$ 26.915.160 | 35% |
| Abril | 75,743 | 88,746 | \$ 796,00 | \$ 832,00 | \$ 64.169.250 | \$ 76.981.710 | \$ 12.812.460 | 17% |
| Mayo | 87,579 | 86,950 | \$ 834,00 | \$ 827,48 | \$ 78.638.010 | \$ - | -\$ 78.638.010 | |
| Junio | 91,084 | 72,634 | \$ 840,00 | \$ 810,57 | \$ 74.383.880 | \$ 25.751.470 | -\$ 48.632.410 | -189% |
| Julio | 98,120 | 94,273 | \$ 755,00 | \$ 855,00 | \$ 88.515.190 | \$ 83.278.610 | -\$ 5.236.580 | -6% |
| Agosto | 92,369 | 82,881 | \$ 755,00 | \$ 762,90 | \$ 74.899.030 | \$ 67.972.670 | -\$ 6.926.360 | -10% |
| Sept | 17,059 | 84,855 | \$ 710,00 | \$ 788,77 | \$ 29.219.867 | \$ 64.319.211 | \$ 35.099.344 | 55% |
| Octubre | 64,676 | 94,516 | \$ 747,84 | \$ 703,42 | \$ 47.069.446 | \$ 64.061.715 | \$ 16.992.269 | 27% |
| Nov | 75,425 | 79,980 | \$ 757,10 | \$ 685,48 | \$ 76.998.050 | \$ 55.923.200 | -\$ 21.074.850 | -38% |
| Dic | 91,785 | 75,127 | \$ 757,20 | \$ 641,36 | \$ 81.945.980 | \$ 51.081.040 | \$ 8.494.874 | 17% |
| TOTAL PAGADO | | | | | \$ 786.287.382 | \$ 715.772.966 | | |
| PROMEDIO | 76,584 | 85,953 | 773,963 | 785,165 | 65.523.948,500 | 59.647.747,167 | | |



Al comparar el consumo y el valor facturado por concepto de energía eléctrica entre los años **2024 y 2025**, se evidencian variaciones tanto en el consumo mensual como en las tarifas aplicadas, las cuales obedecen a **factores técnicos, regulatorios y operativos específicos**. Durante los meses de **mayo y junio de 2025** se presentaron valores atípicos en la facturación — uno de ellos incluso en cero y otro con un valor significativamente menor— como resultado de la **reclamación interpuesta ante la Superintendencia**, relacionada con la incorrecta medición y el promediado indebido de consumos por parte del operador de red, gestión que permitió corregir y ajustar los valores facturados.

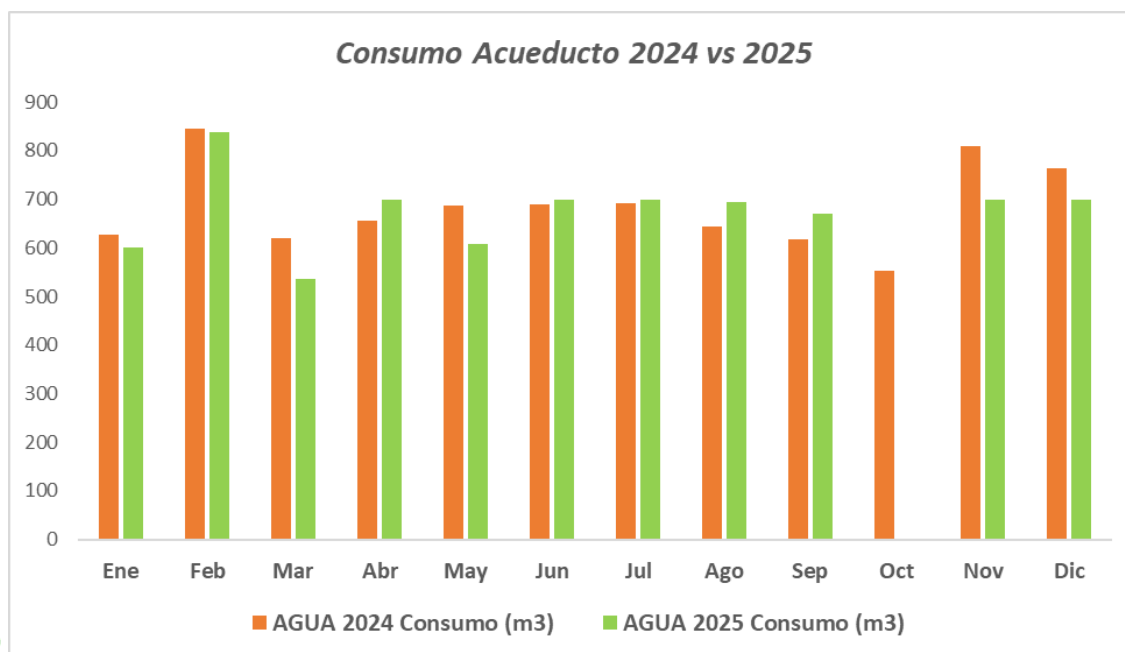
Es importante destacar que el Centro Comercial Arrecife se encuentra ubicado en una de las **zonas del país con las tarifas de energía más altas**, situación que afecta de manera estructural a toda la región Caribe. Aunque el año 2025 inició con una tarifa aproximada de **\$871 por kWh**, la cual presentó una tendencia a la baja a lo largo del año, cerrando en el mes de diciembre en **\$641,36 por kWh**, el impacto del sobre costo energético continúa siendo significativo para la operación del Centro Comercial.

Adicionalmente, hacia finales del mes de **diciembre de 2025** iniciaron operaciones los **paneles solares**, marcando un avance importante en la estrategia de eficiencia energética. No obstante, desde el **10 de diciembre** el Centro Comercial suministró energía eléctrica al gimnasio **Smart Fit** mientras se culmina la legalización de su RETIE. Este consumo, correspondiente a **23.680 kWh en su primer periodo**, el cual será **recobrado al arrendatario**, incluyendo la contribución correspondiente, por un valor de **\$16.706.181**, garantizando que dicho consumo no represente un impacto financiero para la copropiedad.

En conjunto, este comportamiento refleja que las variaciones observadas en el consumo y la facturación durante el 2025 responden a **condiciones externas del mercado energético, ajustes regulatorios y nuevos escenarios operativos**, y no a un incremento descontrolado del consumo, evidenciando una gestión activa, técnica y responsable del servicio por parte de la Administración.

Acueducto y alcantarillado

| Periodo | AGUA 2024 | AGUA 2025 | Variacion Consumo | Valor Pagado 2024 | Valor Pagado 2025 | % Incremento |
|-----------------|--------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| | Consumo (m3) | Consumo (m3) | | | | |
| Enero | 628 | 600 | -28 | 4.513.240 | 5.274.290 | 14% |
| Febrero | 845 | 837 | -8 | 6.065.060 | 6.393.140 | 5% |
| Marzo | 620 | 536 | -84 | 4.054.240 | 4.084.060 | 1% |
| Abril | 656 | 698 | 42 | 4.866.630 | 5.306.840 | 8% |
| Mayo | 686 | 608 | -78 | 5.284.680 | 5.308.450 | 0% |
| Junio | 690 | 698 | 8 | 5.117.730 | 5.548.550 | 8% |
| Julio | 693 | 698 | 5 | 5.139.890 | 5.470.130 | 6% |
| Agosto | 645 | 694 | 49 | 4.785.390 | 5.438.910 | 12% |
| Septiembre | 618 | 670 | 52 | 4.585.990 | 5.470.130 | 16% |
| Octubre | 552 | 0 | -552 | 4.223.940 | 0 | |
| Noviembre | 809 | 698 | -111 | 6.474.629 | 5.493.660 | -18% |
| Diciembre | 765 | 698 | -67 | 5.676.300 | 5.470.130 | -4% |
| TOTAL | | | | 60.787.719 | 59.258.290 | -3% |
| PROMEDIO | 684 | 620 | | | | |





Del análisis comparativo del consumo de agua potable entre los años **2024 y 2025**, se observa que, en términos de **volumen registrado (m³)**, durante varios meses del 2025 el consumo se mantiene **igual o incluso inferior** frente al año anterior. Sin embargo, esta lectura debe interpretarse con cautela, dado que en los **últimos meses del año el operador del servicio procedió a facturar bajo la modalidad de consumo promedio**, como consecuencia de la **detención del medidor del Centro Comercial**.

Esta situación ha generado una **distorsión en la medición real del consumo**, ya que los valores facturados no corresponden necesariamente al consumo efectivo del periodo, sino a estimaciones basadas en históricos. Frente a este escenario, la Administración realizó las **reclamaciones formales correspondientes**, las cuales se encuentran en trámite y **a la fecha no han sido resueltas por el operador**, razón por la cual el Centro Comercial continúa a la espera de los ajustes definitivos.

Adicionalmente, aunque en algunos meses el consumo en metros cúbicos presenta disminuciones frente a 2024, el **valor facturado** muestra incrementos, lo cual obedece principalmente a **ajustes tarifarios** y no a un aumento real del consumo. Esto evidencia que el impacto económico del servicio está más asociado al **comportamiento de la tarifa** que al uso efectivo del recurso.

En conclusión, los datos registrados durante el 2025 no reflejan un incremento descontrolado en el consumo de agua potable, sino una situación **atípica derivada de la facturación por promedios**, ajena al control directo de la copropiedad.

La Administración ha adelantado las gestiones necesarias ante el operador del servicio, con el fin de obtener la corrección del medidor, la revisión de los consumos facturados y los ajustes que correspondan una vez se cuente con lecturas reales y confiables.

3. GESTIÓN DE MERCADEO Y COMUNICACIONES

El año 2025 representó para el Centro Comercial Arrecife un periodo de retos, decisiones estratégicas y, sobre todo, de construcción consciente. En un contexto marcado por la austeridad presupuestal, la priorización de inversiones en infraestructura y la ausencia del cargo de Asistente de Mercadeo, el área de Mercadeo y Comunicaciones asumió el desafío de **no detenerse**, sino de adaptarse, optimizar recursos y seguir aportando al crecimiento del Centro Comercial.



Lejos de limitar la gestión, este escenario impulsó un trabajo aún más estratégico, creativo y comprometido, liderado directamente por la Administración y ejecutado con el apoyo decidido de las auxiliares administrativas. El resultado fue un año de acciones coherentes, eventos bien pensados, campañas de impacto y un fortalecimiento evidente de la visibilidad, la percepción y la relación con comerciantes y visitantes.

Este informe ejecutivo consolida de manera clara y estratégica todo lo realizado durante 2025, evidenciando que el crecimiento de Arrecife no ha sido casual, sino el resultado de **planeación, constancia y vocación de servicio**.

Enfoque Estratégico del Mercadeo 2025

Durante 2025, el mercadeo del Centro Comercial Arrecife se concibió como una herramienta de apoyo directo al negocio, entendiendo que su propósito principal es **activar tráfico, incentivar el consumo y fortalecer la sostenibilidad de las marcas**.

Bajo esta premisa, la gestión se estructuró sobre tres ejes estratégicos:

- **Incrementar el tráfico y apoyar las ventas**, priorizando actividades ligadas a la compra y al movimiento real de la registradora.
- **Crear experiencias memorables**, que transformaran la visita en una vivencia agradable, familiar y cercana.
- **Fidelizar y generar recompra**, fortaleciendo el vínculo emocional de los clientes con el Centro Comercial.

Cada acción fue diseñada con criterio, evitando la improvisación y privilegiando alianzas, optimización de recursos y coherencia con el momento financiero del Centro Comercial.

Objetivos que guiaron la Gestión

Los objetivos que marcaron el rumbo del área durante el año fueron:

1. Incrementar la afluencia de visitantes y el tiempo de permanencia en Arrecife.
2. Respalda el crecimiento comercial de los locatarios mediante eventos y activaciones estratégicas.
3. Mejorar la visibilidad y percepción del Centro Comercial ante la comunidad samaria y los turistas.
4. Fortalecer la relación con los comerciantes, promoviendo la co-creación y el trabajo conjunto.



5. Consolidar a Arrecife como un espacio familiar, activo y socialmente responsable.

Estos objetivos se mantuvieron como hilo conductor de toda la planeación y ejecución del año.

Medios de Difusión y Canales de Comunicación

Con recursos limitados, el enfoque estuvo en **comunicar mejor, no necesariamente gastar más**. Para ello se utilizaron canales estratégicos que permitieron alcance, cercanía y recordación:

- **Redes sociales** como principal vitrina digital del Centro Comercial.
- **Pauta digital controlada**, enfocada en fechas y mensajes clave.
- **Publirreportajes en medios locales**, orientados a mostrar la transformación y las nuevas marcas.
- **Comunicación directa en el punto de venta**, fortaleciendo el contacto humano con el cliente.
- **Trabajo conjunto con las marcas**, promoviendo visibilidad compartida y co-creación de contenidos.

Esta combinación permitió mantener una presencia constante y coherente durante todo el año.

Gestión de Redes Sociales – Resultados 2025

Durante el año 2025 se evidenció un crecimiento sostenido en la comunidad digital del Centro Comercial Arrecife y un aumento significativo en el alcance e interacción de los contenidos publicados.


1. Crecimiento de Comunidad

 **Seguidores 2024:** 13.700

 **Seguidores 2025:** 15.286

 **+1.586 nuevos seguidores**

 **+11,5% crecimiento anual**

 **Interpretación:** Este crecimiento demuestra un posicionamiento digital progresivo y mayor visibilidad de la marca en el entorno local.



♥ 2. Incremento en Interacciones

💬 **Interacciones 2024:** 350.000

💬 **Interacciones 2025:** 553.356

📈 **+203.356 interacciones**

📊 **+58% crecimiento**

● *Interpretación:* Este indicador evidencia mayor alcance, mayor exposición de marca y mejor respuesta del público frente a las campañas y actividades desarrolladas.

🔥 3. Engagement

📌 **Engagement 2025:** 154.747

📊 Aunque creció la comunidad y las interacciones, el indicador porcentual tiende a ajustarse cuando aumenta la base de seguidores.

● *Conclusión estratégica:* Se amplió significativamente la comunidad y la tasa promedio de interacción se estabilizó, lo cual es normal en procesos de expansión digital.

📺 4. Producción de Contenido

📅 **344 publicaciones en 2025**

📅 **Promedio mensual:** 24 publicaciones

👤 **Formatos:** Posts + Reels + Lives

★ **Mes destacado:** Diciembre (mayor actividad comercial)

📄 **Logro adicional:**

Publicirreportaje en *Revista Blue* → Mayor visibilidad fuera del entorno digital.

💰 5. Resultados de Campañas Pagas

🎯 **Contenidos con mayor alcance:**

- 📺 **Reels Arrecife Gastro Plaza Tatys – 116.980 vistas**



- 🎬 Reels Bingo Arrecife – **41.733 vistas**
- 🎬 Reels Karaoke de Enamorados – **41.377 vistas**
- 🏠 Post 2da Gran Feria “Resiliencia en acción” – **37.585 vistas**
- 🎬 Reels Agenda Agosto – **33.893 vistas**

● *Insight clave:* Estos resultados demuestran que los contenidos experienciales, gastronómicos y de eventos generan mayor atracción y visibilidad para el centro comercial.

🏆 6. Posicionamiento frente a otros Centros Comerciales

📊 Ranking 2024

1. Buenavista – 38.600
2. Arrecife – 13.700
3. Ocean Mall – 13.500
4. Zazué – 9.644

📊 Ranking 2025

1. Buenavista – 41.600
2. Ocean Mall – 17.200
3. Arrecife – 15.286
4. Zazué – 10.898

● *Análisis:* Aunque Arrecife pasó del segundo al tercer lugar en el ranking, el crecimiento fue sostenido y proporcional al mercado. Ocean Mall presentó un crecimiento superior durante el periodo; sin embargo, Arrecife mantuvo estabilidad competitiva dentro del entorno local.

La gestión digital en el 2025 fortaleció el posicionamiento de marca, incrementó el alcance y consolidó a Arrecife como un centro comercial activo y vigente en el entorno digital.

🌱 Comunicación Interna y Relación con el Cliente Interno

El 2025 consolidó un enfoque de mercadeo más cercano a los comerciantes. Se fortalecieron los espacios de diálogo, escucha y construcción conjunta a través de:

- Reuniones y comités de mercadeo.
- Acompañamiento permanente a las marcas, especialmente en la plazoleta de comidas.

- Capacitaciones y socialización de estrategias.
- Encuestas de percepción y cumplimiento en ventas.

Si bien la participación en las encuestas no fue total, la muestra obtenida permitió identificar tendencias, comportamientos y oportunidades, demostrando que escuchar al comerciante genera información valiosa para la toma de decisiones.



Eventos, Acciones y Actividades Promocionales 2025

Durante el año se desarrolló una agenda constante de actividades, equilibrando eventos culturales, promocionales, familiares y comerciales. Entre las más destacadas se encuentran:

- Celebraciones de fechas especiales: Día de la Mujer, Día del Niño, Día de la Madre, Día del Padre, Amor y Amistad, Halloween y Navidad.
- Eventos ancla como el **Gran Bingo Arrecife**, actividades musicales, recitales poéticos, transmisiones de partidos de la Selección Colombia y shows familiares.
- Activaciones promocionales como “**Arrecife te ayuda a pagar tu cuenta**” y “**miércoles locos**”, orientadas directamente a incentivar la compra.
- Programación cultural y musical mensual, generando permanencia y experiencia.

Las actividades se realizaron de manera responsable, muchas de ellas en alianza, cuidando el presupuesto y priorizando el impacto comercial.



RUMBA TERAPIA ROSA



CELEBRACIÓN DÍA DEL NIÑO



CELEBRACIÓN DÍA DE LAS MADRES



CELEBRACIÓN DÍA DEL PADRE



GRAN BINGO ARRECIFE



FIESTAS DEL MAR 2025 VISITAS DE LAS CAPITANAS



ARRECIFE TE AYUDA A PAGAR TÚ CUENTA



RUMBA TERAPIA CON SMARFIT EN CONMEMORACIÓN AL MES ROSA



KARAOKE PARA ENAMORADOS



TARDE DIVERTIDA CON NIÑOS DE FUNDACIÓN GLORIA LATORRE



CELEBRACIÓN DÍA DE LOS NIÑOS Y CONCURSO DE DISFRACES



CONCURSO DE DISFRACES PET FRIENDLY



EVENTO CULTURAL MINICULTURAS



RECITAL POÉTICO ORGANIZADO POR LA FUNDACIÓN BOHEMÍA ITINERARIO



BLACK DAYS RULETA GANADORA



CELEBRACIÓN DÍAS DE LAS VELITAS



NOVENAS NAVIDEÑAS

Responsabilidad Social y Campañas de Impacto

El compromiso social fue un pilar fundamental en 2025. Arrecife se consolidó como un espacio que no solo promueve el consumo, sino también la solidaridad y el bienestar colectivo.

Entre las acciones más significativas se encuentran:

- Campañas de prevención del cáncer.
- Feria Mujeres que Inspiran.
- Jornadas de donación de sangre.
- Actividades con fundaciones y poblaciones vulnerables.



Estas iniciativas fortalecieron la conexión emocional con la comunidad y aportaron a la reputación positiva del Centro Comercial.

¡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.



 Mensajes mensuales de prevención.

Todos los meses fueron enviados mensajes de reflexión a los colaboradores enfocados en el positivismo, la importancia de buscar ayuda, socializar y normalizar el hablar de salud mental, así como ser mejores cada día.



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.



Estética

Durante todo el año se trabajó de manera constante en la **estética mensual del Centro Comercial**, alineando el diseño de las piezas publicitarias con fechas comerciales y temporadas especiales.





Es importante resaltar que **toda la gestión de mercadeo 2025 se ejecutó sin contar con el cargo de Asistente de Mercadeo**, debido a restricciones presupuestales.

Las labores fueron asumidas por las auxiliares administrativas, bajo la dirección de la Administración, demostrando un alto nivel de compromiso, eficiencia y capacidad de gestión.

Navidad en el Centro Comercial Arrecife

La temporada navideña 2025 se desarrolló bajo un enfoque de austeridad y responsabilidad financiera, entendiendo el momento presupuestal del Centro Comercial y la necesidad de priorizar inversiones estructurales.

La propuesta navideña se centró en elementos simbólicos y representativos, destacándose la renovación del pesebre institucional, adquirido en la ciudad de Bogotá, compuesto por once (11) figuras de aproximadamente un metro de altura cada una, lo que permitió darle un nuevo aire a esta tradición sin incurrir en gastos excesivos.

Adicionalmente, se realizó la instalación de iluminación navideña en los pasillos del Centro Comercial y se mantuvo el árbol navideño de seis (6) metros de altura, ubicado en la antigua fuente de la plazoleta de comidas, convirtiéndose en el punto central de la ambientación decembrina.

Esta propuesta permitió conservar el espíritu navideño, generar un ambiente cálido y familiar y acompañar la temporada comercial, actuando con prudencia y coherencia frente a los recursos disponibles.

De cara a la temporada navideña 2026, se identifica una oportunidad importante para fortalecer la ambientación y el embellecimiento de las instalaciones del Centro Comercial Arrecife.

La Navidad es una de las épocas de mayor carga emocional y comercial del año, y una ambientación más robusta no solo aporta a la experiencia del visitante, sino que impacta positivamente la permanencia, la recordación de marca y el consumo. Por ello, se considera estratégico evaluar con anticipación una inversión gradual y planificada que permita realzar los espacios comunes, renovar elementos decorativos y proyectar una imagen aún más atractiva, acorde con el crecimiento y el posicionamiento al que le apunta el Centro Comercial.





PROYECCIÓN 2026

El año 2026 se proyecta como una etapa de **consolidación y evolución** para el Centro Comercial Arrecife. Los avances logrados durante 2025 en ocupación, fortalecimiento del mix comercial e ingreso de marcas estratégicas nos permiten enfocar los esfuerzos en elevar el estándar del activo, mejorar las instalaciones y robustecer la operación para atender una demanda creciente, tanto de visitantes como de comerciantes.

Nuestro reto estará centrado en **activar aún más el Centro Comercial**, reforzar su posicionamiento dentro de la ciudad y mantenernos competitivos frente a una oferta comercial cada vez más dinámica y orientada al mercado local y turístico.

Para ello, será clave invertir en experiencia, servicio y talento humano, así como implementar estrategias comerciales y de marketing que consoliden a Arrecife como un punto de referencia para samarios y visitantes. Con una gestión planificada y una visión compartida, continuaremos generando valor sostenible para la copropiedad.

AGRADECIMIENTOS

Agradecemos de manera especial al **Consejo de Administración**, por su orientación, acompañamiento y confianza en la gestión; al **equipo administrativo y operativo**, cuyo compromiso ha sido fundamental para responder a los retos del crecimiento; y a nuestros **comerciantes y marcas**, que con su inversión y esfuerzo diario fortalecen la oferta y el atractivo del Centro Comercial Arrecife.

Su apoyo y trabajo conjunto han sido determinantes para los resultados alcanzados durante 2025. Seguiremos avanzando unidos, con visión estratégica y espíritu colaborativo, para afrontar los nuevos desafíos y aprovechar las oportunidades que trae el año 2026.

Firmado
JULIO PIZARRO
Presidente del Consejo

Firmado
JUAN CARLOS SALDARRIAGA
Gerente General PGS

Firmado
SILVANA LANZIANO
Administradora PGS



DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

Asamblea General Ordinaria de Propietarios 2026



Dictamen del Revisor Fiscal



Señores
ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS
Centro Comercial Arrecife

Introducción

De conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia, y atendiendo a las exigencias del código de comercio en los artículos 207, 208 y 209 para el ejercicio de la revisoría fiscal pongo a su disposición el presente dictamen de los estados financieros individuales del CENTRO COMERCIAL ARRECIFE, a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Opinión

He auditado los estados financieros individuales adjuntos del CENTRO COMERCIAL ARRECIFE, que comprenden el Estado de Situación Financiera a 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Estado de Resultados Integrales, el Estado de Cambio en el Patrimonio Neto, y Estado de Flujo de Efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas de revelación o explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las principales políticas contables. Los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2024 fueron auditados por mí y en opinión del 20 de marzo de 2025, emití una opinión favorable.

En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente la situación financiera del CENTRO COMERCIAL ARRECIFE al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptados en Colombia (NCIF) las cuales, se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES (NIIF para PYMES) versión 2015 de acuerdo, con el Decreto 3022 de 2013, compilado en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, que incorpora las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES y los decretos 2131 del 2016 y 2170 del 2017 y los pronunciamientos y orientaciones del Consejo Técnico de la Contaduría.

Fundamento de la Opinión

Realicé mi auditoría de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia del artículo 7 de la ley 43 de 1990.

Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe.



Soy independiente de la Entidad de acuerdo con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros de conformidad con la Ley 43 de 1990 y el anexo N° 4 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, así mismo he cumplido con las demás responsabilidades y requerimientos de mi labor. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión favorable.

Empresa en Funcionamiento

En la preparación de los estados financieros individuales, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad del CENTRO COMERCIAL ARRECIFE de continuar como empresa en funcionamiento, para lo cual reveló en la Nota No.2 de los estados financieros que la copropiedad no tiene intención de liquidación ni de cesar sus operaciones, así mismo declara no existir incertidumbres relacionadas con la operatividad del Centro Comercial, y por ende se preparó la información financiera utilizando el principio contable de empresa en marcha. No evidencié situaciones que afecten la continuidad del negocio en marcha.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

La administración del Centro Comercial Arrecife es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con el Decreto 3022 de 2013, compilado en el Decreto Único Reglamentario 2420 y 2496 de 2015 que son las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptados en Colombia (NCIF) establecidas en la Ley 1314 del 2009, para preparadores de la información financiera pertenecientes al Grupo 2.

Asimismo, la responsabilidad se extiende al control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de errores de importancia significativa, debido a fraude o error, determinar y aplicar las políticas contables adecuadas para el centro comercial, así como establecer estimaciones contables razonables.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del centro comercial de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el principio de negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene la intención de liquidar el centro comercial o de cesar sus operaciones, o bien que no exista otra alternativa más realista que hacerlo.



El Consejo de Administración es el responsable por la supervisión del proceso de reporte de información financiera del CENTRO COMERCIAL ARRECIFE.

Responsabilidades del Revisor Fiscal

Mi responsabilidad es obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros, están libres de errores de importancia material bien sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Una seguridad razonable no es una garantía de que una auditoría efectuada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Colombia, siempre detectará un error material, cuando este exista. Los errores son considerados materiales si, individualmente o en agregado, podría razonablemente esperar que influyan en las decisiones económicas de los usuarios.

Como parte del proceso de auditoría efectuado de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Colombia:

- Use mi juicio y el escepticismo profesional durante la auditoría.
- Identifiqué y evalué los riesgos de error material por fraude o error en los estados financieros y diseñé y realicé procedimientos de auditoría aplicables en las circunstancias y en respuesta a los riesgos identificados obtuve evidencia de auditoría suficiente y apropiada para soportar mi opinión. El riesgo de no detectar un error material relacionado con fraude es mayor que aquel que surge de un error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, representaciones engañosas o la anulación o sobrepaso del control interno.
- Obtuve un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el objetivo de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.
- Evalué lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables y de las revelaciones relacionadas, realizadas por la administración.



Concluí sobre lo adecuado del uso de la hipótesis de empresa en funcionamiento por parte de la administración y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan indicar dudas significativas sobre la capacidad del centro comercial para continuar como una entidad en funcionamiento. Mis conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe. No obstante, eventos o condiciones futuras pueden causar que el centro comercial deje de operar como una entidad en funcionamiento.

- Evalué la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros presentan las transacciones y eventos subyacentes para lograr una presentación razonable.
- He informado a la administración y al Consejo de Administración del centro comercial, los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiqué durante mi auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Además, informo que durante los años 2025 y 2024, en mi opinión, el CENTRO COMERCIAL ARRECIFE ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de los administradores, se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios y del Consejo de Administración. La correspondencia, los comprobantes de las cuentas, los libros de registro de copropietarios y de actas se llevan y se conservan debidamente, el informe de gestión de la Administración guarda la debida concordancia con los estados financieros; el centro comercial presentó y pagó oportunamente sus declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.

Opinión sobre el cumplimiento legal y normativo

Manifiesto en cumplimiento del Artículo 208 y 209 del código de comercio que mi trabajo se efectuó mediante la aplicación de pruebas selectivas, tanto para la evaluación del grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas por la administración de la entidad, como la evaluación del funcionamiento del proceso de control interno, el cual es igualmente responsabilidad de la administración.

Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo utilicé los siguientes criterios:



- Normas legales que afectan la actividad de la entidad;
- Estatutos de la entidad;
- Actas de Asamblea de Copropietarios y del Consejo de Administración

En mi opinión, el CENTRO COMERCIAL ARRECIFE ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones estatutarias, de la Asamblea de Copropietarios y del Consejo de Administración, en todos los aspectos importantes.

Opinión sobre la efectividad del sistema de control interno

El Código de Comercio establece en el artículo 209 la obligación de pronunciarme sobre lo adecuado del control interno. Mi trabajo se efectuó mediante la aplicación de pruebas para evaluar el grado de funcionamiento del proceso de control interno, el cual es igualmente responsabilidad de la administración.

Para la evaluación del control interno, utilicé como criterio el modelo COSO. El control interno de una entidad es un proceso efectuado por los encargados del Gobierno Corporativo, la Administración y otro personal, designado para proveer razonable seguridad en relación con la preparación de información financiera confiable, el cumplimiento de las normas legales e internas y el logro de un alto nivel de efectividad y eficiencia en las operaciones.

El control interno de una Entidad incluye aquellas políticas y procedimientos que:

- (1) Permiten el mantenimiento de los registros que, en un detalle razonable, reflejen en forma fiel y adecuada las transacciones y las disposiciones de los activos de la Entidad;
- (2) Proveen razonable seguridad de que las transacciones son registradas en lo necesario para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con el marco técnico normativo aplicable al Grupo 2 para las PYMES, y que los ingresos y desembolsos de la entidad están siendo efectuados solamente de acuerdo con las autorizaciones de la administración y de aquellos encargados del gobierno corporativo;
- (3) Proveer seguridad razonable en relación con la prevención, detección y corrección oportuna de adquisiciones no autorizadas, y el uso o disposición de los activos de la Entidad que puedan tener un efecto importante en los Estados Financieros.



También incluye procedimientos para garantizar el cumplimiento de la normatividad legal que afecte a la entidad, así como de las disposiciones de los estatutos y de los órganos de administración, y el logro de los objetivos propuestos por la administración en términos de eficiencia y efectividad organizacional.

Debido a limitaciones inherentes, el control interno puede no prevenir, o detectar y corregir los errores importantes.

En conclusión, la entidad ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, y a las decisiones de la Asamblea de Copropietarios y el Consejo de Administración, por lo tanto, mantiene un sistema de control interno adecuado que garantiza la efectividad y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información financiera y el cumplimiento del objeto social.

Las pruebas efectuadas, fueron especialmente de carácter cualitativo, pero también incluyendo cálculos cuando lo consideré necesario de acuerdo con las circunstancias, las mismas fueron desarrolladas por mí durante el transcurso de mi gestión como Revisor Fiscal y en desarrollo de mi estrategia de revisoría fiscal para el periodo. Considero que los procedimientos seguidos en mi evaluación son una base suficiente para expresar mi conclusión.


Julieth López Thomas

Revisor Fiscal

Marzo 10 de 2026 T.P. N° 114406-T

Calle 7B N° 17C-15 Designado por

Santa Marta, Colombia

Consultores Rivera y Thomas SAS



INFORME DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2025

Asamblea General Ordinaria de Propietarios 2026



Certificación a los Estados Financieros

Santa Marta, Febrero 26 de 2026

Los suscritos, JUAN CARLOS SALDARRIAGA como representante legal de la empresa PGS COMERCIAL S.A. quien actúa como Administrador del Centro Comercial Arrecife y YENIS VERA TABORDA, en calidad de Contador, certificamos que hemos preparado bajo nuestra responsabilidad los Estados Financieros Básicos: Estado de situación Financiera, Estado de Resultados, Flujo de Efectivo, Estado de Cambios en el Patrimonio y las respectivas notas que forman parte de las revelaciones y que componen un todo indivisible con los estados financieros a diciembre 31 de 2025.

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptados en Colombia (NCIF), que contemplan las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, teniendo en cuenta la ley 222 de 1995, ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios, el Decreto 2420 de 2015, modificado por última vez por el decreto 2270 de diciembre 13 de 2019.

Además:

- Los activos y pasivos del CENTRO COMERCIAL ARRECIFE existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el periodo.
- Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo de la copropiedad a la fecha de corte.
- Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos han sido reconocidos en ellos.
- Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados,

Así mismo, los Estados Financieros han sido autorizados para su divulgación por la administración Y van a ser puestos a consideración del máximo órgano social el próximo 20 de Marzo de 2026, quien puede aprobar o improbar estos Estados Financieros.

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

YENIS VERA
Contador Público
T.P. 83494-T



CENTRO COMERCIAL ARRECIFE
NIT. 900.534.142-4
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
A DICIEMBRE 2025 - 2024
(EXPRESADO EN PESOS COLOMBIANOS)



| ACTIVOS | Nota | PASIVOS | | | Nota | | | | |
|---|------|----------------------|----------------------|------------------------|---|--------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | dic-25 | dic-24 | Variación | | dic-25 | dic-24 | Variación | |
| Caja | | 1.574.276 | 800.000 | 774.276 | Obligaciones Financieras | 6 | 543.229.413 | - | 543.229.413 |
| Bancos cta. Cte. - Bancolombia | | 126.227 | 441.346 | (315.118) | Costos y Gastos por Pagar | 7 | 1.486.641.027 | 414.887.079 | 1.071.753.948 |
| Banco cta. de Ahorros | | 109.621.791 | 168.335.253 | (58.713.461) | Retención en la Fuente y reteica | | 15.860.245 | 2.366.817 | 13.493.428 |
| DISPONIBLE | | 111.322.295 | 169.576.598 | (58.254.304) | Retenciones y aportes de nomina | | 2.733.701 | 1.769.485 | 964.216 |
| Inversiones Temporales- CDT Virtual | | 100.000.000 | - | 100.000.000 | Acreedores Varias | | 8.697.130 | 10.786.783 | (2.089.653) |
| Derechos Fiduciarios | | 16.470.129 | 1.333.789 | 15.136.340 | Imppto Gravámenes y tasas-Iva | 8 | 59.515.780 | 35.547.312 | 23.968.468 |
| EFFECTIVO RESTRINGIDO | | 116.470.129 | 1.333.789 | 115.136.340 | Beneficios a empleados | 9 | 33.996.797 | 27.871.757 | 6.125.040 |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO | 3 | 227.792.424 | 170.910.387 | 56.882.036 | CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CTAS POR PAGAR | | 2.150.674.093 | 493.229.233 | 1.657.444.860 |
| Deudores Comerciales | | 649.039.958 | 1.803.443.470 | (1.154.403.512) | Ingresos Recibidos por anticipado- Cuotas Admon | 10 | 91.359.867 | 110.167.274 | (18.807.407) |
| Gastos pagados por anticipado | | 113.052.783 | 60.765.374 | 52.287.409 | Ingresos Recibidos Vta local-cartera ley res | | 215.610.276 | - | 215.610.276 |
| Anticipo de Impptos y Contribuciones | | 13.429.741 | 12.311.112 | 1.118.629 | OTROS CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR | | 306.970.143 | 110.167.274 | 196.802.869 |
| CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES | 4 | 775.522.482 | 1.876.519.956 | (1.100.997.474) | TOTAL PASIVO CORRIENTE | | 2.457.644.236 | 603.396.507 | 1.854.247.729 |
| ACTIVO CORRIENTE | | 1.003.314.906 | 2.047.430.343 | (1.044.115.438) | Ing.recibidos para terceros - Otros Pasiv | 11 | 9.536.999 | 20.437.299 | (10.900.300) |
| Deudores Comerciales No corrientes (Deterioro de Cartera) | | 7.450.771.221 | 6.058.970.838 | 1.391.800.383 | PASIVO NO CORRIENTE | | 9.536.999 | 20.437.299 | (10.900.300) |
| CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR NO CORRIENTES | 4 | 3.603.756.606 | 2.935.303.147 | 668.453.459 | TOTAL PASIVOS | | 2.467.181.235 | 623.833.806 | 1.843.347.429 |
| Construc y Edific - Locales 4to piso | | 727.154.561 | - | 727.154.561 | FONDO SOCIAL | | | | |
| Activo Restringido - Locales 4to piso | | 2.017.659.972 | - | 2.017.659.972 | Reserva - Fondo de imprevisos | 12 | 301.826.600 | 266.758.123 | 35.068.477 |
| Maquinaria y equipos | | 249.818.581 | 249.818.581 | - | Reserva- Excedentes futuras inversiones | | 4.348.870.285 | 3.540.635.048 | 808.235.236 |
| Equipo de oficina | | 122.962.346 | 102.123.066 | 20.839.280 | Excedente del ejercicio | | 476.473.678 | 808.235.236 | (331.761.559) |
| Equipo de Computación y Comunicaciones (Depreciación Acumulada) | | 25.249.370 | 25.249.370 | - | TOTAL PATRIMONIO | | 5.127.170.563 | 4.615.628.408 | 511.542.155 |
| PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO | 5 | 2.987.280.286 | 256.728.724 | 2.730.551.562 | TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO | | 7.594.351.798 | 5.239.462.214 | 2.354.889.583 |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | | 6.591.036.892 | 3.192.031.871 | 3.399.005.021 | | | | | |
| TOTAL ACTIVOS | | 7.594.351.798 | 5.239.462.214 | 2.354.889.583 | | | | | |

Juan Carlos Saldarriga Piedrahita
JUAN CARLOS SALDARRIAGA PIEPRAHITA
 PGS COMERCIAL S.A.
 Representante Legal

Yenis Vera Taborda
YENIS VERA TABORDA
 Contador Público
 T.P 83494-T
 (Ver certificación Adjunta)

Julieth Lopez Thomas
JULIETH LOPEZ THOMAS
 Revisor Fiscal
 T.P. 114406-T
 Delegado por Consultores Rivera & Thomas S.A.S.
 (Ver dictamen adjunto)



CENTRO COMERCIAL ARRECIFE
NIT. 900.534.142-4
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
A DICIEMBRE DE 2025 -2024
(EXPRESADO EN PESOS COLOMBIANOS)



| Nota | dic-25 | dic-24 | Variación | % |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS | | | | |
| | 4.584.731.999 | 4.215.930.500 | 368.801.499 | 8,7% |
| CUOTAS DE ADMINISTRACION | | | | |
| INTERESES DE MORA | 711.555.302 | 942.714.342 | (231.159.040) | -24,5% |
| RECOBRO DE ENERGIA | 10.143.968 | 13.936.037 | (3.792.069) | -27,2% |
| CONCESION ZONA COMÚN | 335.690.184 | 301.178.058 | 34.512.126 | 11,5% |
| ARRENDAMIENTOS | 21.386.023 | - | 21.386.023 | 100,0% |
| PAUTA PUBLICITARIAS | 1.371.000 | 4.200.000 | (2.829.000) | -62,6% |
| REEMBOLSO DE GASTOS | 471.074 | - | 471.074 | 100,0% |
| DESCUENTO POR PRONTO PAGO | (946.046.615) | (874.013.931) | (72.032.684) | 8,2% |
| TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS | 4.719.502.935 | 4.603.945.026 | 115.557.909 | 2,5% |
| GASTOS DE ADMINISTRACION ORDINARIOS | | | | |
| | 357.385.509 | 279.713.591 | 77.671.918 | 27,8% |
| GASTOS DE PERSONAL | | | | |
| HONORARIOS | 102.251.182 | 84.890.789 | 17.360.393 | 20,5% |
| IMPUESTOS | 196.793.666 | 151.258.468 | 45.535.198 | 30,1% |
| ARRENDAMIENTO | - | 32.473.300 | (32.473.300) | -100,0% |
| CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES | 11.748.000 | 8.882.000 | 2.866.000 | 32,3% |
| SERVICIOS | 1.865.713.509 | 1.859.182.806 | 6.530.703 | 0,4% |
| GASTOS LEGALES | 27.897.031 | 11.921.872 | 15.975.159 | 134,0% |
| MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES | 413.656.730 | 499.535.784 | (85.879.054) | -17,2% |
| ADECUACION E INSTALACION | 311.783.095 | 85.925.009 | 225.860.086 | 262,9% |
| GASTOS DE VIAJE | 6.324.140 | 2.662.437 | 3.661.703 | 145,0% |
| DEPRECIACIONES | 35.102.251 | 31.496.069 | 3.606.182 | 11,4% |
| AMORTIZACIONES SEGUROS | 98.478.926 | 78.654.730 | 19.824.196 | 25,2% |
| PUBLICIDAD,PROPAGANDA Y MERCADEO | 149.648.971 | 109.788.302 | 39.860.669 | 36,3% |
| DIVERSOS | 108.899.989 | 39.285.627 | 69.614.362 | 177,2% |
| PROVISION DE CARTERA | 723.346.924 | 634.049.440 | 89.297.484 | 14,1% |
| TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN | 4.409.231.923 | 3.909.720.224 | 499.511.699 | 12,8% |
| EXCEDENTE OPERACIONAL | 310.271.012 | 694.224.802 | (383.953.790) | -55,3% |
| INGRESOS NO OPERACIONALES | | | | |
| | 2.814.627 | 349.182 | 2.465.445 | 706,1% |
| FINANCIEROS | | | | |
| RECLUPERACIONES | 42.320.000 | 7.924.310 | 34.395.690 | 434,1% |
| INDEMNIZACIONES | 222.020.324 | 100.861.625 | 121.158.699 | 120,1% |
| DIVERSOS-APROVECHAMIENTOS RECICLAJE | 9.727.931 | 68.365.395 | (58.637.465) | -85,77% |
| TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES | 276.882.882 | 177.500.512 | 99.382.370 | 56,0% |
| GASTOS NO OPERACIONALES | | | | |
| | 29.759.979 | 8.221.516 | 21.538.463 | 262,0% |
| FINANCIEROS | | | | |
| EXTRAORDINARIOS | 4.603.760 | 2.721.837 | 1.881.923 | 69,1% |
| TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES | 34.363.739 | 10.943.353 | 23.420.386 | 214,0% |
| IMPUESTO A LAS GANACIAS | 41.248.000 | 18.692.000 | 22.556.000 | 120,7% |
| EXCEDENTE DESPUES DE IMPUESTOS | 511.542.155 | 842.089.960 | (330.547.806) | -39,3% |
| RESERVA FONDO DE IMPREVISTOS | 35.068.477 | 33.854.724 | 1.213.753 | 3,6% |
| EXCEDENTE DEL EJERCICIO | 476.473.678 | 808.235.236 | (331.761.559) | -41,0% |

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

YENIS VERA TABORDA
 Contador Público
 T.P 83494-T
 (Ver certificación Adjunta)

JULIETH LOPEZ THOMAS
 Revisor Fiscal
 T.P. 114406-T
 Delegado por Consultoras Rivera & Thomas S.A.S.
 (Ver dictamen adjunto)



CENTRO COMERCIAL ARRECIFE
 Nit 900,534,142-4
ESTADO DE CAMBIO EN EL FONDO SOCIAL
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (Cifras expresadas en pesos colombianos)

| | Capital emitido | Reservas Fondo de imprevistos | Reserva-Excedentes futuras inversiones | Excedentes del ejercicio | Total Patrimonio Neto |
|--|-----------------|-------------------------------|--|--------------------------|-----------------------|
| SALDOS AL INICIO DEL 2023 | 0 | 232.903.399 | 2.881.658.995 | 658.976.053 | 3.773.538.448 |
| Reclasificación reservas (fondo Imprevistos) | | 33.854.724 | | | 33.854.724 |
| Reclasificación de excedentes | | | 658.976.053 | -658.976.053 | |
| Excedentes del ejercicio | | | | 808.235.236 | 808.235.236 |
| SALDOS 2024 | 0 | 266.758.123 | 3.540.635.049 | 808.235.236 | 4.615.628.408 |
| Reclasificación reservas (fondo Imprevistos) | | 35.068.477 | | | 35.068.477 |
| Reclasificación de excedentes | | | 808.235.236 | -808.235.236 | - |
| Excedentes del ejercicio | | | | 476.473.678 | 476.473.678 |
| SALDOS 2025 | 0 | 301.826.600 | 4.348.870.285 | 476.473.678 | 5.127.170.563 |

JUAN CARLOS SaldARRIAGA P.
 PGS COMERCIAL S.A.
 Represente Legal

YENIS VERA TABORDA
 Contador Público
 T.P 83494-T

JULIETH LOPEZ THOMAS
 Revisor Fiscal
 T.P. 114406-T



CENTRO COMERCIAL ARRECIFE

Nit 900,534,142-4

Estado de Flujo de Efectivo - Metodo Indirecto
 Correspondiente al ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2025
 y finalizado el 31 de diciembre de 2025
 en COP\$



| | 2025 | 2024 |
|--|------------------------|----------------------|
| Variaciones del efectivo | | |
| COP\$ | | |
| Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio | 170.910.387 | 83.489.036 |
| Efectivo y equivalentes al cierre del ejercicio | 227.792.424 | 170.910.387 |
| (Disminución) / Aumento neto del efectivo | 56.882.036 | 87.421.351 |
| Causas de las variaciones del efectivo | | |
| Actividades de Explotación u Operación | | |
| Resultado Neto del Ejercicio | 511.542.155 | 842.089.960 |
| Partidas Relacionadas con Act. De Operación | | |
| Depreciacion y Amortizacion | 35.102.251 | 31.496.069 |
| Castigo cartera | - | - |
| Provision de Deudores | 723.346.924 | 626.161.761 |
| Pagos / Cobros Impuestos a la Ganancias | 41.248.000 | 18.692.000 |
| | 1.311.239.330 | 1.518.439.790 |
| Incremento o Disminucion en Deudores comerciales y Otros | (290.802.909) | (1.213.111.809) |
| Incremento o Disminucion en Acredores Ciales (Ctas por pagar) | 1.084.121.939 | (167.612.644) |
| Incremento o Disminucion en Imptos Gravam y tasa | (17.279.532) | (12.479.688) |
| Incremento o Disminucion en Obligaciones Laborales | 6.125.040 | 4.163.826 |
| Incremento o Disminucion en Otros Pasivos | 196.802.869 | (38.436.811) |
| Incremento o Disminucion en Ingresos Rec. Para Terceros | (10.900.300) | 19.734.407 |
| Efectivo Resultado por actividades de explotacion u Operación | 2.279.306.436 | 110.697.071 |
| Actividades de Inversión | | |
| Adiciones Intangibles | - | - |
| Adquisicion de Prop. Planta y Equipos | (2.765.653.813) | (23.275.720) |
| Resultado por actividades de Inversion | (2.765.653.813) | (23.275.720) |
| Actividades de Financiamiento | | |
| Aumento de Obligaciones Financieras | 543.229.413 | - |
| Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de Financiamiento | 543.229.413 | - |
| (Disminución) / Aumento neto del efectivo al final del Periodo | 56.882.036 | 87.421.351 |

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

YENIS VERA TABORDA
 Contador Público
 T.P 83494-T

JULIETH LOPEZ THOMAS
 Revisor Fiscal
 T.P. 114406-T



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2025

Asamblea General Ordinaria de Propietarios 2026



POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 - 2024

NOTA 1.- ENTIDAD REPORTANTE-

Centro Comercial Arrecife Propiedad Horizontal, es una persona jurídica de derecho privado, sin ánimo de lucro, organizada como propiedad horizontal mediante resolución No. 009 del 25 de junio de 2012 de acuerdo a la Ley 675 de 2001 que la rige. Su personería jurídica fue reconocida por la Alcaldía local de Santa Marta; su función y objeto social es administrar la propiedad horizontal de acuerdo con lo establecido en la Legislación Colombiana y en especial mediante la prestación de servicios de mantenimiento, bienestar, mercadeo, promoción publicitaria, etc. Tiene su domicilio en la, Ciudad de Santa Marta (Magdalena) Ubicado en la Carrera 4 No 11 A 119 sector de Rodadero y su duración es indefinida.

NOTA 2.-BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y sus correspondientes interpretaciones (CINIIF) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB). La normatividad NIIF aplicable en Colombia requiere la revisión del Consejo Técnico de la Contaduría Pública y la ratificación por parte de los ministerios de Hacienda y Crédito Público y de Comercio, Industria y Turismo.

La copropiedad está obligada a llevar contabilidad, con el propósito de informar y rendir cuentas a los Copropietarios sobre la administración de los recursos para atender los gastos propios de mantenimiento y conservación de la Propiedad Horizontal. Se entienden como recursos los activos disponibles para uso de la administración que, teniendo carácter de propiedad común, contribuyen a la generación de beneficios económicos y son necesarios para el cabal cumplimiento de sus obligaciones, funciones y responsabilidades financieras, operativas, administrativas y de control.

NEGOCIO EN MARCHA

Los estados financieros del Centro Comercial se elaboraron, teniendo en cuenta que la Copropiedad está en plena actividad y que seguirá funcionando en el futuro previsible, no existe intención de liquidación o cese de operaciones, tampoco existen incertidumbres relacionadas con la operatividad del Centro Comercial.

PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES

Las siguientes son las principales políticas y prácticas contables que CENTRO COMERCIAL ARRECIFE ha adoptado en concordancia con lo anterior:



EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Se considera efectivo y equivalentes al efectivo a los depósitos a la vista, el dinero en caja, las Inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en su valor (decreto 3022/13).

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos no mayores a 90 días en entidades de crédito, las cuentas fiduciarias, de los valores recaudados para el fondo de imprevistos, los cuales se facturan junto con las cuotas ordinarias. Una vez recaudadas y depositadas en una cuenta fiduciaria de carácter restringido, se constituye en una inversión a corto plazo buscando la mejor rentabilidad en el mercado financiero y tratando de mantener su liquidez en el corto plazo para dar cumplimiento al objetivo de atender obligaciones o expensas imprevistas. Se registran al costo y en las renovaciones, los rendimientos se registran en cuentas de resultados y se procede a su capitalización, al momento de la renovación.

DEUDORES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar, documentos por cobrar y otras cuentas por cobrar son derechos contractuales para recibir dinero u otros activos financieros de terceros, a partir de actividades generadas directamente por la Copropiedad, esto es el valor registrado en la factura o documento equivalente. La mayoría de los saldos deudores corresponden a partidas corrientes adeudadas por los copropietarios.

Dentro de las cuentas por cobrar se encuentran:

- a. Cuotas de administración por cobrar.
- b. Cuotas extraordinarias por cobrar.
- c. Anticipo a terceros.
- d. Otros documentos por cobrar.

Deterioro del valor de las cuentas por cobrar

La copropiedad realiza una evaluación de si existen indicadores de deterioro de cartera por lo menos al, al final de cada periodo contable, así:

- Existen cuentas por cobrar con antigüedad superior a 31 días.
- Se han iniciado y/o existen procesos de cobro jurídico o coactivo contra algunos copropietarios por saldos de cartera al cierre del año.
- Se han autorizado castigos de cartera por parte de la Asamblea sobre cuentas pendientes de pago de algunos copropietarios.
- Cuando no se tenga certeza de poder recuperar una cuenta por cobrar.



En caso que existan indicadores de deterioro, la copropiedad realiza un cálculo para determinar si se debe registrar alguna provisión por deterioro de cartera. Como resultado de este cálculo y al final de cada período en que se informa, se revela en las notas a los Estados Financieros la provisión por deterioro establecida.

GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Los gastos pagados por anticipado o gastos diferidos, corresponden a erogaciones realizadas por la Copropiedad con el objetivo de recibir un servicio en el futuro. Este es el caso de los arrendamientos, intereses y seguros pagados por anticipado, principalmente.

CUENTAS POR PAGAR

Un pasivo financiero (cuentas por pagar comerciales, documentos por pagar y préstamos por pagar), es una obligación contractual para entregar dinero u otros activos financieros a terceros (otra entidad o persona natural). Las cuentas por pagar incluyen:

- a. Facturas, cuentas de cobro, boletas, y otros comprobantes por pagar.
- b. Obligaciones por concepto de bienes adquiridos y servicios recibidos aún no facturados por el proveedor.
- c. Honorarios y Servicios por pagar, obligaciones con personas naturales, proveedores de servicios prestados sin relación de dependencia alguna con la copropiedad.

Cuando las cuentas por cobrar no son canceladas en el plazo establecido por la Asamblea de Propietarios se causan intereses de mora a las tasas autorizadas, sin que excedan los límites establecidos en normas legales. Los descuentos por pago oportuno de las cuotas ordinarias se reconocen como un menor valor de los ingresos brutos.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

De conformidad con la ley 675 de 2001, se consideran bienes comunes esenciales en los centro comerciales, edificios o conjuntos, los indispensables para su existencia, conservación, estabilidad y seguridad. Los demás tienen el carácter de bienes comunes no esenciales, no necesarios para la existencia, conservación, estabilidad y seguridad de los edificios y tampoco imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.

Los bienes comunes esenciales y no esenciales de uso exclusivo no constituyen un activo para la propiedad horizontal, por cuanto la administración y la asamblea no pueden ejercer actos comunes de disposición para obtener recursos financieros y de tesorería, pues la copropiedad no tiene títulos de propiedad sobre los mismos. La administración tiene la



responsabilidad de la preservación, mantenimiento y control de esos bienes comunes. Para efectos de control de los bienes que se asimilan a “activos fijos”, la copropiedad los registra directamente a gastos y se mantiene un control en cuentas de orden. En las copropiedades no son activos fijos porque no producen otros bienes ni servicios que generen fuente de pago ni otros beneficios económicos. Las reparaciones y el mantenimiento de estos bienes se cargan a gastos en el respectivo ejercicio.

La Copropiedad reconoce como propiedades, planta y equipos con características de activos, todos aquellos que sean comprados con recursos originados por las actividades de explotación propios de la copropiedad y que no sean o estén enmarcados en los bienes esenciales o no esenciales entregados por la constructora inicialmente a la Administración de la Propiedad Horizontal.

Los bienes comunes no esenciales que hayan sido adquiridos por la copropiedad con el producto de las cuotas ordinarias o extraordinarias o con los excedentes de la copropiedad, serán reconocidos como Propiedad Planta y Equipos de la Copropiedad, siempre que pueda demostrarse que existe un proceso de desafectación en el que se transfiera a la copropiedad los riesgos y beneficios inherentes a estos activos. En caso contrario los desembolsos realizados serán reconocidos como gastos en el estado de resultados.

Los bienes de la Copropiedad principalmente construcciones, obras de infraestructura, maquinarias y equipos, se encuentran registrados a su costo menos la depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. Los costos de ampliación o mejoras que representen un aumento de la capacidad o de la vida útil de los bienes se capitalizarán como mayor costo. Los gastos periódicos de mantención, conservación y reparación se imputan a resultados en el ejercicio en que se incurren.

Las obras en curso se traspasan a activos en explotación una vez finalizado el ejercicio de prueba cuando se encuentran disponibles para su uso, a partir de cuyo momento comenzará su depreciación.

Depreciación: La Copropiedad distribuye el valor depreciable de forma sistemática a lo largo de la vida útil del activo. Para esto, inicia la depreciación cuando está disponible para su uso, esto es, cuando se encuentra en las condiciones necesarias para operar en la forma que lo ha previsto la Copropiedad, y sólo termina cuando el valor neto en libros del activo sea cero o se dé de baja de los estados financieros. En ningún caso la depreciación cesa o se suspende por la no utilización del activo o porque se haya retirado del uso activo.

La copropiedad deprecia su equipo utilizando el método lineal, sin embargo, podrá utilizar otros métodos de reconocido valor técnico. La vida útil estimada para cada elemento del equipo que la Copropiedad ha evaluado para sus activos fijos es:

| Clase Vida útil | (Años) |
|---|---------------|
| Maquinaria y equipo | 2 |
| Equipo de Oficina | 5 |
| Muebles y Enseres | 5 |
| Equipo de cómputo y comunicaciones | 5 |

El monto depreciable es el valor de adquisición más cualquier mejora reconocida menos cualquier pérdida por deterioro registrada.

Deterioro sobre el valor del equipo

Cuando no se tenga certeza de la generación de beneficios económicos futuros o se tengan evidencias de que el valor en libros de un elemento de propiedad y equipo excede su importe recuperable, debe establecerse una cuenta que muestre el deterioro (provisión) que disminuya el valor de la propiedad y equipo. En cada fecha en la que se informa, la Copropiedad mide el deterioro del valor de los activos sí:

- Existiere algún indicio de deterioro del valor de los activos cuando se disponga de evidencia valida y suficiente sobre la obsolescencia o deterioro físico de un activo.
- Cuando sucedan cambios significativos en el uso del activo fijo que permita acelerar su obsolescencia o deterioro físico.
- Cuando la evidencia física determine que el activo sufre de tiempo ocioso, es decir, que no produzca ingresos.

Baja en libros

La baja de un elemento de la propiedad y equipo se dará cuando:

- a. Se disponga de él; o
- b. No se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición

ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Los acreedores y otras cuentas por pagar representan obligaciones de la copropiedad que por lo general son exigibles en el corto plazo. Estos pasivos se contabilizan generalmente por su costo (precio de la transacción) o por el valor acumulado de los saldos por pagar.



BENEFICIOS A EMPLEADOS

Los beneficios a los empleados se reconocen sobre la base de los valores exigibles, en la fecha en que se adquiere el derecho de cobro por parte de empleados y contratistas. Dado que son partidas exigibles en el período corriente, se registran por su valor nominal y no son objeto de descuento.

PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES

Una provisión es un pasivo de oportunidad o cantidad incierta que cumple con las siguientes características básicas:

- a. Se trata de un pasivo; es decir:
 - i. Surge como una obligación actual resultado de un evento pasado;
 - ii. Es probable que se requerirá la transferencia de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación; y
- b. La incertidumbre alrededor de la oportunidad (cuándo) y la cantidad (valor monetario).

La Copropiedad reconoce las provisiones como un pasivo en el estado de posición financiera y el gasto correspondiente en el estado de resultados, a menos que otra norma requiera que el costo se reconozca como parte del costo de un activo (tal como PPE).

FONDO DE IMPREVISTOS

La Copropiedad se encuentra obligada a constituir un fondo de imprevistos de acuerdo con los artículos 34 y 35 de la ley 675 de 2001, para atender obligaciones y/o expensas imprevistas. El Fondo de Imprevistos tiene como finalidad garantizar los recursos necesarios en el momento en el que se incurra en situaciones inciertas, no presupuestadas, que implican la disposición de recursos adicionales a los recursos recaudados en las cuotas ordinarias de administración. Como consecuencia, la naturaleza del Fondo que establece la Ley 675 de 2001, corresponde a la separación de los recursos monetarios en una cuenta de destinación específica, como por ejemplo una cuenta de ahorros, un fondo fiduciario líquido, que garantice la disponibilidad inmediata de los recursos.

USO DE ESTIMACIONES

La preparación de los estados financieros, de acuerdo con Marco técnico normativo de información financiera para las microempresas, requiere que la Administración haga estimaciones y presunciones que podrían afectar los importes registrados de los activos, pasivos, los resultados y las notas adjuntas. Los valores actuales o de mercado podrían diferir de dichas estimaciones.



CONTABILIZACIÓN DE CONTINGENCIAS

A la fecha de emisión de los estados financieros, pueden existir condiciones que resulten en pérdidas para la Copropiedad, pero que solo se conocerán si en el futuro, determinadas circunstancias se presentan. Dichas situaciones son evaluadas por la Administración y los asesores legales en cuanto a su naturaleza, la probabilidad de que se materialicen y los importes involucrados, para decidir sobre los cambios a los montos provisionados y/o revelados. Este análisis incluye los procesos legales vigentes en contra. La Copropiedad contabiliza provisiones para cubrir pasivos estimados, contingencias de pérdidas probables. Los demás pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros pero se revelan en notas a los estados financieros, a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota. Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de contingencia es probable.

COMPENSACIÓN DE SALDOS

La Copropiedad no compensa activos con pasivos, ni ingresos con gastos. La Copropiedad presenta estas partidas por separado, a menos que las normas legales o los términos contractuales permitan lo contrario.

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS Y OTROS INGRESOS

Los ingresos de actividades ordinarias proceden en su mayoría de las cuotas causadas a cargo de los propietarios y que cubren las expensas necesarias de la copropiedad. Los otros ingresos proceden de rendimientos financieros en inversiones, cuentas de ahorro, de sanciones e intereses de mora causados a cargo de los copropietarios, y de otras rentas por explotación de bienes comunes.

RECONOCIMIENTO DE LOS GASTOS

Incluyen tanto las pérdidas como los gastos que surgen del desarrollo ordinario de las actividades de la copropiedad. Dentro de estas partidas se pueden encontrar los gastos de operación, los salarios y las depreciaciones lo que representa una salida o disminución de los activos ya sea en el efectivo y equivalente, en los inventarios o la propiedad, planta y equipo.

Además también se pueden presentar las pérdidas las cuales también cumplen con la definición de gasto. Para un buen reconocimiento de los gastos es probable que los beneficios económicos futuros vayan a salir de la asociación así mismo la partida tiene un costo o valor que puede ser medido con fiabilidad.



NOTA 3.-EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO

El efectivo y sus equivalentes; comprende al efectivo en caja y depósitos a la vista. Así mismo, comprende las inversiones a corto plazo, realizadas para depositar los recursos destinados al fondo de imprevistos.

| DETALLE | 2025 | 2024 |
|---|--------------------|--------------------|
| Caja | 1.574.276 | 800.000 |
| Bancos | 109.748.019 | 168.776.598 |
| Inversiones temprales- CDT | 100.000.000 | 0 |
| Efectivo Restringido : Fiduciaria Bancolombia | 16.470.129 | 1.333.789 |
| TOTAL | 227.792.424 | 170.910.387 |

Todas las partidas conciliatorias entre el valor en libros de contabilidad y extractos bancarios, se procederán a tratar de la siguiente forma, al cierre contable mensual:

- Se reconocen los rendimientos financieros que registran en el extracto bancario a corte de cada mes.
- Se contabilizan las partidas conciliatorias que aparecen en el extracto bancario correspondiente a gastos bancarios: gravámenes, comisiones y demás en el periodo correspondiente.
- Para las partidas conciliatorias correspondiente a consignaciones pendientes de identificar se registran en libros, se contabilizan en una cuenta del pasivo hasta su identificación.

NOTA 4. DEUDORES COMERCIALES

Los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2025, comprende las cuentas por cobrar originados en las cuotas de administración y las expensas necesarias para operaciones del centro comercial, registradas inicialmente a su importe en factura, determinando el deterioro de acuerdo a la edad y atendiendo las políticas contables del Centro Comercial.

Comprende, además los gastos pagados por anticipado a la aseguradora el cual se amortiza en el transcurso del año así como el anticipo del impuesto de renta y retenciones en la fuente.

| DETALLE | 2025 | 2024 |
|--|----------------------|----------------------|
| Deudores Comerciales | 8.099.811.179 | 7.862.414.308 |
| Anticipos y Avances | 54.208.504 | 5.922.650 |
| Gastos pagados por anticipado | 58.844.279 | 54.842.724 |
| Anticipo de Impuestos y contribuciones | 13.429.741 | 12.311.112 |
| Provisión por deterioro de Cartera | -3.847.014.615 | -3.123.667.691 |
| TOTAL | 4.379.279.088 | 4.811.823.103 |



NOTA 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Durante el año 2025, se realizó la compra de 80 sillas plásticas para la plazoleta de comida. A la fecha cierre del año 2025, no se dan circunstancias especiales que afecten a la disponibilidad de los bienes de propiedad planta y equipos, tales como litigios, embargos, arrendamientos a tiempo definidos u otras. La Copropiedad mantiene vigente las pólizas de seguros para cubrir posibles riesgos a los que están sujetos las propiedades, plantas y equipos, así como posibles reclamos que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad; la gerencia considera que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están expuestos.

El gasto por depreciación cargado a los resultados del año ascendió a \$35.102.251.00

Comprende lo siguiente:

| ACTIVO FIJO | VALORES DE INCORPORACION | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------|----------------|---------------------------------|
| | Valores al comienzo del ejercicio | Aumentos | Disminuciones | Transferencias | Valores al cierre del ejercicio |
| Construcciones y edificaciones | - | 727.154.561 | | | 727.154.561 |
| Activo Restringido | - | 2.017.659.972 | | | 2.017.659.972 |
| Maquinaria y Equipo | 249.818.581 | - | - | - | 249.818.581 |
| Equipo de Oficina | 102.123.066 | 20.839.280 | - | - | 122.962.346 |
| Equipo de Computación y Comunicación | 25.249.370 | - | - | - | 25.249.370 |
| Totales | 377.191.017 | 2.765.653.813 | - | - | 3.142.844.830 |

| Acumuladas al comienzo del ejercicio | DEPRECIACIONES | | Acumuladas al cierre del ejercicio | RESULTADOS | |
|--------------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | DEL EJERCICIO | | | Neto resultante al 31.12.25 | Neto resultante al 31.12.24 |
| | Aumentos (1) | Acumuladas de las bajas | | | |
| - | - | | - | 727.154.561 | - |
| - | - | | - | 2.017.659.972 | - |
| (51.928.429) | (24.088.788) | | (76.017.217) | 173.801.364 | 197.890.152 |
| (49.469.714) | (9.003.199) | | (58.472.913) | 64.489.433 | 52.653.352 |
| (19.064.150) | (2.010.264) | - | (21.074.414) | 4.174.956 | 6.185.220 |
| (120.462.293) | (35.102.251) | - | (155.564.544) | 2.987.280.286 | 256.728.724 |

Se reconoció como construcciones y edificaciones lo correspondiente a las reparaciones necesarias para que los locales comerciales 401,402 y 403 pudieran estar en condiciones de ser arrendados, así como, el anticipo entregado a Promotora Inmobiliaria como parte de la adquisición de dichos activos en cumplimiento al acuerdo de transacción suscrito con los mismos.



Así mismo, se registró como activo restringido, el derecho de uso de los locales comerciales 401-402 y 403 del Centro Comercial, basado en el acuerdo de transacción celebrado con Promotora Inmobiliaria con el cual se otorgó el 100% de la propiedad de estos inmuebles y el derecho a explotar dichos locales que estaban en proceso jurídicos y embargados. A la fecha se encuentran pendiente de escrituración.

NOTA 6. OBLIGACIONES FINANCIERAS

El saldo de esta cuenta a cierre 31 de diciembre de 2025, corresponde al préstamo adquirido con el tercero SAMARCOL para las adecuaciones de los locales comerciales 401-402 y 403 exigidas por el arrendatario; así como el dinero entregado como parte de pago al propietario de los mismos.

| DETALLE | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|--------------------|----------|
| Obligaciones Financieras con terceros | 543.229.413 | - |
| TOTAL | 543.229.413 | - |

NOTA 7. CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2025, representan todas las obligaciones comerciales que LA COPROPIEDAD ha adquirido con proveedores o terceros nacionales en cumplimiento con el presupuesto anual aprobado por asamblea. Se registra además como otras cuentas por pagar no facturadas; el valor estimado de adquisición de los locales 401-402 y 403 el cual corresponde al saldo adeudado luego de cruzada la cartera con el propietario de los inmuebles:

7.1. COSTOS Y GASTOS POR PAGAR

| DETALLE | 2025 | 2024 |
|---|----------------------|--------------------|
| Comisiones | 53.857.029 | 0 |
| Honorarios | 2.624.051 | 25.303.305 |
| Servicio de mantenimiento | 36.816.040 | 37.542.940 |
| Servicios Públicos y de aseo | 38.911.103 | 163.229.740 |
| Otros servicios: publicidad, vigilancia, servicios técnicos | 192.965.016 | 188.811.094 |
| Otras cuentas por pagar no facturadas | 1.161.467.788 | 0 |
| TOTAL | 1.486.641.027 | 414.887.079 |



NOTA 8. IMPUESTOS GRAVÁMENES Y TASAS

Las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinen bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial y tengan una naturaleza diferente a la residencial (es decir, sean de uso comercial o mixto), serán contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementarios y deberán tributar sobre los ingresos generados por la explotación de las áreas comunes.

La cuenta de pasivo por impuestos gravámenes y tasas, corresponde a la provisión del impuesto de renta calculado a la tarifa del 35% sobre la renta líquida fiscal y el saldo por pagar del IVA del tercer cuatrimestre del año respectivamente a pagar en los primeros días del año siguiente, situación que se repite con el impuesto de industria y Comercio.

A la fecha no existen diferencias de conciliación respecto de los impuestos corrientes a pagar a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales ni a la Alcaldía Distrital de Santa Marta.

| DETALLE | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Impuesto de renta por pagar | 41.248.000 | 18.692.000 |
| IVA por pagar | 17.566.780 | 16.361.312 |
| Industria y Comercio - ICA | 701.000 | 494.000 |
| TOTAL | 59.515.780 | 35.547.312 |

NOTA 9. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Las cuentas por pagar a empleados al 31 de diciembre de 2025, representan todas las obligaciones exigibles, registradas a su valor nominal.

| DETALLE | 2025 | 2024 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Cesantías consolidadas | 16.811.804 | 15.956.588 |
| Intereses sobre cesantías | 2.017.417 | 1.846.923 |
| Vacaciones | 15.167.576 | 10.068.246 |
| TOTAL | 33.996.797 | 27.871.757 |

NOTA 10. INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO

Los saldos de los ingresos recibidos por anticipado por los años terminados en el 2025 y 2024; corresponden a los anticipos realizados por concepto de cuotas de administración, los pagos de los locales en Ley de Reorganización por aplicar y el anticipo recibido del local 301 pendiente por legalizar.



| DETALLE | 2025 | 2024 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingreso recibido por anticipado | 91.359.867 | 110.167.274 |
| Anticipo Deuda Ley de reorganizacion y vta de cartera | 215.610.276 | 0 |
| TOTAL | 306.970.143 | 110.167.274 |

NOTA 11. INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS

El saldo de esta cuenta corresponde a consignaciones por identificar a la fecha del cierre 2025.

| DETALLE | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|------------------|-------------------|
| Consignaciones por identificar | 9.536.999 | 20.437.299 |
| TOTAL | 9.536.999 | 20.437.299 |

NOTA 12. FONDO DE RESERVAS E IMPREVISTOS

El Fondo de Imprevistos fue apropiado cumpliendo lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual corresponde al 1% del presupuesto anual aprobado por la Asamblea de Copropietarios. El valor del fondo está representado el saldo de la Fiducia de Bancolombia por valor de \$16.470.129. A la fecha existe un saldo por trasladar al efectivo restringido del fondo por valor de \$285.356.471.00

| FONDO DE IMPREVISTOS | |
|--|--------------------|
| SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 | 266.758.123 |
| MAS: | |
| APROPIACION FONDO DE IMPREVISTO AÑO 2025 | 35.068.477 |
| TOTAL APROPIACIONES APROBADAS POR ASAMBLEA | 35.068.477 |
| SALDO FONDO DE IMPREVISTOS | 301.826.600 |

NOTA 13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos por actividades ordinarias, corresponden a las cuotas de administración ordinarias aprobadas por la asamblea para la vigencia 2025, así como los ingresos por la concesión y uso de áreas comunes y los descuentos por pronto pago para incentivar el pago oportuno de las cuotas de administración entre otros. En diciembre del año 2025, se empezó a realizar el cobro de arriendo a los locales comerciales 401-402-403 a Smart Fit.



| DETALLE | 2025 | 2024 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Cuotas de administración | 4.584.731.999 | 4.215.930.500 |
| Intereses de mora | 711.555.302 | 942.714.342 |
| Recobros de energía | 10.143.968 | 13.936.057 |
| Concesión zona común | 335.690.184 | 301.178.058 |
| Arrendamiento | 21.386.023 | 0 |
| Pautas publicitarias | 1.571.000 | 4.200.000 |
| Reembolso de gastos | 471.074 | 0 |
| Descuentos por pronto pago | -946.046.615 | -874.013.931 |
| TOTAL | 4.719.502.935 | 4.603.945.026 |

NOTA 14. GASTOS DE ADMINISTRACION

Los movimientos registrados como gastos operacionales por los años terminados en 2025 y 2024, corresponden a la ejecución presupuestal aprobada por Asamblea. Los más representativos son:

14.1. SERVICIOS:

| DETALLE | 2025 | 2024 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Aseo y vigilancia | 911.411.549 | 826.773.960 |
| Asistencia medica | 8.701.500 | 8.416.800 |
| Temporales | 139.847.366 | 170.318.753 |
| Acueducto y alcantarillado | 59.633.280 | 59.539.229 |
| Energía Eléctrica | 727.127.250 | 740.418.798 |
| Celular y tv digital | 7.243.870 | 7.786.813 |
| Correos | 966.455 | 755.350 |
| Transporte | 1.220.000 | 1.378.100 |
| Propaganda y publicidad | 0 | 23.403.341 |
| Otros | 9.562.239 | 20.391.662 |
| TOTAL | 1.865.713.509 | 1.859.182.806 |



14.2. MANTENIMIENTOS:

| DETALLE | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Aires Acondicionados | 132.833.162 | 118.770.100 |
| Ascensores y Escaleras | 141.861.212 | 122.500.138 |
| Puertas Automatica | 17.058.942 | 9.016.000 |
| Sistema Hidraulico | 1.124.317 | 0 |
| Tanques de agua | 16.710.853 | 11.106.773 |
| Planta electrica | 46.386.506 | 202.221.485 |
| Equipo de sonorizacion | 1.230.000 | 0 |
| Equipo de computacion y de oficina | 1.000.000 | 1.856.500 |
| Trampa de grasa | 0 | 450.000 |
| Baños | 27.002.089 | 8.620.500 |
| Monitoreo y Alarmas | 7.036.075 | 0 |
| Fumigacion | 12.285.000 | 11.376.000 |
| puertas de vidrio | 3.219.600 | 1.365.000 |
| Bombas Sumergibles | 4.138.974 | 9.753.288 |
| Compactadora | 1.770.000 | 2.500.000 |
| TOTAL | 413.656.730 | 499.535.784 |

NOTA 15. INGRESOS NO OPERACIONALES

Los otros ingresos corresponden a rendimientos financieros de la Fiducuenta y de la cuenta de ahorro. Así mismo, ingresos por la venta de reciclaje y el aprovechamiento generado por descuentos no tomados de algunos copropietarios retirados.

| DETALLE | 2025 | 2024 |
|---|--------------------|--------------------|
| Financieros | 2.814.627 | 349.182 |
| Recuperaciones | 42.320.000 | 7.924.310 |
| Indemnizaciones – siniestro | 222.020.324 | 100.861.625 |
| Diversos – aprovechamientos- multas-reciclaje | 9.727.931 | 68.365.395 |
| TOTAL | 276.882.882 | 177.500.512 |

NOTA 16. GASTOS NO OPERACIONALES

Corresponden a los gastos financieros generados de las cuentas bancarias, gastos de ejercicios anteriores e impuestos asumidos.



| | DETALLE | 2025 | 2024 |
|---|----------------|-------------------|-------------------|
| Financieros | | 29.759.979 | 8.221.516 |
| Gastos extraordinarios e Impuestos asumidos | | 4.603.760 | 2.279.552 |
| Diversos | | 0 | 442.285 |
| | TOTAL | 34.363.739 | 10.943.353 |

NOTA 17. EVENTOS SUBSECUENTES

EL CENTRO COMERCIAL ARRECIFE ha evaluado los eventos subsecuentes ocurridos entre la fecha de corte de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 y la fecha de aprobación de los mismos, sobre esto no se tiene conocimiento de ningún dato o acontecimiento que modifique las cifras o información consignada en los estados financieros y sus respectivas notas adjuntas, no se conocieron hechos posteriores favorables o desfavorables que afecten la situación financiera y perspectivas económicas del Centro Comercial, hasta la fecha de revisión 22 de febrero de 2026.



CUENTAS POR COBRAR A DICIEMBRE 31 DE 2025

Asamblea General Ordinaria de Propietarios 2026



CENTRO COMERCIAL ARRECIFE
Nit.: 900.534.142-4
CARTERA CLASIFICADA POR EDADES
CON CORTE A DICIEMBRE 31 DE 2025



| INMUEBLE | TERCERO | TOTAL | POR VENCER | | | ESTADO |
|----------------------------------|--|-------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|---|
| | | | 31_60 | 61_90 | mas_90 | |
| CARTERA DE ADMINISTRACION | | | | | | |
| 101 | SONEN INTERNACIONAL S.A.S | 149.662.833 | 4.792.000 | 4.792.000 | 4.792.000 | ACUERDO DE PAGO Y LEY DE REORGANIZACION |
| 114 | YOO GROUP SAS | 14.979.600 | 2.892.000 | 3.188.700 | 3.128.900 | AL DIA |
| 125 | ALEJANDRO SANCHEZ ALFONSO | 1.775.000 | 1.775.000 | | | AL DIA |
| 217 | DIANA MERCEDES ARREGOCES (Charly africa) | 201.429.999 | 7.396.000 | 7.396.000 | 7.396.000 | COBRO PREJURIDICO |
| 224 | YANETH CECILIA CACERES | 6.786.700 | 1.843.000 | 1.643.000 | 1.643.000 | CORO PREJURIDICO |
| 227 | BANCOLOMBIA | 11.342.000 | 11.342.000 | | | AL DIA |
| 305 | GRUPO DIAMANTE SAS | 228.993.284 | 3.641.000 | 6.101.200 | 5.978.300 | PROCESO JURIDICO |
| 306 | FRANQUICIAS Y CONCESIONES SAS | 36.507.974 | 3.660.000 | | | LEY DE REORGANIZACION |
| 310 | CARLOS ALBERTO PEREZ PRADO | 439.229.853 | 3.094.000 | 7.130.900 | 6.982.100 | PROCESO JURIDICO |
| 313 | MARIA ALEJANDRA GARCIA PENAGOS | 617.287 | 617.287 | | | AL DIA |
| 320 | DISEÑO Y DIVERSION ELECTRONICA S.A.S. | 60.444.498 | | | | PROCESO JURIDICO |
| 322 | LUIS ALBERTO RODRIGUEZ TORRES | 205.659.280 | 7.487.000 | 10.368.600 | 10.165.600 | PROCESO PREJURIDICO |
| 401-402 | GOLDEN CINEMAS | 5.132.873 | 5.132.873 | | | AL DIA |
| | ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO | 6.639.282.784 | 28.366.000 | \$ 76.971.900 | \$ 75.207.400 | PROCESO JURIDICO |
| | | \$ 8.001.843.965 | \$ 81.838.160 | \$ 117.592.300 | \$ 115.293.300 | \$ 7.687.120.205 |

| CESION DE USOS | | | | | | |
|-----------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| | ECOLOGY COLOMBIA SAS | 9.827.111 | | | | PROCESO JURIDICO |
| | AR CONSTRUCCIONES SAS | 8.718.840 | 8.718.840 | | | AL DIA |
| | PAULA ANDREA HERNANEDZ VASQUEZ | 1.823.670 | 1.823.670 | | | AL DIA |
| | SPORTY CITY SAS (REEMBOLSO DE ENERGIA) | 37.124.022 | 10.711.127 | 25.449.367 | 963.528 | COBRO 30 DIAS |
| | NOVAVENTA | 977.288 | 977.288 | | | AL DIA |
| | BERNARDO YESID VALEGA | 5.180.000 | | | | PROCESO JURIDICO |
| | TOTAL CONCESIONES EN AREA COMUN | 63.650.931 | 22.230.925 | 25.449.367 | 963.528 | 15.007.111 |

\$ 8.065.494.896 \$ 104.069.085 \$ 143.041.667 \$ 116.256.828 \$ 7.702.127.316

INCIDENCIA EN EL TOTAL DE LA CARTERA EN FORMA PORCENTUAL

| | TOTAL | PORCENTAJE |
|-------------------|-------------------------|-------------|
| CARTERA CORRIENTE | \$ 104.069.085 | 1% |
| 31 A 60 DIAS | \$ 143.041.667 | 2% |
| 61-90 DIAS | \$ 116.256.828 | 1% |
| MAS DE 90 DIAS | \$ 7.702.127.316 | 95% |
| | \$ 8.065.494.896 | 100% |



CENTRO COMERCIAL ARRECIFE
Nit.: 900.534.142-4
CARTERA CLASIFICADA POR EDADES
CON CORTE A DICIEMBRE 31 DE 2025



| INMUEBLE | TERCERO | TOTAL | POR VENCER | | | ESTADO |
|--|--------------------------------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|
| | | | 31_60 | 61_90 | mas_90 | |
| CARTERA DE CUOTA EXTRAORDINARIA | | | | | | |
| 101 | CONSTRUCTORA CHARANEJ Y CIA LIMITADA | 385.641 | | | 385.641 | CUOTA EXTRAORDINARIA |
| 211 | MONICA RODRIGUEZ | 248.800 | | | 248.800 | CUOTA EXTRAORDINARIA |
| 219 | GREEN CAPITAL GROUP SAS | 2.803.701 | | | 2.803.701 | CUOTA EXTRAORDINARIA |
| 310 | CARLOS ALBERTO PEREZ PRADO | 1.456.781 | | | 1.456.781 | CUOTA EXTRAORDINARIA |
| | PROMOTORA INMOBILIARIA | 29.421.360 | | | 29.421.360 | CUOTA EXTRAORDINARIA |
| | | \$ 34.316.283 | \$ - | \$ - | \$ - | \$ 34.316.283 |

CONTABILIDAD \$ 8.099.811.179
DIFERENCIA CON CONTABILIDAD \$ 8.099.811.179
\$ -



CUENTAS POR PAGAR A DICIEMBRE 31 DE 2025

Asamblea General Ordinaria de Propietarios 2026



**CENTRO COMERCIAL ARRECIFE
DETALLE DE CUENTAS POR PAGAR A DICIEMBRE 2025**



| CONCEPTO | TERCERO | VALOR | TOTAL |
|---|--|-------------|----------------------|
| 219595 OTRAS OBLIGACIONES | SAMARCOL S.A.S. | | |
| | SUBTOTAL | | 543.229.413 |
| 233520 COMISIONES | RAMOS GALVIS EDGARDO DE JESUS | 53.857.029 | |
| 23352501 HONORARIOS | SEGURIDAD INTEGRAL Y EMERGENCIAS SAS | 308.801 | |
| 23352501 HONORARIOS | SOLUCIONES AMBIENTALES Y SISO DE COLOMBIA SAS | 2.315.250 | |
| 23353501 SISTEMA DE AIRES ACONDICIONADOS | ECOaire SAS | 7.287.774 | |
| 23353501 SISTEMA DE AIRES ACONDICIONADOS | INGELECTRI A&E SAS | 5.876.472 | |
| 23353502 MTTTO DE ASCENSORES | OTIS ELEVATOR COMPANY COLOMBIA SAS | 12.696.919 | |
| 23353505 MTTTO BOMBA SUMERGIBLE | MAQUIAGRO Y SERVICIOS SAS | 1.179.544 | |
| 23353508 PLANTA ELECTRICA | COMERCIALIZADORA DE COMBUSTIBLE Y GASES DEL CARIBE SAS | 3.780.000 | |
| 23353595 OTROS MANTENIMIENTOS | C&C INGENIERIA Y AEQUITECTURA SAS | 3.544.332 | |
| 23353595 OTROS MANTENIMIENTOS | GOMEZ REYES KATIRIA | 349.000 | |
| 23353595 OTROS MANTENIMIENTOS | JR PRODUCTOS Y SERVICIOS SAS | 1.009.499 | |
| 23353595 OTROS MANTENIMIENTOS | PL GESTION INTEGRAL SAS | 1.092.500 | |
| 23355003 ASEO | SERVICIOS INTEGRALES DE SOSTENIMIENTO Y ASEO SAS | 31.811.875 | |
| 23355004 ENERGIA ELECTRICA | CARIBESOL DE LA COSTA SAS ESP | 6.805.628 | |
| 23355007 TV DIGITAL | DIRECTV COLOMBIA LTDA | 293.600 | |
| 23359502 SERVICIO DE VIGILANCIA | FORTOX S. A. | 47.634.387 | |
| 23359504 PUBLICIDAD PROPAGANDA Y MERCADEO | AZAR MANTILLA NAZLY LICETH | 571.949 | |
| 23359504 PUBLICIDAD PROPAGANDA Y MERCADEO | EBENEZER TECHNOLOGIES SAS | 944.000 | |
| 23359504 PUBLICIDAD PROPAGANDA Y MERCADEO | MORALES CRESPO ELISA | 2.325.000 | |
| 23359504 PUBLICIDAD PROPAGANDA Y MERCADEO | PIMIENTA RUIZ TANIA PAOLA | 2.166.900 | |
| 23359504 PUBLICIDAD PROPAGANDA Y MERCADEO | RODRIGUEZ MARTINEZ MARIO ANDRES | 3.627.000 | |
| 23359504 PUBLICIDAD PROPAGANDA Y MERCADEO | SANCHEZ BERNAL SANTY BAYARDO BAYARDO | 596.875 | |
| 23359504 PUBLICIDAD PROPAGANDA Y MERCADEO | VELEZ CRUZ SONIA PATRICIA | 372.000 | |
| 23359509 SERVICIO DE AMBULANCIA | ASISTENCIA MEDICA INMEDIATA- SERVICIO DE AMBULANCIA PREPAGADA S.A. | 74.235 | |
| 23359519 ELEMENTOS DE PAPELERIA | DISTRIBUIDORA DE VINOS Y LICORES SAS | 36.000 | |
| 23359520 SERVICIOS TECNICOS, MANTENIMIENTOS | GALLARDO PEREZ GONZALO | 1.094.145 | |
| 23359520 SERVICIOS TECNICOS, MANTENIMIENTOS | SAAVEDRA GIRALDO DIEGO | 7.767.946 | |
| 23359595 OTROS | ALMACENES CORONA S.A.S. | 173.966 | |
| 23359595 OTROS | C&C INGENIERIA Y AEQUITECTURA SAS | 234.710 | |
| 23359595 OTROS | CADAVID ALVAREZ LEON DARIO | 922.036 | |
| 23359595 OTROS | COMPAÑIA FERRETERA LA FORTUNA | 964.203 | |
| 23359595 OTROS | DAMIS SA | 25.837.914 | |
| 23359595 OTROS | GONZALEZ MARY LUZ | 1.447.500 | |
| 23359595 OTROS | JR PRODUCTOS Y SERVICIOS SAS | 2.146.733 | |
| 23359595 OTROS | PGS COMERCIAL S. A. | 12.968.549 | |
| 23359595 OTROS | RICO VILLALOBO JULIO MANUEL | 1.510.500 | |
| 23359595 OTROS | TERMEC LTDA | 79.548.468 | |
| | SUBTOTAL | | 325.173.239 |
| 23359612 CUENTAS POR PAGAR NO FACTURADAS | HERRERA TORO ANA MILENA- HONORARIOS PROCESO | 139.679.173 | |
| 23359612 CUENTAS POR PAGAR NO FACTURADAS | ALCALDIA DE SANTA MARTA- PREDIALES | 991.130.152 | |
| 23359612 CUENTAS POR PAGAR NO FACTURADAS | PROMOTORA INMOBILIARIA ASM SAS- SALDO | 24.964.463 | |
| 23359612 CUENTAS POR PAGAR NO FACTURADAS | ALIANZA FIDUCIARIA-ADMON DE LOCALES PATRIMONIO AUTONOMO | 5.694.000 | |
| | SUBTOTAL | | 1.161.467.788 |

(1.161.467.788)

PROVISION LOCALES 4TO PISO



**CENTRO COMERCIAL ARRECIFE
DETALLE DE CUENTAS POR PAGAR A DICIEMBRE 2025**



| CONCEPTO | TERCERO | VALOR | TOTAL |
|-------------------------------------|--|-------------|-----------------------------|
| 23650502 RTE FUENTE | DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES | 14.586.532 | |
| 23680102 RETENCION DE ICA SERVICIOS | ALCALDIA DE SANTA MARTA | 1.273.713 | |
| | SUBTOTAL | | 15.860.245 |
| 2370-2380 APORTES SEGURIDAD SOCIAL | EPS, ARL Y FONDOS DE PENSION | 5.682.901 | |
| 23802001 REEMBOLSO CAJA MENOR | MONTENEGRO DOMINGUEZ MARIA DE LOS SANTOS | - | |
| 238095 OTROS | PGS COMERCIAL S.A. | 5.747.930 | |
| | SUBTOTAL | | 11.430.831 |
| 24 - IMPUESTOS GRAVAMENES Y TASAS | DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES | 59.515.780 | |
| | SUBTOTAL | | 59.515.780 |
| 2505 BENEFICIOS A EMPLEADOS | PRESTACIONES SOCIALES | 33.996.797 | |
| | SUBTOTAL | | 33.996.797 |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | 004 PROVALOR PROYECTOS CON VALOR SAS | 463.760 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | 101 PEACOCK INTERNACIONAL SAS | 35.610.276 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | 113 LUXOTTICA OF COLOMBIA SAS | 6.295.213 | Pagos Ley de reorganizacion |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | 116 ALMACENES EXITO S.A. | 1.527.117 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | 117 ESTUDIO DE MODA S.A.S. | 1.028.017 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | 123 2M&W SAS | 4.734.800 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | 124 PROMOTORA DE CAFÉ COLOMBIA S.A. | 2.802.342 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | 127 COMERCIAL ALLAN S.A.S. | 2.499.750 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | 201 BANCO DE BOGOTÁ | 4.514.822 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | 221 ALTERNATIVA DE MODA S.A.S. | 2.424.913 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | 227 BANCOLOMBIA | 1.768.425 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | 230 PIVINCO SAS | 2.275.500 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | 301 PROMOTORA INMOBILIARIA ASM SAS | 180.000.000 | Anticipo compra local |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | 302 ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. | 191.300 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | 306 FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S. | 7.568.518 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | 308 LEVY FOOD GROUP SAS | 2.470.114 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | 311 FRISBY S.A. | 369.112 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | 315 SALETH HERMANOS S.A.S | 3.930.940 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | 316 BANCO BBVA COLOMBIA S.A | 370.800 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | 319 P.C.A. PRODUCTORA Y COMERCIALIZADORA DE ALIMENTOS S.A.S. | 1.771.265 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | ARBOLEDA ORGANESOFF 122 ANA MARIA | 953.347 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | CABRERA MORAN OSCAR DAVID | 571.998 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | CHILITO DE SAUMETH 207 LUZ TERESA | 496.000 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | CHIMENEAS EL CHALET S.A.S. | 6.200.614 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | EXPRESSO AVENTURA SAS | 4.690.000 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | FONDO DE INVERSION COLECTIVA CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR-I | 7.103.403 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | HERNANDEZ PINO 212 PAULA ANDREA | 324.000 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | HERNANDEZ VASQUEZ PAULA ANDREA | 460.000 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | LOPEZ PEÑALOSA 001 ALEJANDRO FABIAN | 695.500 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | LOSADA DE LLERAS 309 CONSUELO CRISTINA | 1.988.663 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | MARTINEZ MANJARRES SAMARA HALITH | 2.470.372 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | MONTEALEGRE DE BARBERAN 233 NIDIA | 1.277.772 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | MORENO ARAUJO ALEJANDRO ALONSO | 348.500 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | PANDORA JEWELRY COLOMBIA SAS | 12.530.000 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | RODRIGUEZ BARRIOS MONICA ISABEL | 322.250 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | SCOTIABANK COLPATRIA SA | 1.888.663 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | SOCIEDAD AL SERVICIO DE LA TECNOLOGIA Y SISTEMATIZACION BANCARIA TECNIBANC | 963.146 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | TIEMPO EXTRA 90+ SAS | 967.790 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | VALDERRAMA UMAÑA 126 MARTHA LUCIA | 9.720 | |
| 270550 CUOTAS DE ADMINISTRACION | VALENCIA PEÑALOZA 222 ISBELIA MARIA | 91.421 | |
| | SUBTOTAL | | 306.970.143 |
| 280505 DE CLIENTES | CENTRO COMERCIAL ARRECIFE (POR IDENTIFICAR) | 9.536.999 | |
| | SUBTOTAL | | 9.536.999 |
| TOTAL CUENTAS POR PAGAR | | | 2.467.181.235 |



EJECUCIÓN PRESUPUESTAL A DICIEMBRE 31 DE 2025

Asamblea General Ordinaria de Propietarios 2026



**CENTRO COMERCIAL ARRECIFE
PRESUPUESTO DE GASTOS 2025**

12

| DETALLE | PRESUPUESTO | EJECUCION | VARIACION | % |
|--|---------------------------------|--------------------------------|----------------------|-------------|
| | ACUMULADO ADICIEMBRE 2025 | PRESUPUESTAL ACUMULADA 2025 | | |
| INGRESOS | | | | |
| CUOTAS DE ADMINISTRACION | | | | |
| MODULO A - EXPENSAS COMUNES | 4.138.713.827 | 4.140.157.725 | 1.443.898 | 100% |
| MODULO B - PUBLICIDAD | 444.214.638 | 444.324.274 | 109.636 | 100% |
| SUBTOTAL CUOTAS DE ADMINISTRACION | 4.582.928.465 | 4.584.481.999 | 1.553.534 | 100% |
| INCENTIVO | -1.145.732.116 | -944.452.077 | 201.280.039 | 82% |
| TOTAL CUOTAS DE ADMINISTRACION | 3.437.196.349 | 3.640.029.922 | 202.833.573 | 106% |
| OTROS INGRESOS | | | | |
| ARRENDAMIENTO LOCALES | - | 21.386.023 | 21.386.023 | 100% |
| CESION ZONAS COMUNES | 323.618.591 | 334.345.646 | 10.727.055 | 103% |
| INTERESES DE MORA PAGADOS | 75.000.000 | 3.203.067 | -71.796.933 | 4% |
| INTERESES DE MORA CAUSADOS | | 708.352.235 | 708.352.235 | 100% |
| DESCUENTO POR PRONTO PAGO NO TOMADO | 128.262.367 | - | -128.262.367 | 0% |
| PAUTAS PUBLICITARIAS | 4.418.400 | 1.571.000 | -2.847.400 | 36% |
| RECUPERACION DE ENERGIA | 14.660.732 | 10.143.968 | -4.516.764 | 69% |
| REEMBOLSO DE GASTOS | - | 471.074 | 471.074 | |
| FINANCIEROS | 367.339 | 2.814.627 | 2.447.288 | 766% |
| INGRESOS POR RECICLAJE | 8.828.384 | 6.591.950 | -2.236.434 | 75% |
| POR SINIESTROS | - | 222.020.324 | 222.020.324 | 100% |
| OTROS INGRESOS | - | 45.455.981 | 45.455.981 | 100% |
| TOTAL OTROS INGRESOS | 555.155.813 | 1.356.355.895 | 801.200.082 | 244% |
| TOTAL INGRESOS | 3.992.352.162 | 4.996.385.817 | 1.004.033.655 | 125% |
| EGRESOS | | | | |
| MODULO A - GASTOS OPERACIÓN | | | | |
| VIGILANCIA | 621.111.168 | 558.628.797 | -62.482.371 | 90% |
| ASEO | 434.158.518 | 357.473.176 | -76.685.342 | 82% |
| IMPLEMENTOS ASEO | 35.357.281 | 38.457.182 | 3.099.901 | 109% |
| MANTENIMIENTO EQUIPO | 441.497.239 | 443.542.926 | 2.045.687 | 100% |
| Ascensores - Escaleras | 193.927.682 | 166.878.442 | -27.049.240 | 86% |
| Bombas | 22.500.000 | 4.885.758 | -17.614.242 | 22% |
| Subestaciones | 33.046.300 | - | -33.046.300 | 0% |
| Planta Emergencia | 30.754.400 | 50.484.478 | 19.730.078 | 164% |
| Aire acondicionado | 87.214.515 | 156.779.665 | 69.565.150 | 180% |
| Sondeo y limpieza tubería | 2.000.000 | 1.124.317 | -875.683 | 56% |
| Trampas de grasa | - | - | - | |
| Puertas de acceso | 21.590.000 | 23.369.817 | 1.779.817 | 108% |
| Camaras de conteo | 3.720.000 | - | -3.720.000 | 0% |
| Computadores | 2.601.764 | 1.000.000 | -1.601.764 | 38% |
| Compactadora | 2.500.000 | 2.078.591 | -421.409 | 83% |
| CCTV - Alarmas - Red de Incendio | 35.301.991 | 8.262.782 | -27.039.209 | 23% |
| Baños publicos | 6.340.587 | 28.679.076 | 22.338.489 | 452% |
| MANTENIMIENTO EDIFICIO | 130.063.675 | 344.951.535 | 214.887.860 | 265% |
| Llaves y Chapas | 960.000 | - | -960.000 | 0% |
| Obras Civiles | 84.378.330 | 284.180.203 | 199.801.873 | 337% |
| Cubiertas | 38.500.000 | 41.623.284 | 3.123.284 | 108% |
| Tanques de agua | 6.225.345 | 19.148.048 | 12.922.703 | 308% |
| IMPLEMENTOS DE REPOSICIÓN | 4.500.000 | - | -4.500.000 | 0% |
| Iluminacion - Mano de obra | 4.500.000 | - | -4.500.000 | 0% |



**CENTRO COMERCIAL ARRECIFE
PRESUPUESTO DE GASTOS 2025**



| DETALLE | PRESUPUESTO | EJECUCION | VARIACION | % |
|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------|--------------|
| | ACUMULADO ADICIEMBRE 2025 | PRESUPUESTAL ACUMULADA 2025 | | |
| GASTOS GENERALES | 88.953.988 | 978.882.532 | 889.928.545 | 1100% |
| Seguridad y salud en el trabajo | 7.865.100 | 14.617.624 | 6.752.524 | 186% |
| Gastos Legales y notariales | 505.000 | 19.018.131 | 18.513.131 | 3766% |
| Alquiler fotocopiadora | 800.000 | - | -800.000 | 0% |
| Gastos Bancarios | 8.649.035 | 29.759.979 | 21.110.944 | 344% |
| Capacitación | 900.000 | - | -900.000 | 0% |
| Implementos Cafeteria | 3.986.796 | 4.024.925 | 38.129 | 101% |
| Inscripciones Afiliaciones | 10.754.049 | 12.189.300 | 1.435.251 | 113% |
| Correo y transporte | 5.800.000 | 4.293.485 | -1.506.515 | 74% |
| Asamblea | 4.661.200 | 4.406.892 | -254.308 | 95% |
| Papelería - libros | 5.053.291 | 7.683.435 | 2.630.144 | 152% |
| Gastos de viaje | 3.234.251 | 4.614.455 | 1.380.204 | 143% |
| Actualización licencias | 12.719.756 | 12.671.407 | -48.349 | 100% |
| Sayco | 8.527.335 | 8.115.800 | -411.535 | 95% |
| Musica Ambiental | 1.800.000 | 1.230.000 | -570.000 | 68% |
| Area Protegida | 9.368.100 | 9.136.575 | -231.525 | 98% |
| Extintores | 539.000 | 539.000 | - | 100% |
| Imprevistos - diversos | - | 70.395.175 | 70.395.175 | 100% |
| Depreciación | - | 35.102.707 | 35.102.707 | 100% |
| Impuesto industria y comercio | 3.791.075 | 17.736.718 | 13.945.643 | 468% |
| Provisión de cartera | - | 723.346.924 | 723.346.924 | 100% |
| CONTRATOS | 45.424.492 | 31.267.019 | -14.157.473 | 69% |
| Fumigación | 11.169.000 | 12.285.000 | 1.116.000 | 110% |
| Jardinería | 16.422.726 | 13.281.500 | -3.141.226 | 81% |
| Pmir - Vertimientos | 5.660.000 | 4.110.209 | -1.549.791 | 73% |
| Plan de Emergencia | 12.172.766 | 1.590.310 | -10.582.456 | 13% |
| SALARIOS - PRESTACIONES | 352.050.204 | 354.237.343 | 2.187.139 | 101% |
| HONORARIOS | 240.494.748 | 262.817.396 | 22.322.648 | 109% |
| Revisor Fiscal | 40.656.156 | 40.655.160 | -996 | 100% |
| Asesor Jurídico | - | 18.959.600 | 18.959.600 | 100% |
| Administración | 165.332.390 | 161.424.271 | -3.908.119 | 98% |
| Contabilidad | 33.082.701 | 38.931.365 | 5.848.664 | 118% |
| Asesoría Tributaria | 1.423.500 | 2.847.000 | 1.423.500 | 200% |
| SERVICIOS PÚBLICOS Z C | 1.020.027.507 | 802.429.326 | -217.598.181 | 79% |
| Acueducto - Alcantarillado (Essmar) | 60.620.958 | 60.242.095 | -378.863 | 99% |
| Internet | 3.480.000 | - | -3.480.000 | 0% |
| Energía | 938.589.358 | 727.127.250 | -211.462.108 | 77% |
| Tasa de aseo (interaseo) | 10.472.280 | 6.633.840 | -3.838.440 | 63% |
| Teléfonos | 2.976.000 | 4.549.602 | 1.573.602 | 153% |
| Celular | 432.000 | 290.311 | -141.689 | 67% |
| Televisión | 3.456.912 | 3.586.228 | 129.316 | 104% |
| SEGUROS | 93.863.887 | 117.950.217 | 24.086.330 | 126% |
| SUBTOTAL GASTOS MODULO A | 3.507.502.706 | 4.290.637.449 | 783.134.743 | 122% |
| RESERVA ESTATUTARIA 1% | 35.068.477 | 35.068.477 | 0 | 100% |
| TOTAL GASTOS MODULO A | 3.542.571.183 | 4.325.705.926 | 783.134.743 | 122% |
| MODULO B - PUBLICIDAD | | | | |
| Publicidad - Eventos | 333.160.979 | 152.958.213 | -180.202.766 | 46% |
| TOTAL GASTOS MODULO B | 333.160.979 | 152.958.213 | -180.202.766 | 46% |
| SUBTOTAL GASTOS | 3.875.732.162 | 4.478.664.139 | 602.931.978 | 116% |
| CORRECTIVOS AIRE ACONDICIONADO | 116.620.000 | - | - | 0% |
| GRAN TOTAL GASTOS | 3.992.352.162 | 4.478.664.139 | 602.931.978 | 112% |
| DIFERENCIA | - | 517.721.677 | 517.721.677 | |
| IMPUESTO DE RENTA | - | 41.248.000 | 41.248.000 | |
| DIFERENCIA | - | 476.473.677 | 476.473.677 | |



PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS 2026

Asamblea General Ordinaria de Propietarios 2026



CENTRO COMERCIAL ARRECIFE P.H.

| PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS 2026 | PRESUPUESTO ANUAL 2025 | PRESUPUESTO ANUAL 2026 | VARIACION | % | EJECUCION 2025 | VARIACION | % |
|--|------------------------|------------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------------|-----------------|
| INGRESOS | | | | | | | |
| EXPENSAS COMUNES (I - A) | 4.138.713.827 | 4.593.590.033 | 454.876.207 | 10,99% | 4.140.157.725 | 453.432.308 | 10,95% |
| MODULO (II - B) - PUBLICIDAD | 444.214.638 | 466.869.585 | 22.654.947 | 5,10% | 444.324.274 | 22.545.311 | 5,07% |
| SUBTOTAL CUOTAS DE ADMINISTRACION INCENTIVO | 4.582.928.465 | 5.060.459.618 | 477.531.154 | 10,42% | 4.584.481.999 | 475.977.619 | 10,38% |
| | - 1.145.732.116 | - 1.265.114.905 | - 119.382.788 | 10,42% | - 944.452.077 | - 320.662.828 | 33,95% |
| TOTAL CUOTAS DE ADMINISTRACION | 3.437.196.349 | 3.795.344.714 | 358.148.365 | 10,42% | 3.640.029.922 | 155.314.792 | 4,27% |
| TOTAL OTROS INGRESOS | 555.155.813 | 424.969.988 | - 130.185.825 | -23,45% | 1.356.355.895 | - 931.385.906 | -68,67% |
| TOTAL INGRESOS | 3.992.352.162 | 4.220.314.702 | 227.962.540 | 5,71% | 4.996.385.817 | - 776.071.115 | -15,53% |
| EGRESOS | | | | | | | |
| EXPENSAS COMUNES | | | | | | | |
| VIGILANCIA | 621.111.168 | 749.774.704 | 128.663.536 | 20,72% | 558.628.797 | 191.145.907 | 34,22% |
| ASEO | 434.158.518 | 528.305.341 | 94.146.823 | 21,68% | 357.473.176 | 170.832.165 | 47,79% |
| IMPLEMENTOS ASE0 | 35.357.281 | 40.484.154 | 5.126.874 | 14,50% | 38.457.182 | 2.026.972 | 5,27% |
| MANTENIMIENTO EQUIPO | 435.156.652 | 480.148.349 | 44.991.697 | 10,34% | 414.863.850 | 65.284.499 | 15,74% |
| MANTENIMIENTO EDIFICIO | 136.404.262 | 145.750.558 | 9.346.296 | 6,85% | 373.630.611 | - 227.880.053 | -60,99% |
| IMPLEMENTOS DE REPOSICION | 4.500.000 | 6.000.000 | 1.500.000 | 33,33% | - | 6.000.000 | X |
| GASTOS GENERALES | 88.953.988 | 123.223.209 | 34.269.221 | 38,52% | 978.882.532 | - 855.659.324 | -87,41% |
| CONTRATOS | 45.424.492 | 51.118.589 | 5.694.097 | 12,54% | 31.267.019 | 19.851.570 | 63,49% |
| SALARIOS - PRESTACIONES | 352.050.204 | 388.154.422 | 36.104.218 | 10,26% | 354.237.343 | 33.917.079 | 9,57% |
| HONORARIOS - SERVICIOS | 240.494.748 | 266.457.446 | 25.962.698 | 10,80% | 262.817.396 | 3.640.050 | 1,39% |
| SERVICIOS PUBLICOS ZC | 1.020.027.507 | 924.628.896 | - 95.398.611 | -9,35% | 802.429.326 | 122.199.570 | 15,23% |
| SEGUROS | 93.863.887 | 127.798.404 | 33.934.516 | 36,15% | 117.950.217 | 9.848.187 | 8,35% |
| SUBTOTAL EXPENSAS COMUNES | 3.507.502.706 | 3.831.844.072 | 324.341.366 | 9,25% | 4.290.637.449 | - 458.793.377 | -10,69% |
| RESERVAS | 35.068.477 | 38.318.441 | 3.249.964 | 9,27% | 35.068.477 | 3.249.964 | 9,27% |
| TOTAL EXPENSAS COMUNES | 3.542.571.183 | 3.870.162.513 | 327.591.330 | 9,25% | 4.325.705.926 | - 455.543.413 | -10,53% |
| MODULO (II - B) - PUBLICIDAD | | | | | | | |
| GASTOS GENERALES - PUBLICIDAD | 333.160.979 | 350.152.189 | 16.991.210 | 5,10% | 152.958.213 | 197.193.976 | 128,92% |
| TOTAL (II - B) - PUBLICIDAD | 333.160.979 | 350.152.189 | 16.991.210 | 5,10% | 152.958.213 | 197.193.976 | 128,92% |
| TOTAL EGRESOS | 3.875.732.162 | 4.220.314.702 | 344.582.540 | 8,89% | 4.478.664.139 | - 258.349.437 | -5,77% |
| DIFERENCIA | - | 0 | | | 517.721.677 | - 517.721.677 | -100,00% |
| IMPUESTO DE RENTA | | | - | X | 41.248.000 | - 41.248.000 | -100,00% |
| DIFERENCIA | - | 0 | | | 476.473.677 | - 476.473.677 | -100,00% |



GRACIAS

Asamblea General Ordinaria de Propietarios 2026