

# INFORME DE GESTIÓN



Terminal Bogotá  
Copropiedad

# 2025

# INFORME DE GESTIÓN

Vigencia 2025

---



Terminal Bogotá  
Copropiedad

---

Bogotá D.C. - Colombia  
Marzo 2026



## INTRODUCCIÓN

## PILARES ESTRATEGICOS

### SEGURIDAD Y SERVICIO AL USUARIO

### MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA TERMINAL

### GESTIÓN CONTABLE Y FINANCIERA

Durante la vigencia 2025, la Administración de la Terminal Bogotá Copropiedad desarrolló su gestión enfocada en el fortalecimiento de la operación, la seguridad, la sostenibilidad institucional y la modernización de la infraestructura y los servicios prestados a usuarios, transportadores, comerciantes y visitantes.

En el marco de estos objetivos, se adelantaron acciones orientadas a mejorar las condiciones de seguridad, fortalecer la articulación interinstitucional con entidades distritales y organismos de control, y optimizar los procesos de atención al usuario, contribuyendo a consolidar un entorno más seguro, organizado y eficiente para el desarrollo de las actividades propias de la Terminal.

De igual manera, se realizaron importantes intervenciones en materia de mantenimiento y adecuación de infraestructura, garantizando el adecuado funcionamiento de las instalaciones, la conservación de los espacios comunes y el mejoramiento continuo de los servicios ofrecidos a la comunidad; Así mismo, se dio cumplimiento a las disposiciones normativas en materia laboral, de seguridad y salud en el trabajo, gestión ambiental y protección de datos personales, asegurando el desarrollo de las actividades administrativas bajo criterios de responsabilidad institucional, transparencia y cumplimiento legal.

En materia financiera, la gestión adelantada durante el año 2025 permitió mantener la estabilidad económica de la Terminal Bogotá Copropiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y el adecuado manejo de los recursos, orientados siempre al sostenimiento y mejoramiento de la infraestructura y los servicios de la Terminal.

Los resultados presentados en este informe reflejan el trabajo articulado entre la administración, el equipo operativo y las diferentes entidades que interactúan en el entorno de la Terminal, así como el compromiso permanente con el fortalecimiento institucional y el mejoramiento continuo.

Finalmente, agradecemos la confianza depositada por la Asamblea General de Copropietarios, reiterando nuestro compromiso de continuar trabajando de manera responsable, transparente y eficiente por el desarrollo y fortalecimiento de Terminal Bogotá Copropiedad.



## INTRODUCCIÓN

## PILARES ESTRATEGICOS

SEGURIDAD Y SERVICIO AL  
USUARIO

MANTENIMIENTO DE LA  
INFRAESTRUCTURA DE LA  
TERMINAL

GESTIÓN CONTABLE Y  
FINANCIERA

El año 2025 representó para la Terminal Bogotá Copropiedad un período de consolidación institucional, fortalecimiento operativo y proyección estratégica. En un entorno dinámico, caracterizado por retos en materia de seguridad, sostenibilidad financiera y modernización de infraestructura, la administración orientó su gestión hacia resultados medibles, eficiencia en el uso de los recursos y mejora continua en la prestación de los servicios.

El enfoque adoptado en 2025 se fundamentó en tres pilares estratégicos:



- 1. Excelencia en el servicio y seguridad integral para usuarios, comerciantes y transportadores.**
- 2. Modernización y mantenimiento responsable de la infraestructura.**
- 3. Sostenibilidad financiera y control eficiente de los recursos.**

La gestión adelantada permitió no solo atender las necesidades inmediatas de operación, sino también avanzar en procesos de mejora estructural que impactan positivamente la percepción de seguridad, la experiencia del usuario y la estabilidad financiera de la entidad.



# SEGURIDAD Y SERVICIO AL USUARIO 2025



INTRODUCCIÓN

PILARES ESTRATEGICOS

SEGURIDAD Y SERVICIO AL  
USUARIO

MANTENIMIENTO DE LA  
INFRAESTRUCTURA DE LA  
TERMINAL

GESTIÓN CONTABLE Y  
FINANCIERA



La gestión en seguridad y servicio al usuario integra un conjunto de acciones orientadas a garantizar condiciones adecuadas de orden, control y convivencia dentro de las instalaciones, así como a fortalecer la percepción de seguridad por parte de los usuarios.

Este componente comprende la ejecución de operativos conjuntos, el desarrollo de estrategias de prevención, la articulación con entidades como la Policía y organismos distritales, así como la implementación de controles frente a factores de riesgo asociados a actividades informales, comportamientos contrarios a la convivencia y delitos de oportunidad.

Adicionalmente, se incluyen resultados derivados de indicadores de gestión, mediciones de percepción ciudadana, jornadas de sensibilización, brigadas de aseo y capacitaciones al personal, las cuales contribuyen a mejorar la atención al usuario y la calidad del servicio prestado



# GESTIÓN COORDINACIÓN PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN

## LOGROS EN MATERIA DE SEGURIDAD

- ✓ Consolidación de zonas seguras (plazoleta, separador de vía modulo 1 al 5) permitiendo así que los usuarios accedan a los servicios de La Terminal de forma segura y tranquila.
- ✓ Llamados de atención al sector comercio y transporte por incumplimiento al RPH (138 sanciones).
- ✓ 12 Megatomas durante el año, lo cual nos permitió generar entornos seguros y mitigar riesgos.
- ✓ 137 Operativos conjuntos con los actores de seguridad de La Terminal.
- ✓ 49 Comités de seguridad interinstitucionales.
- ✓ 5160 Personas negativas expulsadas de las instalaciones.
- ✓ Crecimiento en las líneas de negocio de la Terminal Bogotá Copropiedad con relación al año 2024 en un 17,2% .



# GESTIÓN COORDINACIÓN PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN

## FACTORES DE RIESGO MITIGADOS

La identificación y control de factores de riesgo constituye un elemento clave para garantizar condiciones adecuadas de seguridad, orden y convivencia dentro de la Terminal. En este sentido, se implementaron acciones orientadas a prevenir, controlar y mitigar situaciones que pueden afectar la operación, la experiencia del usuario y la percepción de seguridad, mediante intervenciones oportunas y el fortalecimiento de los mecanismos de control institucional

- ✓ Servicio informal de transporte terrestres pasajeros.
- ✓ Servicio informal de taxis.
- ✓ Tramitadores de servicios conexos al trasporte.
- ✓ Maleteros.
- ✓ Retacadores.
- ✓ Vendedores ambulantes.
- ✓ Asentamientos.
- ✓ Estafas de revoleadores a usuarios.
- ✓ Hurtos a establecimiento de comercio.
- ✓ Hurto a usuarios bajo la modalidad de factor oportunidad.
- ✓ Hurto bajo la modalidad del cosquilleo.
- ✓ Disputa Territorial.
- ✓ Prostitución.
- ✓ Microtráfico.





## TRABAJO INTERINSTITUCIONAL

Los anteriores logros en materia de seguridad, se han obtenido mediando un trabajo articulado, mancomunado y permanente entre los diferentes actores de seguridad de La Terminal, así:

- Área de seguridad de la Terminal Bogotá Copropiedad.
- Dirección de seguridad y servicio al usuario de La Terminal SA.
- Empresas de Seguridad Privada (2 empresas).
- E-XXII y Policía de Transito y Transporte.
- Integrantes del grupo de frente de seguridad de La Terminal Bogotá Copropiedad.



Terminal Bogotá  
Copropiedad



THOR LTDA



FRENTE DE SEGURIDAD



# INDICADORES DE GESTIÓN

El seguimiento a los indicadores de gestión permite evaluar de manera objetiva el desempeño de las acciones implementadas en materia de seguridad y control, así como su impacto en la operación de la Terminal. A través de estas métricas se consolida información relevante sobre operativos, intervenciones, articulación interinstitucional y resultados obtenidos, facilitando el análisis de la efectividad de las estrategias adoptadas y la toma de decisiones orientadas a la mejora continua.



ACTIVIDADES	INDICADOR
Retiro de personal negativo	5160
Controles a pasajeros (solicitud tiquetes)	5137
Hurto a establecimientos de comercio	2
Hurto a personas (factor oportunidad)	15
Llamados de atención a comercio	216
Llamados de atención al transporte	348
Sanción por incumplimiento al RPH	138
Campañas de prevención	17
Volantes entregados con recomendaciones de seguridad	400
Personas sensibilizadas sobre seguridad	27400
Expulsiones de falsos auxiliares	750
Taxistas retirados de módulos	5400
Sensibilización a dormilones	240

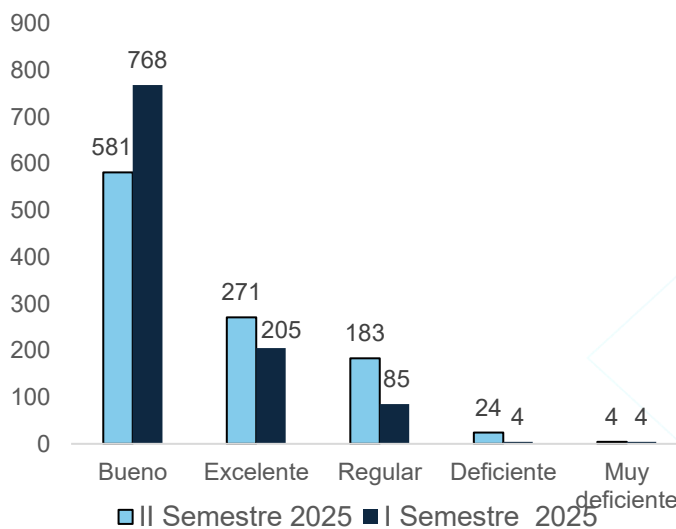


# PERCEPCIÓN DE SEGURIDAD TERMINAL SALITRE

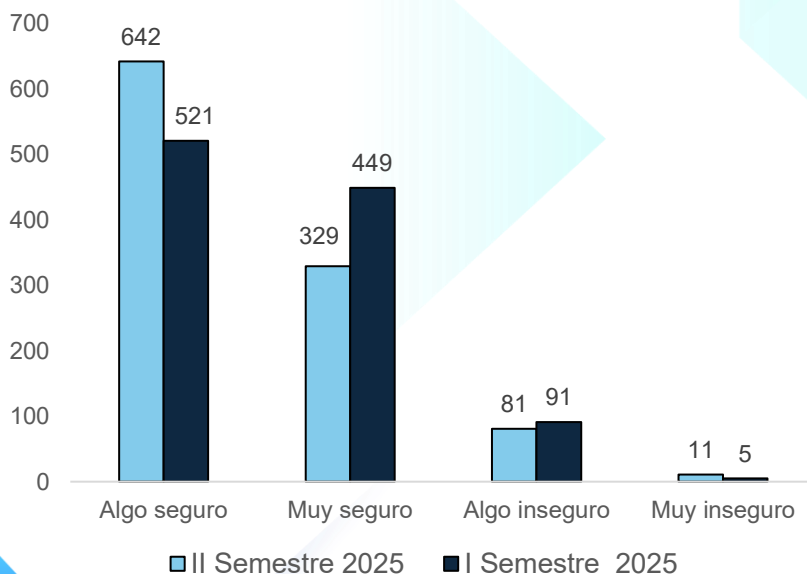
La percepción de seguridad constituye un indicador clave para evaluar la efectividad de las acciones implementadas y su impacto en la experiencia de los usuarios dentro de la Terminal Salitre.

Los resultados obtenidos reflejan la valoración de los usuarios frente a las condiciones de seguridad:

## 1. ¿Cómo califica la atención por parte del personal de seguridad?



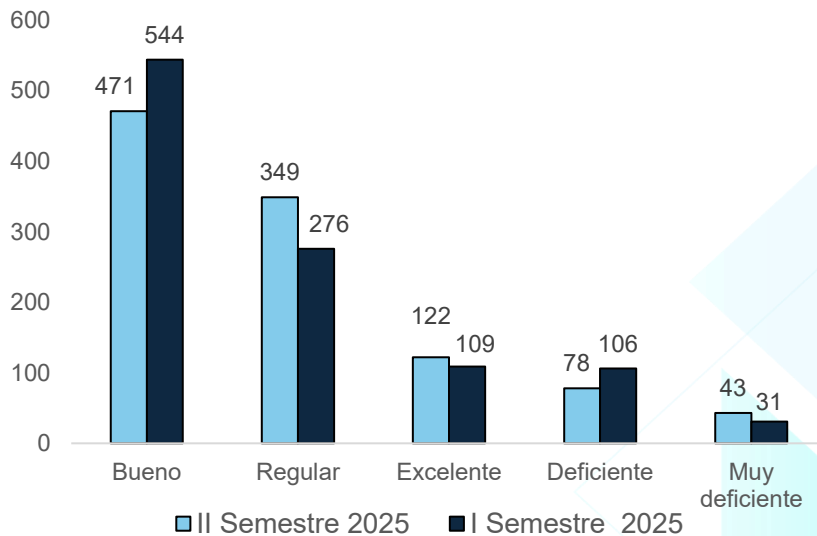
## 2. ¿Se siente seguro dentro de las instalaciones de la Terminal de Transporte S.A?





## PERCEPCIÓN DE SEGURIDAD TERMINAL SALITRE

3. ¿Cómo califica la seguridad en los alrededores de la Terminal de Transporte S.A.?



**Muestra primer semestre:** 1066 personas encuestadas.  
**Muestra segundo semestre:** 1063 personas encuestadas.  
**Fuente:** Fuente Terminal de Transportes S.A.

Los niveles de percepción evidencian una tendencia favorable en la confianza de los usuarios hacia las condiciones de seguridad de la Terminal, lo cual guarda relación con el fortalecimiento de los operativos de control, la presencia institucional y las acciones preventivas desarrolladas.



# GESTIÓN DE POLICIA ESTACIÓN XXII TERMINAL DE TRANSPORTE

La gestión adelantada en coordinación con la Policía evidencia un impacto positivo en la capacidad de respuesta frente a eventos que requieren intervención inmediata, así como en la ejecución de operativos de control orientados a la prevención del delito y la reducción de comportamientos contrarios a la convivencia.

El acompañamiento institucional ha permitido fortalecer la autoridad dentro de la Terminal, mejorar la percepción de seguridad y respaldar las acciones administrativas implementadas por la administración.



Fuente Estación de Policía XXII.



## SERVICIO DE ASEO - CAPACITACIONES

El servicio de aseo constituye un componente esencial para el adecuado funcionamiento de la Terminal, al incidir directamente en las condiciones de salubridad, orden y presentación de los espacios comunes.

Las actividades desarrolladas en este frente están orientadas a garantizar ambientes limpios y adecuados para la circulación de usuarios, transportadores y comerciantes, mediante la ejecución de jornadas permanentes de limpieza, recolección de residuos y mantenimiento general de las instalaciones.



Capacitaciones funcionarios atención al usuario y solución de conflictos



Limpeza áreas altas



Embellecimiento y Limpieza zona perimetrales



Brigadas permanentes



## REUNIONES SECTOR COMERCIO

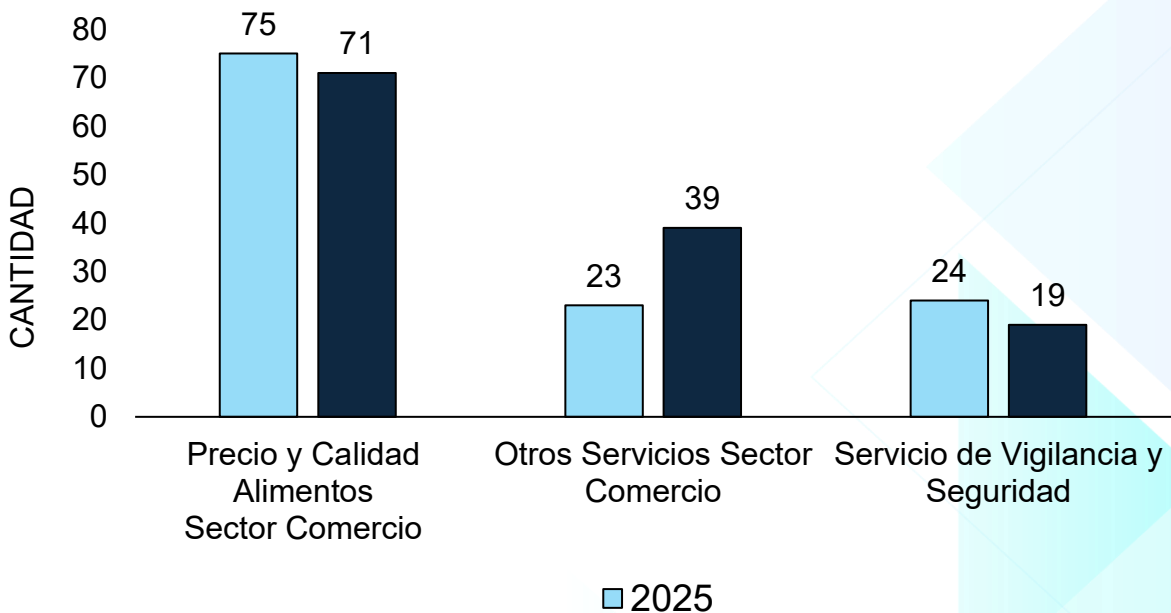
FECHA	TEMA	ENTIDAD	DESCRIPCIÓN
20-02-2025	Mesa de trabajo, sobre control automático de grasas, limpieza del sistema extracción	HIZMET SAS	Charlas sobre trampas de grasa, circuitos de desagüe y pozos sépticos.
02-06-2025	Sensibilización ley 1801 del 2016 Plan Integral de saneamiento Plan integral de plagas	Secretaría de Desarrollo Económico Secretaría Distrital salud. Empresa COLSAM.	Sensibilización ley 1801 del 2016, plan integral de saneamiento, requerimiento para transporte de alimentos, manejo de residuos desde la fuente.
18-07-2025	Requisitos exigidos por entes de control y vigilancia	Alcaldía Local de Fontibón. Estación de Policía EXXII	Requisitos que debe cumplir todo establecimiento de comercio para su funcionamiento de acuerdo a la Ley 1801 del 1026, Art 87.
11-09-2025	Campaña de prevención y concientización	Secretaria Distrital de Salud	Sensibilización sobre la importancia de estar vacunados por laborar en un puesto de transporte.
11-09-2025	Alcance normativo para señalización en establecimientos	Secretaria Distrital de Salud	Resolución 624 de 2025 "Por la cual se adopta el Manual para la señalización de los ambientes 100% libres de humo de tabaco y aerosoles emitidos por sus sucedáneos e imitadores"
11-09-2025	Facturación Electrónica	DIAN	Requisitos para la facturación en Colombia.
13-09-2025	Socialización trabajos en malla vial	Administración General TBC.	Información trabajos malla vial pista de descensos N°1 módulo 5.
19-11-2025	Informar medidas de limpieza prevención, autocuidado y mejorar la atención al usuario.	Administración General TBC	Exponer situaciones que se vienen presentando, para ayudar a mejorar y corregir dichos comportamientos que afectan el orden y limpieza general de nuestros espacios.



## CARACTERIZACIÓN PQRS

La caracterización de las Peticiones, Quejas, Reclamos y Sugerencias (PQRS) permite identificar las principales necesidades, inconformidades y percepciones de los usuarios frente a los servicios prestados en la Terminal.

Este análisis facilita la clasificación de las solicitudes por tipología, canal de atención y temática, proporcionando información clave para la toma de decisiones y el fortalecimiento de los procesos de atención al usuario.



La información consolidada evidencia los temas recurrentes que impactan la experiencia del usuario, permitiendo focalizar acciones de mejora en aspectos críticos del servicio.

El comportamiento de las PQRS refleja, por una parte, el nivel de interacción de los usuarios con los canales de atención y, por otra, la capacidad de la administración para gestionar y dar respuesta oportuna a las solicitudes recibidas. Así mismo, su análisis permite identificar tendencias, oportunidades de optimización en los procesos internos y la necesidad de fortalecer estrategias de comunicación y servicio, orientadas a mejorar la satisfacción del usuario y la percepción general de la Terminal.



## CUMPLIMIENTO NORMATIVO



- Estándares Mínimos del SG-SST ante el Fondo de Riesgos del Ministerio del Trabajo, obteniendo un puntaje del 98,75%.
- Estándares Mínimos del SG-SST ante la ARL con un porcentaje 93.75% de implementación del SG-SST.
- Actualmente NO tenemos investigaciones o enfermedades laborales diagnosticadas por la ARL de nuestros trabajadores.
- Durante la vigencia del 2025 no se presentaron accidentes de trabajo.
- Actualmente No tenemos procesos abiertos por acreencias laborales.

- La empresa se encuentra al día con el pago de parafiscales de sus trabajadores de acuerdo con Ley 789 de 2002.
- Se han implementado las medidas necesarias para garantizar la libre circulación de las facturas expedidas por vendedores y proveedores de acuerdo con lo establecido en artículo 87 de la Ley 1676 de 2013.
- Se dio estricto cumplimiento a las normas de protección de datos personales contenidas en la Ley 1581 de 2012 y su Decreto reglamentario 1377 de 2013 para trabajadores, clientes, proveedores, visitantes y de más titulares a los cuales la Terminal Bogotá Copropiedad - Propiedad Horizontal, recolecta sus datos.
- Propiedad intelectual y derechos de autor: todos los softwares de la compañía cumplen igualmente con la regulación de derechos de autor y han sido debidamente obtenidos a través de licencias, además la Copropiedad, cuenta con políticas de control de acceso que evitan que los empleados descarguen o instalen software en sus equipos sin la respectiva licencia.

Fortalecimiento del recurso humano. Se dictaron doce (12) capacitaciones al personal en los siguientes temas:

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| ✓ Comunicación asertiva, liderazgo, trabajo en equipo y atención al cliente. | ✓ Prevención y control del fuego.  |
| ✓ Manejo del estrés, inteligencia emocional y acompañamiento psicosocial.    | ✓ Identificación de riesgos.       |
| ✓ Manejo y contención de paciente psiquiátrico.                              | ✓ Trabajo en alturas.              |
| ✓ Salud mental y estilos de vida saludable.                                  | ✓ Primeros auxilios.               |
|  | ✓ Riesgo eléctrico.                |
|  | ✓ Seguridad vial.                  |
|  | ✓ Manejo de herramientas manuales. |
|  | ✓ Protección de datos personales.  |



# GESTIÓN PROCESO AMBIENTAL Y SANITARIO



Creación Política de Sostenibilidad  
**Etapas: Fase Diagnostico.**

Manejo Residuos Orgánicos  
**Generados: 751.368 Kg.**

Control de Insectos Voladores  
Rastreros y Desinfección Ambiental  
**Intervenciones: 36 Anuales.**

Manejo Puntos Pos-Consumo  
**Recuperados: 1.088 Kg.**

Optimización y Manejo de la PTAR  
**Intervenciones: 13 Anuales.**

Vinculación Programa  
"Fundación María José"  
**Recuperados: 2.377 Kg Tapas.**

Análisis Cloro y PH Agua Potable  
Tanques de Almacenamiento  
**(Semanal).**

Lavado Tanques Almacenamiento  
Agua Potable  
**(Semestral).**

Material Aprovechable  
**Recuperado: 71.860 Kg.**

Cumplimiento a los Requerimientos Realizados en las Visitas de Inspección  
Vigilancia y Control por parte de la Secretaria Distrital Salud de Bogotá D.C.

**Operativos: 21 - Inspección Vigilancia y Control (IVC): 2**

**Concepto Actual: Favorable con Requerimientos de fecha 22/10/2025.**



# MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA TERMINAL

# 2025



INTRODUCCIÓN

PILARES ESTRATEGICOS

SEGURIDAD Y SERVICIO AL  
USUARIO

MANTENIMIENTO DE LA  
INFRAESTRUCTURA DE LA  
TERMINAL

GESTIÓN CONTABLE Y  
FINANCIERA



El mantenimiento de la infraestructura se orienta a garantizar la funcionalidad, seguridad y adecuada conservación de los espacios físicos que conforman la Terminal.

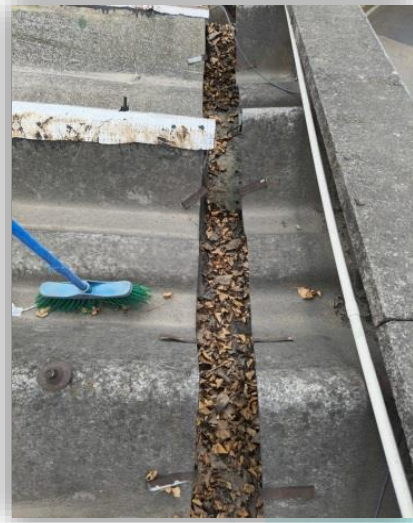
Las intervenciones desarrolladas abarcan actividades permanentes y correctivas sobre cubiertas, fachadas internas y externas, sistemas de iluminación, baños públicos y áreas operativas, así como proyectos de mayor alcance como la remodelación de espacios, destacándose la adecuación de los baños 9 y 10 con mejoras estructurales y funcionales.

De igual forma, se incluyen acciones relacionadas con el mantenimiento de plantas eléctricas, renovación de equipos, adecuaciones en parqueaderos, señalización y mejora de accesos, las cuales contribuyen a asegurar la continuidad operativa y el adecuado servicio a los usuarios.



## MANTENIMIENTO CUBIERTA

Se efectuó mantenimiento diario a la cubierta realizando labores de limpieza, revisión, corrección de tejas, bajantes y canales y el cambio de tejas cuando es necesario, con lo cual se minimizó el riesgo de filtraciones.





## MANTENIMIENTO CUBIERTA

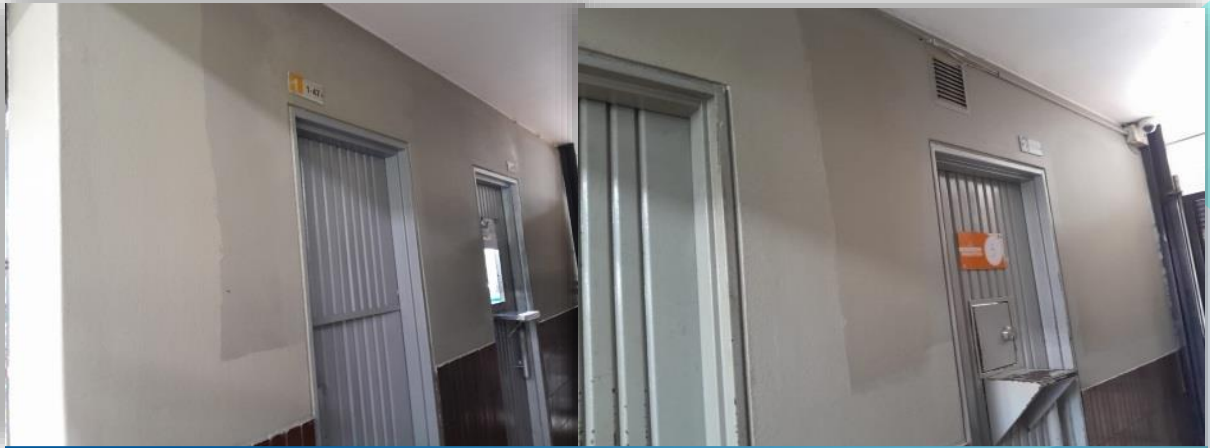
Se realizó pintura para la restauración de la cubierta por la parte interna cubriendo pasillo principal desde el módulo 1 hasta el módulo 3; plataformas de ascenso; pistas 1, 2, 3; cubierta plataforma de ingreso a módulos 4 y 5; con un área aproximada de 11.555,45 m<sup>2</sup>.



**INVERSIÓN \$111.183.469**



## MANTENIMIENTO FACHADAS INTERNAS



Pintura Paredes Zona Entre Taquillas M1, M2, M3.



Pintura Antepechos Pasillo Principal M1, M2, M3 (811,35 m2).



Pintura Paredes, Columnas Y Barandas Segundo Nivel Módulos 1, 2, 3 (1444,34 M2).



## MANTENIMIENTO FACHADA EXTERNA

El mantenimiento de la fachada externa se orienta a preservar las condiciones estructurales, funcionales y estéticas de la Terminal, garantizando una adecuada presentación institucional y contribuyendo a la seguridad de los espacios.

Las intervenciones realizadas incluyeron actividades de limpieza, reparación, adecuación y recuperación de superficies, atendiendo el deterioro generado por factores ambientales y el uso continuo de la infraestructura.

- Pintura Fachada Desde Módulo 5 Hasta Módulo 1 (709,50 M<sup>2</sup>).





## MANTENIMIENTO BAÑOS PUBLICOS

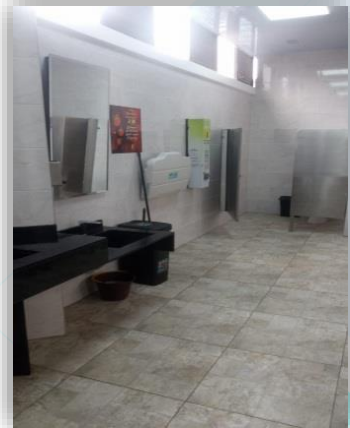
Se realiza mantenimiento permanente en 26 baños públicos de primer y segundo nivel obteniendo como resultado una disponibilidad total y en buenas condiciones las instalaciones.





## REMODELACION Y ADECUACION BAÑO 9-10 (DUCHAS)

Se realiza remodelación del baño 9 - 10 ( duchas) el cual entro en servicio antes de la temporada de fin de año, dándole un aspecto moderno, con el cambio de pisos; de enchape paredes; elevación techo para aprovechar la luz y ventilación natural; cambio de sanitarios, orinales, fluxómetros, lavamanos, mesones; divisiones duchas, mobiliario e implementación del baño familiar.





## MANTENIMIENTO ILUMINACION TERMINAL

Mantenimiento constante de la iluminación de la Terminal, cambiando 118 panel led de 60 x 60; 24 panel led de 30 x 120; 27 reflectores de 200 W; 45 lámparas Led de 24 W; 106 lámparas led de 12W.

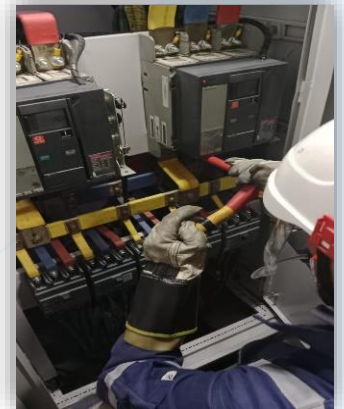




## MANTENIMIENTO PLANTAS ELÉCTRICAS

El mantenimiento de las plantas eléctricas es fundamental para garantizar la continuidad del servicio y la operación de la Terminal ante eventuales fallas en el suministro de energía.

Las actividades realizadas en este componente estuvieron orientadas a asegurar el óptimo funcionamiento de los equipos mediante acciones preventivas y correctivas, incluyendo revisiones periódicas, pruebas operativas y ajustes técnicos necesarios para su adecuado desempeño.



Mantenimiento trimestral de las 4 plantas

En el año 2025, se presentaron 11 eventos de falta de suministro eléctrico con una duración aproximada de 32 horas.



## COMPRA PLANTA ELÉCTRICA

Compra de planta eléctrica cabinada de 300 KVA - motor CUMMINS.



**Objeto:** Renovación planta eléctrica No. 3, con más de 20 años de uso. Es el respaldo energético de áreas comunes y zona operativa de la Terminal de Transporte.

La incorporación de esta nueva planta eléctrica representa un avance significativo en la confiabilidad del sistema de respaldo, al reducir la probabilidad de fallas asociadas al desgaste y obsolescencia del equipo anterior.



Así mismo, permite mejorar la capacidad de respuesta ante interrupciones del suministro eléctrico, garantizando la continuidad de las operaciones críticas y minimizando riesgos que puedan afectar la prestación del servicio.



Esta acción se enmarca en una estrategia de renovación de activos que contribuye a la sostenibilidad operativa de la Terminal, optimizando el desempeño de la infraestructura y asegurando un soporte energético acorde con las necesidades actuales.



## CARROS MALETEROS

Con el fin de fortalecer el servicio al usuario y garantizar condiciones adecuadas para el manejo de equipaje dentro de la Terminal, se adelantaron acciones orientadas a la renovación y mantenimiento de los carros porta equipajes.

En este sentido, y conforme a lo aprobado por el Consejo de Administración, se realizaron las siguientes acciones:



De acuerdo a lo aprobado por el Consejo de Administración, se compran veinte (20) porta equipajes maleteros. Este componente evidencia la importancia de mantener en condiciones óptimas los elementos de apoyo operativo, los cuales, aunque complementarios, tienen un impacto directo en la percepción del servicio y en la funcionalidad de la Terminal.

Se realiza mantenimiento correctivo a 205 carros porta equipajes, para garantizar un correcto servicio para los usuarios, el mantenimiento del parque existente contribuye a una gestión eficiente de los recursos, prolongando la vida útil de los activos y garantizando una mayor cobertura del servicio.





## ADECUACIONES PARQUEADERO

Las adecuaciones realizadas en el parqueadero estuvieron orientadas a mejorar las condiciones de uso, organización y seguridad de este espacio, optimizando su funcionalidad para los diferentes usuarios de la Terminal.

Las intervenciones incluyeron actividades de mantenimiento, demarcación, señalización y ajustes en la infraestructura, con el propósito de garantizar una adecuada circulación vehicular y un uso eficiente de las áreas disponibles.



Cubierta punto de pago parqueadero



Iluminación: Instalación de 9 Postes y 16 Reflectores



Arreglo Placa Concreto Ingreso Peatonal y Salida Vehicular (55,68 m<sup>2</sup>).



## ADECUACIONES PARQUEADERO

Demarcación Celdas Parqueadero Carros Grandes.



Demarcación Celdas Parqueadero carros Pequeños Costado Norte.



Las acciones ejecutadas permitieron fortalecer el orden y control dentro del parqueadero, reduciendo situaciones asociadas a desorganización, ocupación inadecuada de espacios y riesgos en la movilidad interna.



# FORTALECIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA TECNOLÓGICA

## IMPLEMENTACIÓN PUNTO DE PAGO AUTOMÁTICO – PARQUEADERO

Con el propósito de optimizar la operación del parqueadero y mejorar la experiencia de los usuarios, se llevó a cabo la adquisición e instalación de un punto de pago automático, incorporando herramientas tecnológicas que facilitan el proceso de recaudo.

Esta implementación permite agilizar las transacciones, reducir tiempos de espera y fortalecer el control en el ingreso y salida de vehículos, contribuyendo a una operación más eficiente.

La incorporación del sistema de pago automático representa un avance significativo en la modernización de los servicios asociados al parqueadero, al mejorar la fluidez operativa y disminuir la dependencia de procesos manuales.

Así mismo, fortalece los mecanismos de control y registro de las operaciones, lo que se traduce en mayor transparencia y confiabilidad en la gestión del servicio.

Esta mejora impacta directamente en la satisfacción del usuario, al ofrecer un servicio más ágil, organizado y acorde con las necesidades actuales de la operación.

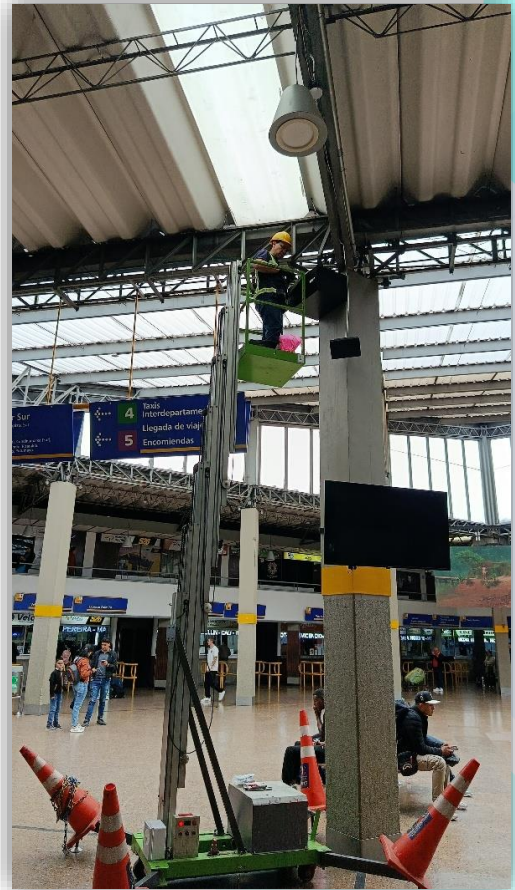




## FORTALECIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA TECNOLÓGICA

Con el propósito de optimizar el rendimiento de la red y garantizar mayor estabilidad en los sistemas de videovigilancia, se realizó la instalación de **20 nuevos puntos de datos**, estratégicamente ubicados en diferentes sectores de La Terminal.

Esta implementación nos permite mejorar significativamente el flujo de información, fortalece la conectividad interna y asegura un funcionamiento más eficiente del sistema de **CCTV**, permitiendo una supervisión continua y confiable de las cámaras distribuidas en todos los diferentes puntos de la Terminal Bogota Copropiedad.





## GESTIÓN PROCESO AMBIENTAL Y SANITARIO

Se realizó la actualización integral del sistema de Guarda equipaje, implementando un nuevo software desarrollado a medida, ajustado a las necesidades operativas de La Terminal.

Como parte de esta mejora tecnológica, se incorporó una impresora de etiquetas con código QR para la identificación individual de cada maleta y una pistola lectora de códigos, sincronizada directamente con el sistema; Esta integración permite registrar, validar y controlar en tiempo real la recepción y entrega del equipaje, garantizando mayor precisión en el proceso y reduciendo riesgos en la operación.





# GESTIÓN CONTABLE Y FINANCIERA

# 2025



INTRODUCCIÓN

PILARES ESTRATEGICOS

SEGURIDAD Y SERVICIO AL  
USUARIO

MANTENIMIENTO DE LA  
INFRAESTRUCTURA DE LA  
TERMINAL

GESTIÓN CONTABLE Y  
FINANCIERA



La gestión contable y financiera presenta el comportamiento económico de la copropiedad, reflejando la administración de los recursos, la ejecución presupuestal y los resultados obtenidos en las diferentes líneas de negocio.

En este apartado se incluyen los ingresos generados, tanto por actividades operativas como por expensas comunes, evidenciando variaciones positivas frente al periodo anterior, así como el análisis de los ingresos totales y su impacto en la sostenibilidad financiera.

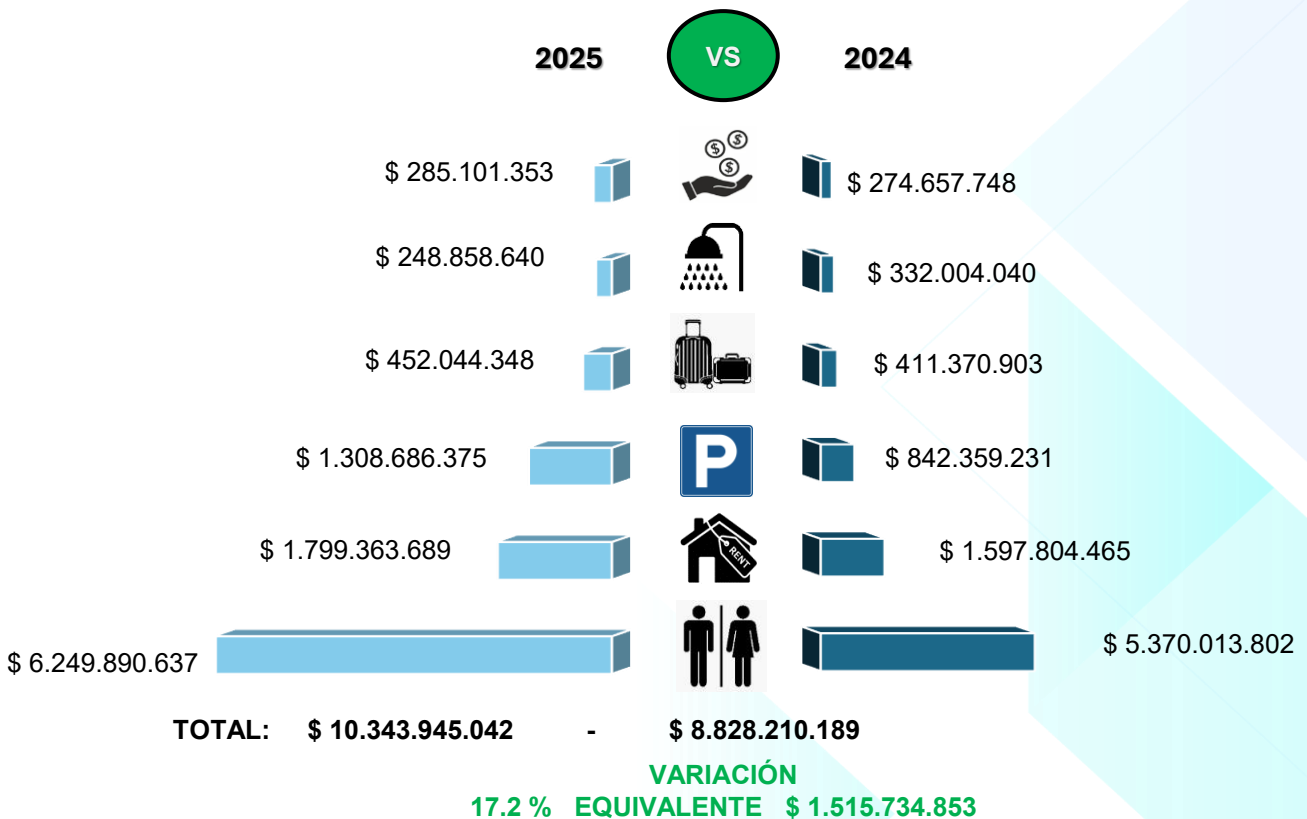
Igualmente, se expone la gestión de cartera y el resultado presupuestal, destacándose el cierre con excedente y el control de las obligaciones financieras, lo que permite evidenciar una administración orientada a la eficiencia, el control y la estabilidad económica



## GESTIÓN LÍNEAS DE NEGOCIOS PRINCIPALES

La gestión de las líneas de negocio constituye un eje fundamental para la sostenibilidad financiera de la copropiedad, al reflejar el comportamiento de los ingresos generados por los diferentes servicios y actividades operativas de la Terminal.

El análisis comparativo evidencia la evolución de cada línea, permitiendo identificar su aporte al total de ingresos y las variaciones presentadas frente al periodo anterior.



Se destaca el crecimiento en líneas estratégicas como parqueadero, guarda equipajes, arrendamiento de zonas comunes y otras actividades, las cuales evidencian una mayor dinámica operativa y fortalecimiento en la generación de recursos.

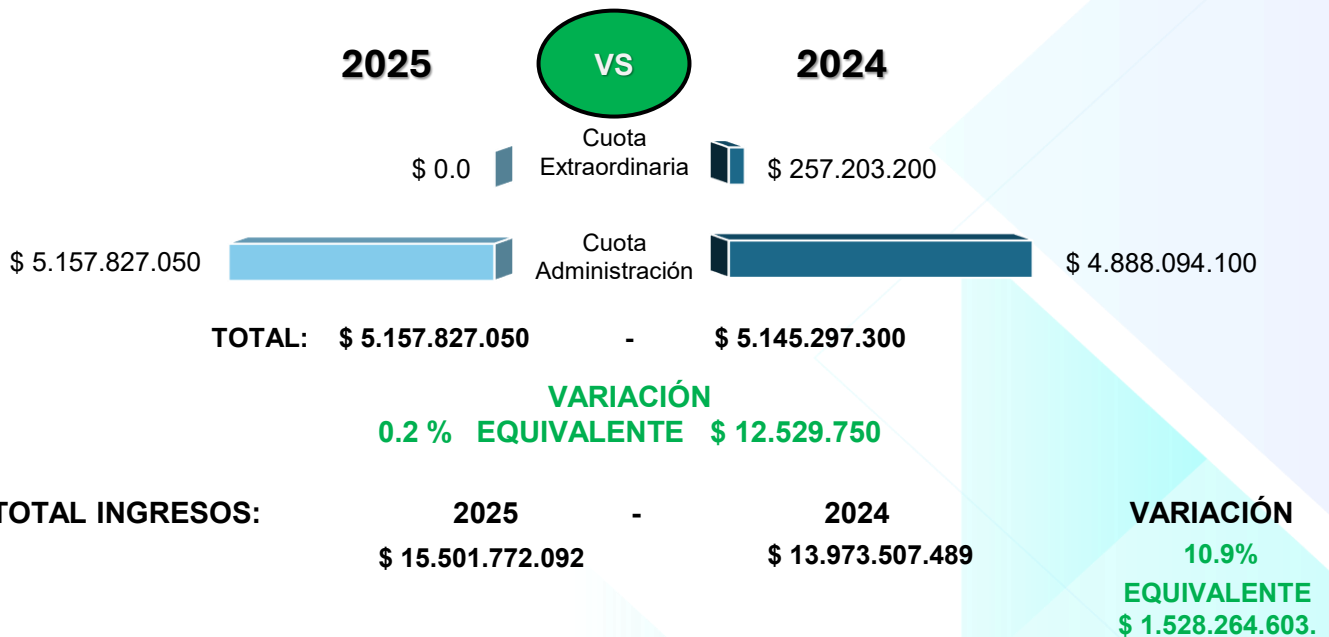
Particularmente, el parqueadero presenta un incremento significativo, consolidándose como una de las principales fuentes de ingreso, mientras que otras líneas como baños continúan representando el mayor aporte dentro del total, evidenciando su relevancia dentro del modelo económico de la Terminal.



## GESTIÓN POR EXPENSAS COMUNES

La gestión por expensas comunes constituye un componente esencial dentro de la sostenibilidad financiera de la copropiedad, al garantizar los recursos necesarios para el funcionamiento, mantenimiento y operación de las áreas comunes de la Terminal.

Su análisis permite evaluar el comportamiento de los ingresos asociados a la cuota de administración y otros conceptos, así como su variación frente al periodo anterior.



Al integrar estos resultados con las demás líneas de negocio, los ingresos totales alcanzaron \$15.501.772.092, frente a \$13.973.507.489 del periodo anterior, con una variación positiva del 10,9%, equivalente a \$1.528.264.603, lo que evidencia un fortalecimiento general en la gestión financiera.

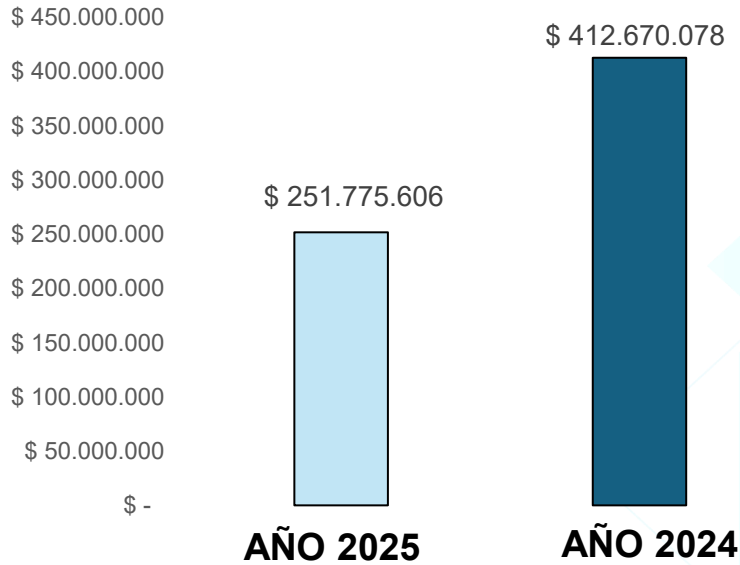
En términos generales, la estabilidad en las expensas comunes, aun sin el aporte de cuotas extraordinarias, demuestra solidez en la estructura financiera y una adecuada gestión en el recaudo de los ingresos recurrentes.



# GESTION DE CARTERA Y EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

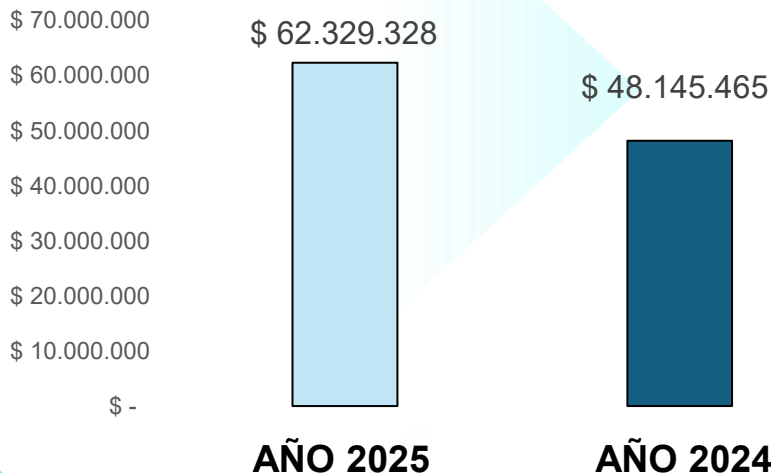
## EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

El resultado presupuestal para la vigencia 2025 cierra con un excedente de: \$ 251.755.606.



## GESTIÓN CARTERA

Se cierra el año 2025 con una cartera de: \$ 62.329.328 con un porcentaje de variación del 29.5% respecto al año anterior.

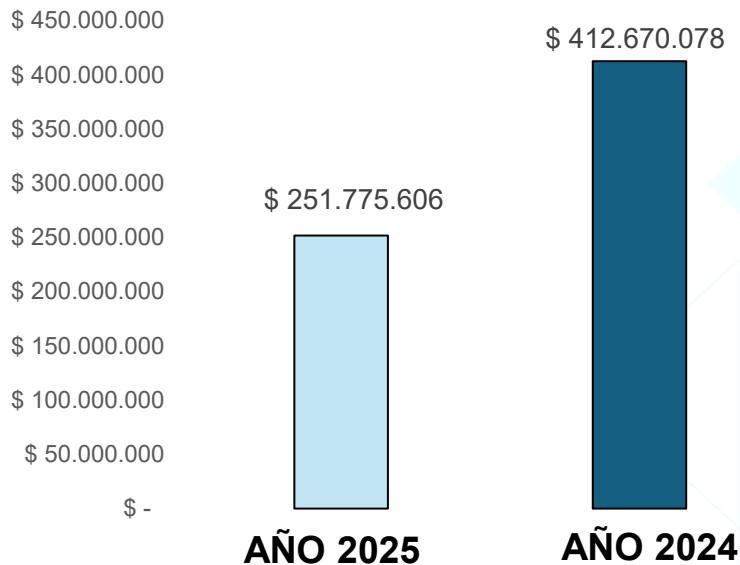




## GESTION EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

La ejecución presupuestal refleja el resultado de la gestión financiera de la Terminal Bogotá Copropiedad, evidenciando el comportamiento entre los ingresos percibidos y los gastos ejecutados durante la vigencia.

Este indicador permite evaluar la eficiencia en la administración de los recursos y el cumplimiento de los objetivos financieros establecidos.



El resultado presupuestal para la vigencia 2025 presenta un excedente de \$251.755.606, lo que evidencia un manejo responsable y eficiente de los recursos, orientado al control del gasto y la optimización de los ingresos.

Este comportamiento refleja una ejecución presupuestal equilibrada, en la que, pese a las variaciones en ingresos y costos, se logra mantener un resultado favorable, fortaleciendo la sostenibilidad económica de la Terminal.

En términos generales, el resultado obtenido ratifica una gestión financiera prudente, enfocada en la eficiencia operativa y en la generación de excedentes que contribuyen al desarrollo y mantenimiento de la infraestructura.

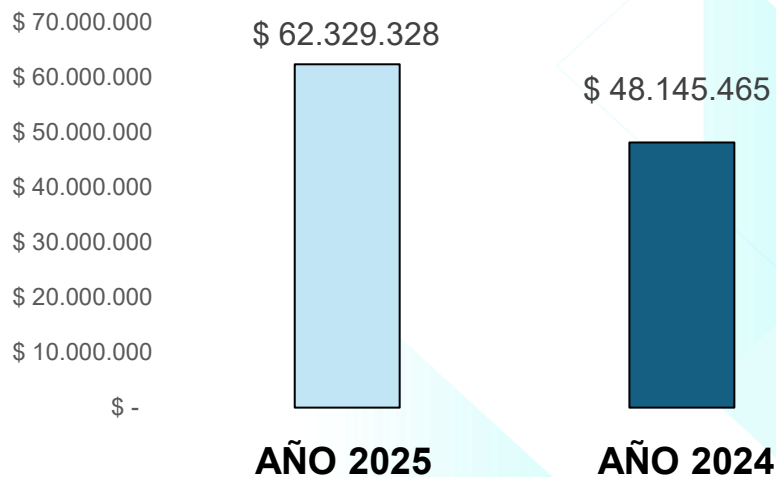


## GESTION DE CARTERA

Al cierre de la vigencia 2025, la cartera registra un saldo de \$62.329.328, lo que representa una variación del 29,5%. Este incremento evidencia la necesidad de fortalecer las estrategias de recaudo y control, con el fin de mitigar el impacto que la acumulación de cartera puede generar sobre el flujo de caja y la sostenibilidad financiera.

No obstante, el nivel de cartera se mantiene dentro de rangos manejables frente al volumen total de ingresos, lo que permite a la copropiedad continuar operando con normalidad y cumplir con sus compromisos financieros.

Resulta fundamental continuar implementando acciones orientadas a la recuperación de cartera, el seguimiento oportuno de las obligaciones y el fortalecimiento de los mecanismos de control, con el fin de garantizar la estabilidad económica de la Terminal.



Al permitir el seguimiento y control de las obligaciones pendientes de pago por parte de los copropietarios y usuarios de los servicios de la Terminal, su adecuado manejo contribuye a garantizar la liquidez necesaria para el cumplimiento de las obligaciones y el sostenimiento de la operación.



## CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

### TERMINAL BOGOTA COPROPIEDAD PH

NIT: 80.517.650

Domicilio: Bogotá - Cundinamarca

Dirección: Diagonal 23 69 – 11

Los suscritos, **GUSTAVO EDUARDO RAMÍREZ BOHÓRQUEZ**, identificado(a) con Cedula de Ciudadanía No. 80.088.745, en calidad de Representante Legal de **TERMINAL BOGOTÁ COPROPIEDAD PH**, y **EDNA CATHERINE PLATA BELTRÁN**, Contadora Pública identificada con Cedula de Ciudadanía No. 1.022.928.301 y T.P. No. 312393-T, certificamos que los Estados Financieros de propósito general de la sociedad, correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025 (comparativos con el período terminado el 31 de diciembre de 2024), que se ponen a disposición de los terceros, comprenden:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados y Otro Resultado Integral del período terminado en
- Estado de Cambios en el Patrimonio del período terminado en
- Estado de Flujos de Efectivo del período terminado en
- Notas a los Estados Financieros (incluyendo resumen de políticas contables significativas)

De conformidad con lo previsto en el artículo 37 de la Ley 222 de 1995, declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en dichos Estados Financieros y que las cifras y revelaciones han sido tomadas fielmente de los libros y registros contables de la sociedad.

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las, conforme a los marcos técnicos incorporados en Colombia.

Se expide en Bogotá, a los 18 días del mes de febrero de 2026.

**GUSTAVO EDUARDO RAMÍREZ BOHÓRQUEZ**  
C.C. 80.088.745  
Representante Legal

**EDNA CATHERINE PLATA BELTRÁN**  
C.C. 1.022.928 – T.P. 312393 - T  
Contadora Pública



## Certificación de Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2025.

A los Señores:

**Asamblea General**  
**Terminal Bogotá Copropiedad P.H.**  
Ciudad

Nosotros el representante legal y contador público certificamos que hemos preparado los estados financieros: Estado de situación financiera, Estado Integral de Resultados, Estado de cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de efectivo, a Diciembre 31 de 2025, en forma uniforme con el año anterior, aseverando que presentan razonablemente la posición financiera al 31 de Diciembre de 2025.

- a. Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos.
- b. No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la Administración o empleados, que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los estados financieros enunciados.
- c. Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con cortes de documentos y con las acumulaciones y compensaciones contables de sus transacciones en el ejercicio. Valuados utilizando métodos de reconocido valor técnico.
- d. Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.
- e. Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los Estados Financieros Básicos y sus respectivas notas, incluyendo sus gravámenes, restricciones a los activos; pasivos reales y contingentes, así como también las garantías que hemos dado a terceros.
- f. No se han presentado hechos posteriores en el curso del período que requieran ajuste o revelaciones en los estados financieros o en las notas subsecuentes.
- g. En cumplimiento del artículo 1º de la Ley 603/2000 declaramos que el software utilizado tiene la licencia correspondiente y cumple por tanto con las normas de derecho de autor.

Dado en Bogotá, D.C., a los 20 días del mes de febrero del año 2026.

Cordialmente,

**Gustavo Eduardo Ramírez Bohórquez**  
Representante Legal

**Edna Catherine Plata Beltrán**  
Contadora Pública  
Tarjeta Profesional 312393-T



TERMINAL BOGOTA COPROPIEDAD - PROPIEDAD HORIZONTAL  
NIT 860.517.650-8

Estado de Situación Financiera

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025  
con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024  
(Valores Expresados en Miles de Pesos Colombianos)



ACTIVO	Revelaciones	2.025	2.024	VAR ABS	VAR %
<b>CORRIENTE</b>					
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</b>					
CAJA	(1)	20.959	22.467	-1.508	-6,71
BANCO CUENTA CORRIENTE	(2)	46.332	7.046	39.286	557,56
BANCO CUENTA DE AHORRO	(2)	733.130	508.216	224.914	44,26
EQUIVALENTES DE EFFECTIVO (CDT)	(3)	476.228	378.844	97.384	25,71
<b>TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</b>	<b>4</b>	<b>1.276.648</b>	<b>916.573</b>	<b>360.075</b>	<b>39,28</b>
<b>DEUDORES</b>					
ANTICIPOS Y AVANCES ENTREGADOS		24.298	18.115	6.183	34,13
COBRO POR SERVICIOS Y ADMINISTRACION		62.329	39.115	23.214	59,35
ACUERDOS DE PAGO		0	8.901	-8.901	-100,00
ANTICIPO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		535.301	160.726	374.575	233,05
OTROS DEUDORES		1.509	130	1.379	1060,69
DETERIORO PARA DEUDORES		-1.210	-2.151	941	-43,77
<b>TOTAL DEUDORES</b>	<b>5</b>	<b>622.227</b>	<b>224.836</b>	<b>397.391</b>	<b>176,75</b>
<b>OTROS ACTIVOS / GTOS PAGADOS POR ANTICIPADO</b>					
DIFERIDOS		34.751	41.116	-6.365	-15,48
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>6</b>	<b>34.751</b>	<b>41.116</b>	<b>-6.365</b>	<b>-15,48</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.933.627</b>	<b>1.182.525</b>	<b>751.102</b>	<b>63,52</b>
<b>NO CORRIENTE</b>					
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>					
TERRENOS		57.013.361	57.013.361	0	0,00
MAQUINARIA Y EQUIPO		1.281.155	1.079.053	202.102	18,73
MUEBLES, ENSERES Y EQUIPO DE OFICINA		36.231	36.231	0	0,00
EQUIPO DE COMPUTACIÓN Y COMUNICACIÓN		201.184	157.780	43.404	27,51
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		-906.519	-843.261	-63.258	7,50
<b>TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>7</b>	<b>57.625.412</b>	<b>57.443.164</b>	<b>182.248</b>	<b>0,32</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>57.625.412</b>	<b>57.443.164</b>	<b>182.248</b>	<b>0,32</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>59.559.039</b>	<b>58.625.689</b>	<b>933.350</b>	<b>1,59</b>

*Gustavo E. R.*

GUSTAVO EDUARDO RAMIREZ B. HORQUEZ  
Representante Legal

*Edna Catherine Plata Beltran*

EDNA CATHERINE PLATA BELTRAN  
Contadora  
Tarjeta Profesional No. 312393-T

*Luisa Fernanda Sisa Vargas*

LUISA FERNANDA SISA VARGAS  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 300816-T



TERMINAL BOGOTA COPROPIEDAD - PROPIEDAD HORIZONTAL  
NIT 860.517.650-8

Estado de Situación Financiera

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025

con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024

(Valores Expresados en Miles de Pesos Colombianos)



PASIVO	Revelaciones	2.025	2.024	VAR ABS	VAR %
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>					
A CONTRATISTAS		1.152.371	1.190.834	-38.463	-3,23
SERVICIOS PUBLICOS		8.120	229.070	-220.950	-96,46
OTROS COSTOS Y GASTOS		82.475	42.148	40.327	95,68
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA		11.446	9.485	1.961	20,68
ACREEDORES VARIOS		13.702	13.438	264	1,96
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>8</b>	<b>1.268.115</b>	<b>1.484.975</b>	<b>-216.860</b>	<b>-14,60</b>
<b>IMPUESTOS POR PAGAR</b>					
IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS POR PAGAR		225.355	224.462	893	0,40
RETENCION EN LA FUENTE		23.754	28.003	-4.249	-15,17
RETENCION DE IVA		0	0		
RETENCION DE ICA		7.334	4.103	3.231	78,75
IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO		40.405	20.580	19.825	96,33
IMPUESTO DE RENTA		0	119.184	-119.184	-100,00
<b>TOTAL IMPUESTOS POR PAGAR</b>	<b>9</b>	<b>296.848</b>	<b>396.332</b>	<b>-99.484</b>	<b>-25,10</b>
<b>BENEFICIOS A EMPLEADOS</b>					
CESANTIAS		64.505	78.745	-14.240	0,00
INTERESES SOBRE CESANTIAS		8.611	9.214	-603	0,00
VACACIONES		19.893	40.181	-20.288	-50,49
<b>TOTAL BENEFICIO A EMPLEADOS</b>	<b>10</b>	<b>93.009</b>	<b>128.140</b>	<b>-35.131</b>	<b>-27,42</b>
<b>DIFERIDOS</b>					
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO		4.101	5.451	-1.350	-24,77
<b>TOTAL DIFERIDOS</b>	<b>11</b>	<b>4.101</b>	<b>5.451</b>	<b>-1.350</b>	<b>-24,77</b>
<b>OTROS PASIVOS</b>					
DEPOSITOS RECIBIDOS		8.053	7.135	918	12,87
CONSIGNACIONES PENDIENTES APLICAR		4.671	1.679		
PROVISION PINTURA CUBIERA		23	111.207	-111.184	-99,98
PROVISION DE GASTOS		1.017.090	0	1.017.090	-100,00
IMPUESTO DIFERIDO SUPER AVIT POR VALORIZACION		8.532.274	0	8.532.274	-100,00
<b>TOTAL OTROS PASIVOS</b>	<b>12</b>	<b>9.562.112</b>	<b>120.021</b>	<b>9.439.099</b>	<b>-287</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>11.224.185</b>	<b>2.134.919</b>	<b>9.089.266</b>	<b>425,74</b>
<b>PATRIMONIO</b>					
APORTES SOCIALES		92.598	92.598	0	0
RESERVA FONDO DE IMPREVISTOS		524.321	373.185	151.136	40,50
DEFICIT DE AÑOS ANTERIORES		-874.030	-1.209.920	335.890	-27,76
EXCEDENTE DEL PRESENTE EJERCICIO		242.413	353.081	-110.668	-31,34
SUPER AVIT POR VALORIZACION PARQUEADERO MD1		56.881.826	56.881.826	0	0,00
IMPUESTO DIFERIDO SUPER AVIT POR VALORIZACION		-8.532.274	0	-8.532.274	100,00
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>13</b>	<b>48.334.854</b>	<b>56.490.770</b>	<b>-8.155.916</b>	<b>-14,44</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>59.559.039</b>	<b>58.625.689</b>	<b>933.350</b>	<b>1,59</b>

*Gustavo E. R.*

GUSTAVO EDUARDO RAMIREZ BOHORQUEZ  
Representante Legal

*Edna Catherine Plata Beltran*

EDNA CATHERINE PLATA BELTRAN  
Contadora  
Tarjeta Profesional No. 312393-T

*Luisa Fernanda Sisa Vargas*

LUISA FERNANDA SISA VARGAS  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 300816-T



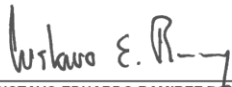
**TERMINAL BOGOTA COPROPIEDAD - PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**NIT 860.517.650-8**

**Estado de Resultado Integral**

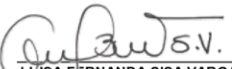
Por el periodo comprendido entre el 01 de Enero y el 31 de Diciembre de 2025  
 Con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024  
 (Valores Expresados en Miles de Pesos Colombianos)



	Revelaciones	2.025	2.024	VAR ABS	VAR %
<b>INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>					
<b>ACTIVIDADES DE ASOCIACION</b>					
INGRESOS CON EXPENSAS		5.135.578	4.794.535	341.043	7,11
CUOTAS ESPECIALES		1.391.803	1.343.402	48.401	3,60
INGRESOS POR ACTIVIDADES PROPIAS		10.120.612	9.041.193	1.079.419	11,94
<b>TOTAL INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	14	16.647.992	15.179.130	1.468.862	9,68
<b>GASTOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>					
GASTOS DE PERSONAL		1.652.193	1.492.849	159.344	10,67
HONORARIOS		374.908	369.823	5.085	1,38
ARRENDAMIENTO		297.507	0	297.507	100,00
IMPUESTOS		289.849	251.523	38.326	15,24
POLIZAS DE SEGURO		109.504	93.590	15.914	17,00
SERVICIO ASEO		5.147.651	3.002.806	2.144.845	71,43
SERVICIO DE VIGILANCIA		3.196.605	2.763.992	432.613	15,65
SERVICIOS PUBLICOS ADMINISTRACIÓN		449.902	1.533.652	-1.083.750	-70,66
SERVICIOS PUBLICOS UNIDADES PRIVADAS		818.387	835.984	-17.597	-2,10
SERVICIOS PUBLICOS TERMINAL S.A.		512.637	497.421	15.216	3,06
GASTOS LEGALES		209	89	120	134,97
MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES		656.454	549.855	106.599	19,39
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN		63.258	69.584	-6.326	-9,09
DIVERSOS - OTROS		94.773	339.248	-244.475	-72,06
GASTOS PARQUEADERO		349.161	288.192	60.969	21,16
GASTOS BAÑOS PUBLICOS		2.250.114	2.513.399	-263.285	-10,48
GASTOS GUARDA EQUIPAJE		30.307	3.150	27.157	862,14
CARROS MALETEROS		12.180	5.054	7.126	140,99
PROVISIÓN / RESERVA ESTATUTARIA		151.136	137.100	14.036	10,24
<b>TOTAL GASTOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	15	16.456.735	14.747.311	1.709.424	11,59
<b>UTILIDAD POR ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		191.257	431.819	-240.562	55,71
<b>OTROS INGRESOS</b>					
FINANCIEROS		57.874	33.937	23.937	70,53
RECUPERACIONES		11.020	10.212	808	7,91
DIVERSOS		27	71	-44	-61,32
<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>	16	68.921	44.220	24.701	55,86
<b>OTROS GASTOS</b>					
GASTOS FINANCIEROS		6.813	2.357	4.456	189,07
GASTOS EXTRAORDINARIOS		0	1.397	-1.397	-100,00
GASTOS DIVERSOS		0	20	-20	-100,00
DETERIORO DE CARTERA		2.006	0	2.006	100,00
<b>TOTAL OTROS GASTOS</b>	17	8.819	3.774	5.045	133,68
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>		251.359	472.265	-220.906	-46,78
GASTO DE RENTA		8.946	119.184	-110.238	-92,49
<b>EXCEDENTE DEL PERIODO</b>		242.413	353.081	-110.668	-31,34

  
 GUSTAVO EDUARDO RAMIREZ BOHORQUEZ  
 Representante Legal

  
 EDNA CATHERINE PLATA BELTRAN  
 Contadora  
 Tarjeta Profesional No. 312393-T

  
 LUISA FERNANDA SISA VARGAS  
 Revisor Fiscal  
 Tarjeta Profesional No. 300816-T



**TERMINAL BOGOTA COPROPIEDAD**  
**NIT 860.517.650-8**

**Estado de Cambios en el patrimonio**

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025  
con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024  
(Valores Expresados en Miles de Pesos Colombianos)



Patrimonio	A Diciembre 31 de 2023	Aumentos	Disminuciones	A Diciembre de 2024
Aportes sociales	92.598			92.598
Reserva fondo de Imprevistos	236.085	137.100		373.185
Excedentes acumulados	-716.142	-493.778		-1.209.920
resultado del ejercicio	-493.778	353.081	493.778	353.081
Superávit por valorización	52.997.475	3.884.351		56.881.826
<b>Total Patrimonio</b>	<b>52.116.238</b>	<b>3.880.754</b>	<b>493.778</b>	<b>56.490.770</b>

Patrimonio	A Diciembre 31 de 2024	Aumentos	Disminuciones	A Diciembre de 2025
Aportes sociales	92.598	0	0	92.598
Reserva fondo de Imprevistos	373.185	151.136		524.321
Excedentes acumulados	-1.209.920	335.890		-874.030
resultado del ejercicio	353.081	242.413	353.081	242.413
Superávit por valorización	56.881.826			56.881.826
Impuesto diferido		-8.532.274		-8.532.274
<b>Total Patrimonio</b>	<b>56.490.770</b>	<b>729.439</b>	<b>353.081</b>	<b>48.334.854</b>

GUSTAVO EDUARDO RAMIREZ BOHORQUEZ  
Representante Legal

EDNA CATHERINE PLATA BELTRAN  
Contadora  
Tarjeta Profesional No. 312393-T

LUISA FERNANDA SISA VARGAS  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 300816-T

**TERMINAL BOGOTA COPROPIEDAD**  
**NIT 860.517.650-8**

**Estado de flujo de efectivo por el metodo indirecto**

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025  
con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024  
(Valores Expresados en Miles de Pesos Colombianos)



	Diciembre 31 de 2025	Diciembre 31 de 2024
<b>Actividades de operación</b>		
Resultado del ejercicio	242.413,00	353.081
<b>Más (menos) partidas que no afectaron el efectivo</b>		
Deterioro de cartera	-941,00	14.026
Variación patrimonial	151.136,00	4.021.451
Depreciación	63.258,00	69.584
<b>Total generación interna de recursos</b>	<b>455.866,00</b>	<b>4.458.142</b>
<b>Aumento (disminución) en otras partidas del activo corriente</b>		
Deudores	236.265,00	-13.152
Cuentas por pagar	-216.861,00	-355.285
impuestos gravámenes y tasas	-99.484,00	192.896
Obligaciones laborales	-35.131,00	11.335
Diferidos, neto	-433,00	-5.089
Otros pasivos, neto	0,00	110.212
<b>Efectivo provisto en actividades de Operación</b>	<b>340.222,00</b>	<b>4.399.059</b>
<b>Actividades de inversion</b>		
En propiedad planta y equipo	19.853,00	-3.964.811
<b>Total recursos usados en actividades de inversión</b>	<b>19.853,00</b>	<b>-3.964.811</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
pago de obligaciones financieras	0,00	0
<b>Efectivo usado en actividades de financiación</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Aumento (disminución) neto en el efectivo</b>	<b>360.075,00</b>	<b>434.248</b>
Saldo de efectivo a inicio del periodo	916.573,00	482.325
<b>Saldo de efectivo al final del periodo</b>	<b>1.276.648,00</b>	<b>916.573</b>

GUSTAVO EDUARDO RAMIREZ BOHORQUEZ  
Representante Legal

EDNA CATHERINE PLATA BELTRAN  
Contadora  
Tarjeta Profesional No. 312393-T

LUISA FERNANDA SISA VARGAS  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 300816-T



## **Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal NIT 860.517.650-8**

### **Revelaciones a los Estados Financieros**

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025, con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024



## **Revelación 1- Entidad y Objeto social**

### **Naturaleza jurídica**

La terminal Bogotá Copropiedad – propiedad Horizontal, es una entidad sin ánimo de lucro, de beneficio social para sus copropietarios, que se constituyó bajo la regulación de la Ley 182 del 16 de diciembre de 1948, su reglamento de Propiedad Horizontal y los Estatutos se adoptaron mediante la Escritura Pública No. 10 de la Notaría Doce de Bogotá del 6 de enero de 1984, modificada parcialmente bajo la Escritura Pública de aclaración No. 771 de la Notaría 12 de Bogotá, del 30 de mayo de 1984.

Los Estatutos sobre la propiedad común se reformaron de acuerdo con los lineamientos de la Ley 675 de 2001 a través de la escritura pública No. 4434 del 29 de octubre de 2003, otorgada por la notaría doce de Bogotá. Entidad reconocida y vigilada por la Alcaldía Local de Fontibón Personería Jurídica según resolución No. 453 del 2 de diciembre de 2003, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 1.1.2.2. y anexo 2 del Decreto 2420 de 2015, modificado por el Decreto 1271 de 2024. La Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal, cumple los requisitos para pertenecer al grupo 2, para PYMES. Por tanto, debe atender el proceso de aplicación del Marco que está reglamentado en el anexo 2 del decreto 2420 de 2015 modificado por Decreto 1271 de 2024 y especialmente para la Propiedad Horizontal en la orientación de DOT 15 de 2024. A continuación, se presentan las revelaciones que forman parte integral para la preparación de los estados financieros.

### **Función Social**

La Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal presta un servicio público enfocado hacia la satisfacción de las necesidades y expectativas de todos sus usuarios, garantizándoles seguridad, información y orientación adecuada. Durante la vigencia 2025 se recuperaron y se donaron 2.377 kg de tapas para la Fundación María José, por otra parte, se otorgó descuento en la facturación a la fundación de atención al migrante, aprobado por el consejo de administración.

### **Función Ecológica**

La Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal tiene el compromiso de contribuir a la conservación del medio ambiente, mediante proyectos de implementación del sistema de Gestión Ambiental (SGA), separación en la fuente, almacenamiento temporal de residuos sólidos, uso eficiente del recurso hídrico, trabajando conjuntamente con los copropietarios, autoridades ambientales, asociaciones de recicladores y entidades que apoyan la población vulnerable.

La Copropiedad realiza de manera permanente el control de plagas, lavado de tanques de almacenamiento de agua potable, el análisis cloro y PH de agua potable, así mismo se realiza mantenimiento y operación de la PTAR.

Actualmente la Copropiedad se encuentra en implementación de la política de sostenibilidad, la cual se encuentra en fase de diagnóstico, durante el año 2025 se realizó el manejo de 751.368 kilos de residuos orgánicos; todo lo anterior conllevó al cumplimiento de requerimientos realizados por la visita de inspección generando un concepto favorable en la última visita realizada en el mes de octubre de 2025.



## **Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal**

**NIT 860.517.650-8**

### **Revelaciones a los Estados Financieros**

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025, con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024



## **Revelación 2- Bases de presentación de los Estados Financieros**

La copropiedad presenta sus estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad e Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas mediante la Ley 1314 de 2009 y reglamentadas a través del Anexo 3 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y DOT No. 15 de 2024, mediante el cual se establecen las Normas de Información Financiera para Microempresas – NIF para Microempresas.

Para el reconocimiento de los hechos económicos, se aplica la base de causación. Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo, y se presentan en miles de pesos colombianos.

### **Periodo Contable**

Dando cumplimiento a las disposiciones estatutarias y legales en Colombia, estos informes se realizan corte de cuentas a 31 de diciembre de 2025.

### **Comparabilidad de los Estados Financieros**

La entidad presenta los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2025. Han sido preparados con base a las Normas de Información Financiera (NIF), presentados en miles de pesos colombianos.

## **Revelación 3- Resumen de políticas contables significativas**

Para efectos legales en Colombia, los estados financieros principales son los estados financieros separados o individuales, en el caso de la Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal, serán individuales los cuales se expresan en pesos colombianos, por ser la moneda de presentación o reporte para todos los efectos. La moneda funcional es el peso colombiano, que corresponde a la moneda del entorno económico.

### **Efectivo y equivalentes del efectivo**

El efectivo incluye el dinero en efectivo, en caja y los depósitos bancarios a la vista<sup>59</sup>. Los equivalentes de efectivo son inversiones a corto plazo, de gran liquidez, y fácilmente convertibles en cantidades determinadas de efectivo, con un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Estos se mantienen generalmente para cumplir con obligaciones de pago a corto plazo.

Una copropiedad puede obtener efectivo o equivalentes de efectivo de diversas fuentes:

- Por recaudo de las cuentas por cobrar de expensas comunes ordinarias y fondo de imprevistos.
- Por recaudo de las cuentas por cobrar de expensas comunes de bienes de uso exclusivo.
- Por recaudo de las cuentas por cobrar de cuotas extraordinarias.
- Por recaudo de las cuentas por cobrar de ingresos causados por la explotación de bienes comunes, tales como arrendamientos, parqueaderos, entre otros.
- Por recaudo de préstamos y otras cuentas por cobrar.
- Por préstamos recibidos.
- Por rendimientos financieros, intereses de mora, multas y otras sanciones.



## Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal

NIT 860.517.650-8

### Revelaciones a los Estados Financieros

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025, con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024



- Los registros contables se relacionan con la cuenta que origina la transacción y se expondrán en éstas. Por ejemplo, si la transacción se origina por el recaudo de una cuota de administración, el registro se expondrá más adelante, en la sección de “cuentas por cobrar”.

Los principios para la contabilización del efectivo y equivalentes de efectivo están contenidos en las normas de instrumentos financieros o en las normas de instrumentos financieros básicos y otros instrumentos (Secciones 11 y 12 de la NIIF para las Pymes, si la entidad aplica el Marco Técnico Normativo del Grupo 2).

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor razonable.

#### Deudores y otras cuentas por cobrar

Corresponde a deudas comerciales por cobrar de la entidad y que no se cotizan en mercados activos: estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción, posteriormente al reconocimiento inicial son valorizados al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor las mismas. El deterioro se determinará en base a la antigüedad de estas y a su evaluación individual. Según lo dispuesto en la sección 11. Instrumentos financieros básicos.

#### Deterioro de Cartera

La Terminal Bogotá Copropiedad, ha definido aplicar el siguiente modelo de riesgo del crédito para el cálculo del deterioro de la cartera:

Categoría	Rango	Porcentaje de deterioro
A	0 - 90 DIAS	0%
B	90 - 180 DIAS	10%
C	180 - 360 DIAS	15%
D	MAS DE 360 DIAS	20%

#### Propiedades, planta y equipo

La Terminal Bogotá Copropiedad, tiene como objetivo en esta política:

- Proporcionar los principios que adoptará para el concepto de las propiedades, planta y equipo.
- Establecer los criterios que deben aplicarse para efectuar el reconocimiento contable inicial, la determinación de su importe en libros y los cargos por depreciación y pérdidas por deterioro que deben reconocerse con relación a los mismos.
- Se clasifican como "Propiedad, planta y equipo "aquellos activos tangibles que posee la copropiedad: Un activo fijo solo se reconocerá como activo si, y solo si:
- Sea probable que se obtengan beneficios económicos futuros derivados del mismo.
- Que el costo del activo para la copropiedad pueda ser valorado con fiabilidad. Que tenga una vida útil de a lo menos 12 meses y que el valor de costo neto sea superior 50 UVT.
- Se reconocerán como activos aquellos que cumplan con las definiciones anteriores, pero que por sus características la compañía debe ejercer control, por lo anterior se



## **Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal**

**NIT 860.517.650-8**

### **Revelaciones a los Estados Financieros**

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025, con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024



reconocerá su deterioro dentro del mismo periodo de compra.

### **Medición de propiedad planta y equipo**

Los marcos técnicos normativos contienen directrices para la medición inicial y posterior de los distintos elementos de los estados financieros. Los elementos de propiedad, planta y equipo se reconocerán por su costo de adquisición menos cualquier descuento, rebaja o bonificación.

Dado que la copropiedad puede adquirir una gran cantidad de elementos de bajo valor, tales como guadañadoras, pulidoras, taladros de mano, sillas, mesas, escritorios, impresoras, computadoras, aplicativos contables, extintores, herramientas de jardinería, material de limpieza y mantenimiento, equipo de mano, entre otros, puede optar por reconocer el costo de dichos activos como un gasto del periodo en un rubro denominado, a modo de ejemplo, "gastos por compra de activos menores", y llevar un control del inventario en un aplicativo diferente o utilizando alguna herramienta ofimática disponible.

### **Depreciación**

En caso de que la copropiedad opte por reconocer la adquisición de activos como los mencionados, bajo la denominación de propiedad, planta y equipo, la depreciación será determinada usando el juicio profesional de la administración, considerando la vida útil que estime que el activo será usado por la copropiedad.

### **Deterioro de valor de los activos**

Respecto de la propiedad, planta y equipo, es poco probable que se pueda considerar la existencia de un deterioro de valor en elementos de propiedad, planta y equipo. No obstante, puede suceder que existan daños en los equipos, robos o sustracciones, y en general situaciones que evidencien una reducción del valor frente al importe en libros, siendo este superior a su importe recuperable. La pérdida por deterioro debe ser reconocida en el estado de resultados.

### **Propiedades de Inversión**

Esta sección se aplicará a la confiabilidad de inversiones en terrenos o edificios que cumplen la definición de propiedades de inversión, así como a ciertas participaciones, de la Terminal Bogotá Copropiedad en propiedades mantenidas por un arrendatario, dentro de un acuerdo de arrendamiento.

Operativo, que se tratan como si fueran propiedades de inversión, solo las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, y en un contexto de negocio en marcha, se contabilizarán de acuerdo con esta sección por su valor razonable con cambios en resultados.

Terminal Bogotá Copropiedad, contabilizará todas las demás propiedades de inversión como propiedades, planta y equipo, utilizando el modelo de valor razonable, según el cual se mide la propiedad de inversión, después de la medición inicial, por su valor razonable, reconociendo los cambios del valor razonable en el resultado del periodo.



## **Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal**

**NIT 860.517.650-8**

### **Revelaciones a los Estados Financieros**

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025, con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024



#### **Cuentas por pagar**

Se incluyen en este rubro los importes pendientes de pago por compras comerciales y gastos relacionados, además deudas no comerciales, tales como acreedores varios, retenciones relacionadas con las remuneraciones del personal, leyes sociales, vacaciones devengadas y otras como pasivos que la compañía reconoce su existencia, pero aún no ha sido facturado Según lo dispuesto en la Sección 11. Instrumentos financieros básicos.

#### **Ingresos, costos y gastos**

Registra el valor de los ingresos obtenidos por el ente económico en actividades relacionadas directamente con la Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal. Los ingresos, costos y gastos son reconocidos en el momento de su causación, a medida que se genera el derecho u obligación.

#### **Patrimonio o activo neto**

Es la participación residual en los activos de una propiedad horizontal una vez deducidos todos sus pasivos.

En el desarrollo de la actividad de la copropiedad pueden generarse excedentes o pérdidas (déficit), los cuales entrarán a formar parte del patrimonio, incrementándolo o disminuyéndolo. Por lo tanto, el patrimonio de la copropiedad estará representado por los resultados de cada período (excedentes acumulados o pérdidas acumuladas).

En ningún caso los excedentes podrán ser distribuidos a los copropietarios, ya que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro.

#### **Ingresos de Actividades Ordinarias**

Los ingresos son los incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo sobre el que se informa, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como disminuciones de las obligaciones, que resultan en aumentos del patrimonio.

Los ingresos incluyen tanto a los ingresos de actividades ordinarias como las ganancias.

**Ingresos de actividades ordinarias:** surgen en el curso de las actividades ordinarias de una Propiedad Horizontal, mediante las expensas ordinarias y extraordinarias, ingresos por uso de zonas comunes, intereses a los copropietarios y rendimientos financieros, y arrendamientos.

Se reconoce un ingreso en el estado de resultados cuando:

- Ha surgido un incremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un incremento en los activos o un decremento en los pasivos.
- El importe del ingreso puede medirse con fiabilidad. Los ingresos de la copropiedad están representados principalmente por las expensas ordinarias y extraordinarias con las cuales contribuyen los propietarios residentes o arrendatarios para sufragar las expensas necesarias, al igual que por otras partidas que se originan de la explotación económica de los bienes comunes, tales como rendimientos financieros y otros ingresos.



## **Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal NIT 860.517.650-8**

### **Revelaciones a los Estados Financieros**

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025, con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024



Los ingresos de La Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal actualmente, comprenden:

- Cuotas de administración.
- Arrendamientos de zonas comunes.
- Servicio de guarda equipajes.
- Servicios de baños.
- Servicio de parqueadero
- Otros ingresos procedentes de actividades propias.

### **Gastos**

Los gastos son los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo sobre el que se informa, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos o bien por la generación o aumento de los pasivos.

El reconocimiento de los gastos procede directamente del reconocimiento y la medición de activos y pasivos. Se reconocerá gastos en el estado del resultado integral cuando haya surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, decremento en un activo o un incremento en un pasivo que pueda medirse con fiabilidad.

### **Gastos por mantenimiento de bienes**

La obligación de efectuar el mantenimiento de los bienes comunes de la copropiedad está descrita dentro de las obligaciones del Administrador, según el Numeral 7° del Artículo 51 de la Ley 675 de 2001. “Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal”.

Los gastos por mantenimiento deben ser reconocidos contablemente en los resultados del periodo en el que efectivamente sean ejecutados.

### **Fondo de imprevistos**

Se trata de una obligación legal de constituir un fondo (recursos con destinación específica) para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes (Artículo 35 de la Ley 675 de 2001).



## Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal

NIT 860.517.650-8

### Revelaciones a los Estados Financieros

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025, con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024



#### Revelación 4- Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo, a 31 de diciembre, comprende:

<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>2.025</b>	<b>2.024</b>
Caja (4.1)	20.959	22.467
Banco cuenta corriente	46.332	7.046
Banco cuentas de ahorro (4.2)	733.130	508.216
Equivalentes de efectivo CDT (4.3)	476.228	378.844
<b>Total Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>1.276.648</b>	<b>916.573</b>

4.1. Caja: los saldos presentados a continuación se encuentran validados y conciliados contra las planillas de recaudo, correspondientes los turnos 2 y 3 de 30 de diciembre y turno 1, 2 y 3 de diciembre 31 de 2025, por otra parte, tenemos saldo en la caja general correspondiente a mantenimientos a unidades privadas y servicios públicos pagados en efectivo, estos valores no fueron consignados por horarios de cierre de fin de año en el banco BCSC:

<b>Caja (4.1)</b>	<b>2.025</b>	<b>2.024</b>
Baños Públicos	7.180	14.652
Parqueadero MD1	5.467	6.303
Guardaequipaje	2.445	582
Dispensador Papel y toallas higienicas	0	0
Bases baño y guardaequipaje	1.120	920
Caja general	3.937	0
Cajas menores	810	0
<b>Total Caja (4.1)</b>	<b>20.959</b>	<b>22.457</b>

4.2. Actualmente la copropiedad cuenta con las siguientes cuentas bancarias, las cuales reflejan los siguientes saldos a 31 de diciembre:

<b>Bancos (4.2)</b>	<b>2.025</b>	<b>2.024</b>
BCS Cta Ahorros *****8168	162.411	507.352
BSC Cta Ahorros *****6104	570.719	855
Banco Bogota Cta Ahorros ***9415	0	9
<b>Total Bancos (4.2)</b>	<b>733.130</b>	<b>508.216</b>

4.3. CDT \*\*7838 Los valores consignados en esta cuenta de uso restringido corresponden a la reserva del fondo de imprevistos establecida en el Artículo 35 de la Ley 675 de 2001, y se encuentra orientada a cubrir erogaciones para la existencia, conservación y seguridad de los bienes comunes, no previstas en el presupuesto u orientados por la Asamblea General, las cuales se registran como un activo de la Copropiedad hasta que su uso este orientado por la Asamblea General de Propietarios, el CDT venció el 29 de diciembre de 2025 con un saldo de \$476.228, incluidos rendimientos.

<b>Equivalentes de efectivo CDT (4.3)</b>	<b>2.025</b>	<b>2.024</b>
CDT BCSC ** 8347	0	378.844
CDT BCSC ** 7838	476.228	
<b>Total Equivalentes de efectivo CDT (4.3)</b>	<b>476.228</b>	<b>378.844</b>



## Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal

NIT 860.517.650-8

### Revelaciones a los Estados Financieros

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025, con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024



#### Revelación 5- Deudores

El saldo de deudores neto, a 31 de diciembre, comprende:

Deudores	2.025	2.024
Anticipos y avances entregados (5.1)	24.298	18.115
Cobro por servicios y administración (5.2)	62.329	39.115
Acuerdos de pago (5.3)	0	8.901
Anticipo de impuestos y contribuciones (5.4)	535.301	160.726
Deudores varios (5.5)	1.509	130
Deterioro para deudores (5.6)	-1.210	-2.151
<b>Total Deudores</b>	<b>622.227</b>	<b>224.836</b>

5.1. Este rubro se compone del anticipo a Ismael Ortiz por concepto de moneda para el cambio de efectivo para baños, parqueaderos y guarda equipajes, por otra parte, se refleja el valor de anticipos entregados a los proveedores.

Anticipos y avances entregados (5.1)	2.025	2.024
Easy Clean	0	425
Ismael Ortiz	12.000	12.000
Click Panda SAS	0	313
EPS Sanitas SAS	0	5.377
K - Tecnol Saing SAS	9.378	0
Jaime Alexander Ruiz Oviedo	1.146	0
Estructuras metalicas CJ SAS	428	0
Almacenes LCC SAS	115	0
Ricardo Andres Ruiz Herrera	58	0
Enel Colombia SA	468	0
USA Virtual Market SAS	704	0
<b>Total Anticipos y avances entregados (5.1)</b>	<b>24.298</b>	<b>18.115</b>

5.2. Cobros por servicios y administración, se compone de las siguientes conceptos y edades de cartera:

Concepto	Saldo por vencer	Vencido 1 a 30	Vencido 31 a 60	Vencido 61 a 90	Vencido más de 91	Total cartera
Administración	0	17.318	2.640	3.838	2.918	26.714
Arrendamiento zonas comunes	18.151	2.690	0	0	0	20.842
Carnetización y tarjeta baños	0	148	0	0	0	148
Fondo de Imprevistos	0	0	0	5	0	5
lotero chancero Lustrador	0	0	0	72	0	72
Muelle de carga mensualidad	0	305	71	0	0	377
Multas	0	0	0	0	453	453
Parqueadero Principal MD1	0	337	0	0	0	337
Permanencia - Distribuidores	0	2.176	1.286	0	0	3.462
Servicios publicos	0	6.501	2.646	488	194	9.829
<b>Total general</b>	<b>18.151</b>	<b>29.475</b>	<b>6.643</b>	<b>4.404</b>	<b>3.566</b>	<b>62.238</b>

5.3. En el año 2024 se realizaron acuerdos de pago, los cuales fueron pagados en la vigencia 2025. Mediante la implementación de acuerdos, conciliaciones y gestiones de cobros pre-jurídicos se logró recaudar \$ 30.019

5.4. Incluye las retenciones por conceptos de IVA, ICA y RENTA que nos practicaron en el año, adicional de la autorretención aplicada.



## Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal

NIT 860.517.650-8

### Revelaciones a los Estados Financieros

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025, con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024



#### 5.5. Incluye los cobros a deudores varios.

Deudores varios (5)	2.025	2.024
Peaton Vendedor	0	130
Faltantes recaudo (Easy Clean)	1.509	0
<b>Total Deudores varios (5)</b>	<b>1.509</b>	<b>130</b>

5.6. Se realiza el deterioro para deudores de acuerdo a la política establecida por la Copropiedad, aplicando el 10% a la cartera vencida de 90 a 180 días y el 15% a la cartera entre 180 a 360 días.

Edad de la cartera	valor cartera	Deterioro 10% mayor	Deterioro 15% entre	Total provisionado
Saldo por vencer	18.151			0
Vencido 1 a 30	29.475			0
Vencido 31 a 60	6.643			0
Vencido 61 a 90	4.404			0
Vencido de 91 a 180	2.375	237		237
Vencido de 180 en adelante	1.191		179	179
<b>Total deterioro</b>		<b>237</b>	<b>179</b>	<b>416</b>
Provision de cartera a Diciembre 31 de 2024				644
Disminución				228

#### Revelación 6 - Otros Activos

Los otros activos netos, a 31 de diciembre, comprenden:

Otros Activos	2.025	2.024
Gastos pagados por anticipado - Polizas de seguros (6.1)	34.751	41.116
<b>Total Otros Activos</b>	<b>34.751</b>	<b>41.116</b>

6.1. Incluye el cargo de las pólizas de la copropiedad como son: todo riesgo, por responsabilidad civil, manejo y cumplimiento. Este saldo se disminuye de manera mensual contra el estado de resultados.

#### Revelación 7 - Propiedad, Planta Y Equipo

La propiedad, planta y equipo, neto a 31 de diciembre, comprende:

	Total acumulado 2024	(+) compra valorizacion 2025	Total acumulado 2025
<b>Propiedad Planta y equipo</b>			
Terrenos	57.013.361	0	57.013.361
Maquinaria y Equipo	1.079.053	0	1.079.053
maquinaria y equipos en montaje	0	202.102	202.102
Muebles, enseres y equipo de oficina	36.231	0	36.231
Equipo de computación y comunicación	157.780	43.404	201.184
<b>Total Propiedad Planta y equipo</b>	<b>58.286.425</b>	<b>245.506</b>	<b>58.531.931</b>

En el año 2025, se realizó la compra de una planta eléctrica para el uso de las áreas comunes, reportada en el rubro Maquinaria y equipo en montaje, ya que aún no se encuentra instalada.

Por otra parte, se realiza la compra de equipos de cómputo asignados a empleados de la copropiedad y en reemplazo de equipos obsoletos.



**Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal**  
**NIT 860.517.650-8**

**Revelaciones a los Estados Financieros**

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025, con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024



A continuación se detalla la depreciación bajo el método de línea recta. La propiedad, planta y equipo no tiene restricciones o gravámenes que limiten su realización o negociabilidad.

	Total acumulado 2024	Dep. Acumulada mensual	Total acumulado 2025
Depreciacion acumulada			
Maquinaria y Equipo	-658.941	-54.834	-713.775
Muebles, enseres y equipo de oficina	-36.233	2	-36.231
Equipo de computación y comunicación	-148.087	-8.425	-156.512
<b>Total Depreciacion acumulada</b>	<b>-843.261</b>	<b>-</b>	<b>-906.519</b>
<b>Total Propiedad Planta y equipo</b>	<b>57.443.164</b>		<b>57.625.412</b>

**Revelación 8 – Cuentas por pagar Corrientes**

Las cuentas por pagar, a 31 de diciembre, comprenden:

	2.025	2.024
Cuentas por pagar		
proveedores (8.1)	1.152.371	1.190.834
servicios publicos (8.2)	8.120	229.070
otros costos y gastos (8.3)	82.475	42.148
Retenciones y aportes de nomina (8.4)	11.446	9.485
Acreedores varios (8.5)	13.702	13.438
<b>Total Cuentas por pagar</b>	<b>1.268.115</b>	<b>1.484.975</b>

8.1. El saldo a proveedores se compone con los siguientes saldos y terceros, dentro de los cuales encontramos nuestros principales contratistas: Easy Clean SAS (Servicio de personal del aseo y recaudo), Seguridad Thor Ltda. (Servicio de personal de vigilancia), Detalgraf SAS (papel, toallas higiénicas y kit de duchas), entre otros proveedores. Es de aclarar que actualmente la copropiedad cuenta con una edad de cuentas por pagar a 30 días.

Proveedores (8.1)	2.025	2.024
Seguridad Thor Ltda.	552.724	509.616
Easy Clean SAS	457.576	609.837
Detalgraf SAS	102.300	58.543
Solinteg De Colombia SAS	9.003	
Security Access FB SAS	7.697	4.889
MARC SOLUTIONS SAS	3.933	
ISM SOLUCIONES SAS	3.797	
Electricos y Ferreteria Delta SAS	3.156	
Comercializadora Inglesa SAS	2.847	
JAIME ALEXANDER RUIZ OVIEDO	2.726	
Colsam Ingenieria SAS	1.589	1.562
RAMONERRE SAS	1.542	
Brand Center SAS	1.486	
Procoa SAS		4.321
Mesdi Colombia SAS		2.066
Gestar Ingenieria SAS	37	
Estructuras metalicas CJ SAS	771	
Setasplats SAS BIC	547	
Scala Ascensores SAS	613	
Pinilla Rodriguez John Wilman	27	
<b>Total Proveedores (8.1)</b>	<b>1.152.371</b>	<b>1.190.834</b>

8.2. El saldo por concepto de servicios públicos se compone de servicios de internet, telefonía, gas y acueducto.



## Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal NIT 860.517.650-8

### Revelaciones a los Estados Financieros

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025, con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024



8.3. El saldo por concepto de otros costos y gastos se compone con los siguientes saldos y terceros, dentro de estos encontramos cifras representativas correspondientes a: José Leonardo Saavedra (arreglo de techo módulo 5), Grupo JP Bogotá (compra de equipos de cómputo y periféricos), Norma Patricia López (asesoría jurídica a la Copropiedad), entre otros, es de aclarar que la cartera actual es a 30 días.

Otros costos y gastos (8.3)	2.025	2.024
Jose Leonardo Saavedra Basallo	62.367	
Deltagraf SAS		17.242
GRUPO JP BOGOTA SAS	11.884	
Gestar Ingenieria SAS		6.782
ISM Soluciones SAS		7.960
Norma Patricia Lopez Cardona		
Terminal de transporte SA		3.594
Comercializadora Camiseria Inglesa SAS		2.756
Nancy Yamilly Franco Bejarano	475	
Serviaccessorios SAS	1.979	
Felipe Lopez Medina	1.809	
AYE Rollos y formas SAS		1.250
SALUD VISUAL OPTI ANDES SAS	1.135	
ACY consultores SAS	1.071	
Ferricentros SAS		1.050
Security Access FB SAS	960	
Scala Ascensores SAS		495
Direc TV		225
Andres Neusa Sanchez	14	
COMERCIALIZADORA DA VINCI SAS	50	
Une EPM		794
GRUPO LA SANTA SAS	305	
Electricos y Ferreteria Delta SAS	8	
Willinthon Arvey Suarez Ramirez	110	
RAMONERRE SAS	302	
DAVID ALDANA RODRIGUEZ	6	
<b>Total Otros costos y gastos (8.3)</b>	<b>82.475</b>	<b>42.148</b>

8.4 El saldo por concepto de retenciones y aportes de nómina se compone de los aportes a EPS, ARL y Caja de compensación, cancelada en el mes de enero de 2026.

8.5 El saldo por concepto de acreedores varios, corresponde al concepto de aportes a pensión, el cual se cancela en el mes de enero de 2026.

### Revelación 9- Impuestos, Gravámenes y Tasas

Los Impuestos gravámenes y tasas, a 31 de diciembre, comprenden los siguientes saldos y conceptos, Por otra parte, como resultado de la depuración se concluye que no se genera gasto por impuesto de renta para la vigencia 2025, gracias a la compensación de perdidas fiscales de años anteriores:

Impuestos gravámenes y tasas	2.025	2.024
Impuestos sobre las ventas por pagar	225.355	224.462
retencion en la fuente	23.754	28.003
Retencion de Industria y Comercio	7.334	4.103
Industria y Comercio	40.405	20.580
Impuesto de Renta y complementarios	0	119.184
<b>Total Impuestos gravámenes y tasas</b>	<b>296.848</b>	<b>396.332</b>



**Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal**  
**NIT 860.517.650-8**

**Revelaciones a los Estados Financieros**

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025, con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024



**Revelación 10- Beneficios a Empleados**

Las obligaciones laborales corresponden a las obligaciones a favor de los trabajadores, originadas en virtud de las normas legales, de prestaciones sociales apropiadas y no pagadas a la fecha, a 31 de diciembre, se componen de los siguientes saldos y conceptos:

<b>beneficios a empleados</b>	<b>2.025</b>	<b>2.024</b>
Cesantías consolidadas	64.505	78.745
Intereses sobre las cesantías	8.611	9.214
vacaciones consolidadas	19.893	40.181
<b>Total beneficios a empleados</b>	<b>93.009</b>	<b>128.140</b>

Se presenta una disminución por la liquidación de contratos presentados en el año 2025 de los empleados Yuli Andrea García, Yuri Espinel, Luis Marín.

**Revelación 11- Pasivos Diferidos**

Este rubro se compone de los ingresos recibidos por anticipado, se compone de saldos a favor de los clientes por pagos dobles, estos saldos se cruzaron con la facturación de enero de 2026, también se encuentra el valor pendiente de facturar de residuos orgánicos, este servicio se factura mes vencido, por lo cual se facturaron en enero de 2026.

<b>pasivos diferidos</b>	<b>2.025</b>	<b>2.024</b>
Ingresos recibidos por anticipado	4.101	5.451
<b>Total pasivos diferidos</b>	<b>4.101</b>	<b>5.451</b>

**Revelación 12- Otros Pasivos**

<b>otros pasivos</b>	<b>2.025</b>	<b>2.024</b>
depositos recibidos (12.1)	8.053	7.135
Consignaciones por identificar (12.2)	4.671	1.679
provisión pintura cubierta (12.3)	23	111.207
Provisión de gastos (12.4)	1.017.090	0
Impuesto de Renta diferido (12.5)	8.532.274	0
<b>Total otros pasivos</b>	<b>9.562.112</b>	<b>120.021</b>

12.1 los depósitos recibidos corresponden al depósito de tres meses que se le cobra a los distribuidores nuevos, estos depósitos permanecen en el tiempo, hasta que el distribuidor se retire de la Copropiedad en ese momento se realiza la devolución o aplicación del mismo.

12.2 El saldo del rubro consignaciones por identificar, corresponde a los dineros que han ingresado a las cuentas de la copropiedad, pero que a la fecha no han podido ser aplicadas toda vez que no se tiene identificado el beneficiario del pago.

12.3 Provisión pintura cubierta, en el año 2024, se reconoció la provisión para la ejecución en el año 2025, estos recursos fueron autorizados por la Asamblea General de Copropietarios para dar cumplimiento a los requerimientos de sanidad: Pintura de Techo Modulo 1 al Módulo 3 y plataformas de abordaje. Estos proyectos se ejecutaron al 100% agotando esta provisión.



**Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal**  
**NIT 860.517.650-8**

**Revelaciones a los Estados Financieros**

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025, con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024



12.4 La provisión de gastos se compone de los siguientes rubros y saldos:

	2.025	2.024
<b>Provision de gastos (12,4)</b>		
Servicio de Aseo	23.838	0
Contrato de Aseo y recaudo	626.056	0
Contrato de vigilancia	173.282	0
Operacion y mantenimiento	24	0
Provision de gastos	27.627	0
Serv de energia	90.191	0
Servicio de Acueducto	76.099	0
<b>Total Provision de gastos (12,4)</b>	<b>1.017.117</b>	<b>-</b>

12.5 se realiza el cálculo del impuesto de Renta diferido sobre la valorización del parqueadero del módulo 1, este registro se llevó contra el patrimonio, se calcula con una tarifa de 15%, teniendo en cuenta el porcentaje de ganancias ocasionales.

	2.025	2.024
<b>Impuesto de Renta diferido (12.5)</b>		
valorización parqueadero MD1	56.881.826	0
Tarifa 15% Ganancias ocasionales	15%	0
<b>Total Impuesto de Renta diferido (12.5)</b>	<b>8.532.274</b>	<b>-</b>

**Revelación 13 – Patrimonio**

	2.025	2.024
<b>Patrimonio</b>		
Aportes sociales	92.598	92.598
Reserva fondo de imprevistos (13.1)	524.321	373.185
perdida acumulada de ejercicios anteriores (13.2)	-874.030	-1.209.920
Excedente del presente ejercicio	242.413	353.081
Superávit por valorizacion parqueadero Md1 (13.3)	56.881.826	56.881.826
Impuesto diferido por valorizacion parqueadero Md1	8.532.274	0
<b>Total Patrimonio</b>	<b>56.867.128</b>	<b>56.490.770</b>

13.1 la Reserva de fondo de imprevistos, corresponde a la reserva establecida en el Artículo 35 de la ley 675 de 2001, la cual se encuentra monetizada a 31 de diciembre de 2025 en un 91% y al 100% al 2 de enero de 2026, como se muestra en la revelación 4.

13.2 La pérdida acumulada de los ejercicios anteriores viene con tendencia a la baja ya que los excedentes al ser trasladados absorben la perdida generada en años anteriores.

13.3 El superávit corresponde la valorización del lote (parqueadero módulo 1) que se realizó el año 2024 y que a su vez se presenta en la revelación 7, como un mayor valor en el activo. Para el año 2025 se disminuyó con el registro del impuesto diferido por ganancias ocasionales.

**Revelación 14- Ingresos Actividades Ordinarias**

Los ingresos operacionales, a 31 de diciembre, se componen de los siguientes rubros y saldos:



## Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal

NIT 860.517.650-8

### Revelaciones a los Estados Financieros

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025, con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024



	2.025	2.024
<b>Ingresos actividades ordinarias</b>		
<b>ingresos con expensas</b>		
Cuotas de administración	5.184.947	4.888.094
Fondo de imprevistos	51.544	48.969
Descuento por pronto pago	-100.914	-142.528
<b>Total ingresos con expensas</b>	<b>5.135.578</b>	<b>4.794.535</b>
<b>Cuotas especiales</b>		
Servicios Públicos Unidades privadas	634.957	823.094
Servicios Públicos Terminal SA	756.845	520.308
<b>Total Cuotas especiales</b>	<b>1.391.803</b>	<b>1.343.402</b>
<b>Ingresos por actividades propias</b>		
Arrendamiento areas comunes	1.700.841	1.597.804
Servicio de parqueadero	1.307.906	842.359
Interes por mora en cuotas de administracion	7.715	21.602
ingreso servicio baños publicos	6.425.347	5.666.249
Ingreso guarda equipajes	452.044	411.371
Dispensador	34.510	35.769
Otros servicios (14.1)	192.250	70.150
Aprovechamientos (14.2)	0	138.686
Cuota extraordinaria	0	257.203
<b>Total Ingresos por actividades propias</b>	<b>10.120.612</b>	<b>9.041.193</b>
<b>Total Ingresos actividades ordinarias</b>	<b>16.647.992</b>	<b>15.179.130</b>

14.1 El detalle de ingreso por otros servicios se componen de los servicios prestados a la Copropiedad y se detallan así:

	2.025	2.024
<b>Otros servicios (14.1)</b>		
Conexión internet	10.267	20.185
Conexión extension telefónica	11.836	21.895
Material aprovechable	33.645	27.170
Alquileres varios	15.226	900
Codigos rojos	1.253	0
copia de facturas	276	0
Lustrador Lotero Chancero	10.815	0
Distribuidor	6.438	0
Distribuidor vehiculo	72.993	0
tarjetas baños	6.122	0
Carnetizacion	1.132	0
Muelle de carga	780	0
Ductos a unidades privadas	14.852	0
Mantenimiento a unidades privadas	6.616	0
<b>Total Otros servicios (14.1)</b>	<b>192.250</b>	<b>70.150</b>

14.2 el rubro de aprovechamientos en el año 2024 se componía de los rubros expuestos en la nota 14.1 por ende para el año 2025 desaparecen del rubro aprovechamientos por su reclasificación.



**Revelación 15- Gastos de Actividades Ordinarias**

Los gastos operacionales a 31 de diciembre, comprendían:

	<b>2.025</b>	<b>2.024</b>
<b>Gastos de Actividades Ordinarias</b>		
gastos de personal (15.1)	1.652.193	1.492.849
Honorarios (15.2)	374.908	369.823
Arrendamientos (15.3)	297.507	0
Impuestos (15.4)	289.849	251.523
Polizas de seguro (15.5)	109.504	93.590
Servicio de aseo (15.6)	5.147.651	3.002.806
Servicio de vigilancia (15.7)	3.196.605	2.763.992
Servicio publicos administracion (15.8)	449.902	1.533.652
Servicios publicos unidades privadas (15.9)	818.387	835.984
Servicios publicos Terminal SA (15.10)	512.637	497.421
Gastos legales (15.11)	209	89
mantenimientos y reparaciones (15.12)	1.229.036	549.855
Depreciacion y amortizacion (15.13)	63.258	69.584
Diversos - otros (15.14)	94.773	339.248
Gastos parqueadero (15.15)	349.161	288.192
Gastos baños publicos (15.16)	1.677.531	2.513.399
Gastos guarda equipaje (15.17)	30.307	3.150
Carros maleteros (15.18)	12.180	5.054
Reserva legal (15.19)	151.136	137.100
<b>Total Gastos de Actividades Ordinarias</b>	<b>16.456.735</b>	<b>14.747.311</b>

15.1 Los gastos de personal presentan un aumento dado por el IPC aprobado en asamblea, en el transcurso del año 2025, se presentó ausencia de personal por renuncia en el área de mantenimiento y contable, por lo cual no se ejecutó en su totalidad el presupuesto aprobado a inicios de año, por otra parte, se presentó la salida de personal sin justa causa, ocasionando el pago de indemnizaciones por un total de \$49.918.

15.2 Los gastos por honorarios Incluye los gastos por concepto de honorarios por servicios recibidos como, revisoría fiscal, asesoría jurídica, administración de la Copropiedad y asesoría técnica.

	<b>2.025</b>	<b>2.024</b>
<b>Honorarios (15.2)</b>		
Revisoría Fiscal	40.503	47.397
Asesoría Jurídica	75.905	7.378
Administración TBC - Asesoría ambiental y Asesoría externa	228.420	287.330
Asesoría SG-SST	30.080	27.718
<b>Total Honorarios (15.2)</b>	<b>374.908</b>	<b>369.823</b>

15.3 El gasto por arrendamientos en el año 2024 se estaba reportando en el rubro de diversos, por lo cual a partir del año 2025 se crea el rubro arrendamientos como una nota separada, por ende, se ve el año 2024 en ceros. Para su comparativo se relaciona el valor por este concepto en el año 2024 \$266.362.

	<b>2.025</b>	<b>2.024</b>
<b>Arrendamientos (15.3)</b>		
Arrendamiento oficina 201 y 202	232.451	
Lote 66 Centro de Acopio	65.056	
<b>Total Arrendamientos (15.3)</b>	<b>297.507</b>	<b>-</b>

15.4 El gasto por Impuestos se compone de los valores causados por impuestos o tasas de carácter obligatorio a favor del estado y Distrito diferentes a renta y complementarios de conformidad con las normas legales vigentes. Para el rubro de impuesto de Industria y



## Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal

NIT 860.517.650-8

### Revelaciones a los Estados Financieros

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025, con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024



comercio presenta un aumento acorde al aumento de los ingresos gravados en 2025 respecto del año 2024:

Impuestos (15.4)	2.025	2.024
A la propiedad raíz (predial parqueadero)	173.876	153.601
Impuesto de Industria y Comercio	111.815	94.125
Tasas derechos de autor (Sayco)	4.158	3.797
<b>Total Impuestos (15.4)</b>	<b>289.849</b>	<b>251.523</b>

15.5 El gasto de pólizas de seguros incluye el valor de los gastos pagados o causados por concepto de seguros en sus diversas modalidades, Manejo, Todo riesgo y de Responsabilidad civil.

Polizas de seguro (15.5)	2.025	2.024
Manejo y cumplimiento	8.010	6.956
Seguro todo riesgo	94.819	80.859
Responsabilidad Civil y Extracontractual	6.675	5.775
<b>Total Polizas de seguro (15.5)</b>	<b>109.504</b>	<b>93.590</b>

15.6 Los gastos por concepto de servicio de aseo con la empresa Easy Clean SAS, presenta un aumento en el año 2025, dado por el aumento de salario mínimo, adicionalmente, se deja provisionado el gasto correspondiente al mes de diciembre de 2025 con el fin de afectar el presupuesto del año 2025 y no del año siguiente como se venía realizando anteriormente. Por otra parte, en el año 2024 se reportó el servicio de aseo de las zonas comunes dentro del rubro de servicios públicos, por lo cual se realiza la reclasificación de rubro para su clasificación correcta.

15.7 Los gastos por concepto de servicio de vigilancia con la empresa Seguridad Thor Ltda presenta un aumento en el año 2025, dado por el aumento de salario mínimo, adicionalmente, se deja provisionado el gasto correspondiente al mes de diciembre de 2025 con el fin de afectar el presupuesto del año 2025 y no del año siguiente como se venía realizando anteriormente.

15.8 Los gastos de servicios públicos de administración, se componen de los siguientes conceptos y saldos:

Servicios Publicos Administración (15.8)	2.025	2.024
Serv Acueducto Administración	3.677	175.078
Serv Aseo Alcantarillado Administracion	41.857	917.512
Serv Energia Administracion	370.536	407.285
Otros Servicios (Telefonia, Internet y Televisión)	33.833	33.777
<b>Total Servicios Publicos Administración (15.8)</b>	<b>449.902</b>	<b>1.533.652</b>

En el año 2024 se reportó dentro del servicio de aseo el valor correspondiente del personal contratado con la empresa Easy Clean SAS, el cual corresponde al rubro servicio de aseo reportado en la revelación 15.6.

15.9 Gasto por servicios de unidades privadas, este rubro corresponde a los servicios consumidos por los copropietarios, los cuales se llevarán a partir del año 2026 en la cuenta 2805 (Ingresos recibidos para terceros), ya que se trata de un reintegro de costos.



**Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal**  
**NIT 860.517.650-8**

**Revelaciones a los Estados Financieros**

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025, con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024



Servicios Unidades Privadas (15.9)	2.025	2.024
Agua Copropietarios	234.065	245.100
Aseo Copropietarios	127.960	134.824
Energía Copropietarios	456.362	456.060
<b>Total Servicios Unidades Privadas (15.9)</b>	<b>818.387</b>	<b>835.984</b>

15.10 Gasto por servicios Terminal de Transportes SA, este rubro corresponde a los servicios consumidos por los la Terminal de Transportes SA, los cuales se llevarán a partir del año 2026 en la cuenta 2805 (Ingresos recibidos para terceros), ya que se trata de un reintegro de costos.

Servicios Terminal de Transportes SA (15.10)	2.025	2.024
Agua Terminal de Transportes SA	98.624	103.578
Aseo Terminal de Transportes SA	127.960	134.824
Energía Terminal de Transportes SA	286.053	259.019
<b>Total Servicios Terminal de Transportes SA (15.10)</b>	<b>512.637</b>	<b>497.421</b>

15.11 Los gastos legales, se componen pagos por concepto de certificados e tradición y autenticaciones.

15.12 Gastos por mantenimientos y reparaciones, dentro de este rubro encontramos saldos representativos como cubierta y fachada, el cual presenta un incremento por el proyecto de reparación de techo falso del módulo 5. Entre otros.

Por otra parte, se presenta aumento en el rubro de mantenimiento de maquinaria y equipo, donde se realizó el mantenimiento preventivo y correctivo de las plantas eléctricas y la red contraincendios.

mantenimiento y reparaciones (15.12)	2.025	2.024
Electrico	30.427	42.729
mantenimiento de infraestructura	78.654	72.573
Pintura	26.350	14.085
Cubierta y fachada	139.808	21.340
Puertas y vidrios	988	4.965
centro de acopio (mto maquinaria. Plastico embalaje)	153.654	84.948
Elementos plan de emergencias	17.485	6.662
Mantenimientos Normativos (fumigaciones, analisis agua)	22.037	222.374
Mtto Maquinaria y equipo (Mtto maquinaria aseo y otros)	97.131	43.781
Muebles y equipos de oficina Admon (eq de computo)	66.945	36.398
Centro de comunicación y sonido (Eq seguridad, strip telefonico)	22.975	0
<b>Total mantenimiento y reparaciones (15.12)</b>	<b>656.454</b>	<b>549.855</b>

15.13 Corresponde a los valores calculados por depreciación sobre los activos de la copropiedad.

15.14 Los gastos diversos, se componen de los siguientes rubros y saldos, para el rubro arrendamiento oficinas, centro de acopio se reclasifica para la revelación 15.3 (Arrendamientos).



**Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal**  
**NIT 860.517.650-8**

**Revelaciones a los Estados Financieros**

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025, con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024



	2.025	2.024
<b>Diversos (15.14)</b>	<b>2.025</b>	<b>2.024</b>
Suscripcion periódico	638	580
Elementos de aseo y cafeteria	1.572	1.138
Utiles , papeleria y fotocopias	15.564	9.096
Combustibles y lubricantes	11.025	5.126
Taxis y buses	374	102
Parqueaderos	110	125
Asambleas	14.202	12.786
Policia nacional	4.505	6.320
Consejos de administración	4.931	3.424
Compra de banderas	5.659	3.150
tarjetas baños segundo nivel	21	484
empastes (contabilidad Actas)	486	0
Jornadas artísticas y culturales	30.912	26.746
arrendamiento oficinas, centro de acopio	0	266.362
gastos de bioseguridad	3.927	3.809
Indemnizacion por daños a terceros	847	0
<b>Total Diversos (15.14)</b>	<b>94.773</b>	<b>339.248</b>

15.15 Los gastos de parqueadero se componen de los siguientes rubros y saldos, para el rubro servicio alquiler de equipos y facturador electrónico presenta un aumento por concepto de punto de pago del parqueadero con el proveedor Security Access.

	2.025	2.024
<b>Gastos de parqueadero (15.15)</b>	<b>2.025</b>	<b>2.024</b>
Personal de recaudo	34.117	105.532
Personal de vigilancia	174.393	108.707
Servicio alquiler de equipos y facturador electronico	95.047	44.562
Señalización	0	5.463
Poliza responsabilidad civil	3.020	3.020
Terminal de transporte SA	0	3.594
Mantenimiento y adecuaciones	24.998	17.314
<b>Total Gastos de parqueadero (15.15)</b>	<b>331.573</b>	<b>288.192</b>

15.16 Los gastos de baños públicos se compone de los siguientes rubros y saldos, dentro de estos se presenta un aumento significativo en el rubro baños 1 y 2 nivel, por la remodelación de los baños duchas (baño 9) por valor de \$523.820.

	2.025	2.024
<b>Gastos baños publicos (15.16)</b>	<b>2.025</b>	<b>2.024</b>
personal de recaudo	0	1.279.785
Papel higienico y Toallas higienicas	833.650	921.598
Kit de duchas	124.000	213.400
aromatizacion baños públicos	21.728	19.592
calentadores de agua a gas	1.978	1.755
Baños 1 y 2 nivel	572.583	18.915
consumo servicio de gas	3.128	3.627
Arriendo baño Md - 5	51.673	47.319
mantenimiento y energia baños	5.586	7.408
<b>Total Gastos baños publicos (15.16)</b>	<b>1.614.325</b>	<b>2.513.399</b>

15.17 Los gastos de guarda equipaje se componen de los siguientes rubros y saldos, presentando una variación del 100% en el rubro software guarda equipaje por concepto de cambio de software, proyecto aprobado en asamblea.

	2.025	2.024
<b>Gastos guarda equipaje (15.17)</b>	<b>2.025</b>	<b>2.024</b>
Tiquetes guardaequipaje	2.237	3.150
Software Guardaequipaje	28.070	0
<b>Total Gastos guarda equipaje (15.17)</b>	<b>30.307</b>	<b>3.150</b>



**Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal  
NIT 860.517.650-8**

**Revelaciones a los Estados Financieros**

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025, con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024



15.18 Los gastos por concepto de carros maleteros se representa por compra de llantas y pintado de carros maleteros para goce de los usuarios de la Terminal Salitre.

15.19 El gasto de reserva legal comprende la causación de la reserva estatutaria (fondo de imprevistos) para esta vigencia.

**Revelación 16. Otros ingresos**

Los ingresos no operacionales a 31 de diciembre, comprenden:

<b>Otros ingresos</b>	<b>2.025</b>	<b>2.024</b>
Financieros (16.1)	57.874	33.937
Reintegro de costos y gastos años anteriores (16.2)	11.020	10.212
Diversos (16.3)	27	71
<b>Total Otros ingresos</b>	<b>68.921</b>	<b>44.220</b>

16.1 Los ingresos financieros se componen de los rendimientos de cuentas de ahorro y CDT:

<b>Financieros (16.1)</b>	<b>2.025</b>	<b>2.024</b>
Intereses cuentas de ahorro BCSC	21.561	14.925
Rendimientos CDT BCSC	36.313	19.012
<b>Total Financieros (16.1)</b>	<b>57.874</b>	<b>33.937</b>

16.2 Los ingresos por concepto de reintegro de costos y gastos años anteriores, corresponden a incapacidades del año anterior.

16.3 Los ingresos diversos lo compone el ajuste al peso.

**Revelación 17 Otros gastos**

<b>Otros gastos</b>	<b>2.025</b>	<b>2.024</b>
Gastos financieros (17.1)	1.326	2.357
Gastos extraordinarios (17.2)	5.469	1.397
Gastos diversos (17.3)	19	20
Deterioro de cartera	2.006	0
<b>Total Otros gastos</b>	<b>8.819</b>	<b>3.774</b>

17.1 Los gastos financieros se componen de comisiones y gravámenes de la cuenta corriente.

17.2 Los gastos extraordinarios se componen de costos y gastos de años anteriores e impuestos asumidos.

17.3 Los gastos diversos se componen por el ajuste al peso.

17.4 Deterioro de cartera, se realiza de acuerdo a las políticas de la copropiedad 10% sobre la cartera entre 90 y 180 días y 15% la cartera superior a 180 días



## Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal NIT 860.517.650-8

### Revelaciones a los Estados Financieros

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025, con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024



#### Revelación 18 transacciones con partes relacionadas

Actualmente, la Terminal Bogotá Copropiedad PH y la Terminal de Transportes SA, realizan transacciones de facturación entre ambas partes, por conceptos de:

- Terminal Bogotá SA factura a Terminal Bogotá Copropiedad PH el concepto de arrendamiento de oficinas 201 y 202, loca 5C (baños) y lote 66 (centro de acopio).
- Por otra parte, Terminal Bogotá Copropiedad PH factura a Terminal de Transportes SA por concepto de cuotas de administración y servicios públicos.

#### Revelación 19 Negocio en marcha

Durante la vigencia 2025, la Copropiedad mostró una sólida mejora en su posición financiera, administrativa y operativa. El efectivo presentó un incremento del 39%, reflejando una mayor capacidad de liquidez. Paralelamente, la cartera aumento en un 59%, a pesar de que se presentó una recuperación de cartera oportuna lo cual se refleja en la nota 5.6 con una disminución del 35%, la cartera a final de año refleja aumento acorde al aumento de ingresos de la Copropiedad validado en la Revelación 14. En cuanto a las obligaciones con terceros, estas se redujeron en un 17%, lo que contribuye a un menor nivel de endeudamiento y una mejor estructura financiera. A nivel de resultados, los ingresos ordinarios aumentaron en un 10%. Como resultado de estas acciones, la Copropiedad pudo llevar a cabo varios proyectos de mejoras como la remodelación del baño-duchas 9, mejora en el techo falso del módulo 5, adecuaciones en el parqueadero del módulo 1, la compra de la planta eléctrica y adicionalmente, reflejar una utilidad de \$156.035, reduciendo el déficit acumulado de años anteriores.

En conclusión, los resultados financieros, administrativos y operativos reflejan una gestión eficiente, una mejora en la rentabilidad y una posición financiera fortalecida. En consecuencia, no se identifican factores que pongan en duda la capacidad de la empresa para continuar operando normalmente. Por tanto, con base en los resultados analizados, se concluye que el negocio cumple con los criterios para ser considerado como un negocio en marcha durante los próximos 12 meses, siempre que se continúe con el seguimiento estricto y detallado de los ingresos y gastos, para de esta manera mitigar posibles riesgos que se puedan presentar en la operación de la copropiedad.

#### Revelación 20 Índices de Liquidez

La Copropiedad cuenta con el 87% de las deudas a 31 de diciembre de 2026, para cubrirlas en su totalidad necesitaría \$201.688 correspondiente al 13% de las mismas para su pago total.

##### Activo corriente:

Efectivo y equivalentes al efectivo:	\$1.276.648
Clientes:	\$ 62.329
Anticipos y avances entregados:	\$ 24.298
Total Activo Corriente	\$1.363.275

##### Pasivo Corriente:

Cuentas por pagar corrientes:	\$1.268.115
Impuestos por pagar:	\$ 296.848
Total Pasivo corriente:	\$1.564.963



**Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal  
NIT 860.517.650-8**

**Revelaciones a los Estados Financieros**

Por el periodo terminado a diciembre 31 de 2025, con cifras comparativas a diciembre 31 de 2024



**Capital de trabajo**

CT= Activo corriente – Pasivo Corriente

CT=1.363.275 – 1.564.963

CT= 201.688

**Razón Corriente / Prueba ácida**

RC= Activo corriente/Pasivo corriente

RC=1.363.275/1.564.963

RC=0.87

**Revelación 21 Hechos ocurridos después del periodo en que se informa.**

El CDT número \*\*\*\*\*7838 se renovó el 2 de enero de 2026 por un total de \$524.320, completando el saldo reconocido por fondo de imprevistos señalado en la nota 13.1

No. Certificado	25990947838
Tipo	CDT Desmaterializado
Fecha de Apertura	2026/01/02
Fecha de Renovación	2026/05/02
Fecha de Vencimiento	2026/05/02
Tasa EA	8.75
Tipo de Tasa	Fija
Plazo (Días)	120
Valor Apertura	\$ 524,320,900.00
Valor de Renovación	\$ 524,320,900.00
Modalidad de Pago	Unico
Condición de Manejo	Individual

**Revelación 22 Aprobación de los estados financieros.**

Estos estados financieros fueron aprobados por el consejo de administración y autorizados para su publicación el 05 de marzo de 2026. Los mismos pueden ser modificados por parte de la asamblea de copropietarios



## DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL – ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

### A LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DE LA TERMINAL BOGOTA COPROPIEDAD - PROPIEDAD HORIZONTAL

#### 1. Informe de auditoría sobre los estados financieros

##### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la **TERMINAL BOGOTA COPROPIEDAD - PROPIEDAD HORIZONTAL**, con número único de identificación tributaria **860.517.650-8**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 diciembre de 2025 y 2024, y los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos a este informe, tomados fielmente de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos sus aspectos de importancia material la situación financiera de la **TERMINAL BOGOTA COPROPIEDAD - PROPIEDAD HORIZONTAL**, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los resultados integrales de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera vigentes en Colombia, las cuales fueron aplicadas de manera uniforme con el periodo anterior.

##### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría vigentes en Colombia. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección de Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros.

Somos independientes de la **TERMINAL BOGOTA COPROPIEDAD - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a la auditoría de los estados financieros, en particular los previstos en el Código de Ética para profesionales de la contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y en el Código de Ética Profesional de la Ley 43 de 1990 vigente para Colombia, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los citados requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

##### Asuntos clave de la auditoría -KAM

Los asuntos clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual.

Estos asuntos han sido considerados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre los mismos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre los asuntos claves de auditoría. Para el año 2025 no se presentó asuntos clave de la auditoría.

##### Otros asuntos

Los estados financieros individuales al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por la firma PROCOA S.A.S. quien en su informe de fecha 03 de marzo de 2025 expresó una opinión sin salvedades sobre los mismos.

##### Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la Copropiedad en relación con los estados financieros

La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera vigentes en Colombia, y del control interno necesario para preparar estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de valorar y revelar la capacidad de la Copropiedad para continuar como negocio en marcha y aplicar el principio contable de la Copropiedad en funcionamiento, e informar, cuando sea pertinente, los problemas relacionados con el cumplimiento y aplicación del principio contable de negocio en marcha. Dicha responsabilidad incluye seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; así como establecer los estimados contables razonables en las circunstancias.

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

### **Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría con nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría vigentes en Colombia siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones materiales pueden ser causadas por fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, se estima que puedan razonablemente influir en las decisiones económicas que toman los usuarios a partir de los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría, aplicamos juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Obtuvimos las informaciones necesarias para cumplir adecuadamente nuestras funciones.
- Identificamos y valoramos los posibles riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para soportar nuestra opinión.

El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor frente al que se origina por un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones de la dirección sobre el particular.
- Concluimos sobre la adecuada utilización que hizo la dirección del principio contable de negocio en marcha y basados en la evidencia de auditoría, obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, determinamos que no existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Copropiedad para continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su representación fiel.
- Informamos a los responsables del gobierno, entre otros, los siguientes asuntos:
  - El alcance y el momento de realizar la auditoría planeada, los hallazgos significativos de auditoría y las deficiencias relevantes del control interno que identificamos durante la misma.
  - Los asuntos claves de la auditoría que, según nuestro juicio profesional, fueron los de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual.

## **2. Informe del Revisor Fiscal sobre el cumplimiento de los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio**



En nuestra calidad de Revisor Fiscal de la **TERMINAL BOGOTA COPROPIEDAD - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y en cumplimiento de los artículos 1.2.1.2 y 1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificados por los artículos 4 y 5 del Decreto 2496 de 2015, respectivamente, nos pronunciamos para el año 2025 sobre lo requerido en los numerales 1º) y 3º) del artículo 209 del Código de Comercio, los cuales detallamos a continuación:

1º) Si los actos de los administradores de la Copropiedad se ajustan a los estatutos y a las ordenes o instrucciones de la Asamblea de asociados, y

3º) Si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la sociedad o de terceros que estén en su poder.

### **Conclusión**

En nuestra opinión los actos de los administradores de la **TERMINAL BOGOTA COPROPIEDAD - PROPIEDAD HORIZONTAL**, se ajustan a los estatutos y a las ordenes o instrucciones de la Asamblea de copropietarios, existen y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Copropiedad o de terceros que están en su poder.

### **Fundamentos de la conclusión**

Hemos llevado a cabo el trabajo de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 (Revisada) - Encargos de aseguramiento distintos de la auditoría o de la revisión de información financiera histórica.

Nuestra responsabilidad de acuerdo con dicha norma se describe más adelante en la sección de Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con el informe del revisor fiscal sobre el cumplimiento de los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio.

El trabajo de aseguramiento razonable comprendió aplicar los siguientes procedimientos en el año 2025:

- Conocer y entender los estatutos sociales, las actas de la Asamblea de copropietarios, y los componentes del control interno implementados por la Copropiedad.
- Obtener una representación escrita de la dirección sobre si los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Copropietarios y si hay y son adecuadas las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Copropiedad y los de terceros que están en su poder.
- Verificar el cumplimiento de los estatutos de la Copropiedad.
- Obtener una confirmación de la dirección sobre los temas tratados en reuniones de la Asamblea de Copropietarios que se encuentran pendientes por consignar en actas.
- Verificar si los actos de la dirección y los responsables del gobierno se ajustan a los estatutos y a las ordenes o instrucciones de la Asamblea de Copropietarios documentadas en actas.
- Confirmar con la dirección sobre cambios y/o proyectos de modificación a los estatutos de la Copropiedad durante el período cubierto y validar su implementación.
- Evaluar si hay y son adecuadas las medidas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la Copropiedad y los de terceros que están en su poder, lo cual incluye:
  - Concluir sobre la presencia de los cinco componentes que deben estar presentes en la organización, diseñados y funcionando conjuntamente de manera integrada: i) ambiente de control; ii) evaluación de riesgos; iii) actividades de control; iv) información y comunicación; y v) actividades de supervisión.



- Realizar pruebas de diseño e implementación sobre los controles relevantes de los componentes de control interno sobre el reporte financiero, y
- Evaluar el diseño, implementación y eficacia operativa de los controles relevantes, manuales y automáticos, de los procesos clave del negocio, relacionados con las cuentas significativas de los estados financieros.
- Efectuar seguimiento a las respuestas sobre los informes de recomendaciones dirigidas a la dirección y determinar si hay asuntos de importancia material pendientes que puedan afectar nuestra conclusión.

Nuestra conclusión se basa en la evidencia obtenida sobre los asuntos descritos, y está sujeta a las limitaciones inherentes expuestas en este informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra conclusión.

Realizamos seguimiento a las respuestas sobre los informes de recomendaciones dirigidas a la dirección y no hay asuntos de importancia material pendientes que puedan afectar nuestra conclusión.

#### **Limitaciones inherentes**

Debido a las limitaciones inherentes a cualquier estructura de control interno, es posible que existan controles efectivos a la fecha de nuestro examen que cambien esa condición durante el período evaluado, debido a que nuestro informe se basa en pruebas selectivas.

Adicionalmente, la evaluación del control interno tiene riesgo de volverse inadecuada por cambios en las condiciones o porque el grado de cumplimiento con las políticas y procedimientos puede deteriorarse. Por otra parte, las limitaciones inherentes al control interno incluyen el error humano, fallas por colusión de dos o más personas o, inapropiado sobrepaso de los controles por parte de la dirección.

#### **Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la Copropiedad en relación con el cumplimiento de los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio**

La dirección y los responsables del gobierno de la Copropiedad son responsables por el cumplimiento de los estatutos y de las decisiones de la Asamblea de Copropietarios y por diseñar, implementar y mantener medidas adecuadas de control interno, que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados, de conservación y custodia de los bienes de la sociedad y los de terceros que están en su poder.

#### **Responsabilidad del Revisor Fiscal en relación con el informe del revisor fiscal sobre el cumplimiento de los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio**

Nuestra responsabilidad consiste en llevar a cabo un trabajo de aseguramiento razonable para expresar una conclusión basada en la evidencia obtenida sobre el cumplimiento de los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio.

De conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 (Revisada) - Encargos de aseguramiento distintos de la auditoría o de la revisión de información financiera histórica, cumplimos con requisitos éticos, planeamos y ejecutamos los procedimientos que consideremos necesarios para obtener una seguridad razonable sobre el cumplimiento de los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio.

### **3. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios**

La dirección es responsable por el cumplimiento de aspectos regulatorios en Colombia.

Nuestra responsabilidad como Revisor Fiscal en estos temas es efectuar procedimientos de revisión para emitir una opinión sobre su adecuado cumplimiento. Bajo este contexto, expresamos nuestro concepto:



- a) La contabilidad se lleva conforme a las normas legales, a la técnica contable y cuando es del caso, bajo las normas especiales proferidas por el ente de supervisión.
- b) Las operaciones registradas en los libros de contabilidad se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Copropietarios o del Consejo de administración.
- c) La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de registro de copropiedad y de actas de Asamblea de Copropietarios o del Consejo de administración se llevan y se conservan debidamente.
- d) El estado de situación financiera y el estado de resultados y otros resultados integrales reflejan adecuadamente el impacto de los diferentes riesgos a que se ve expuesta la Copropiedad en desarrollo de su actividad, medido de acuerdo con los sistemas de administración implementados.
- e) Los administradores dejaron constancia en su informe de gestión de que no entorpecieron la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores.
- f) Existe concordancia entre los estados financieros que se acompañan y el informe de gestión presentado por los administradores.

Cordialmente,

**LUISA FERNANDA SISA VARGAS**

Revisor Fiscal  
T.P. 300816 -T

Designado por GP Soluciones S.A.S.  
T.R 564 J.C.C

Bogotá, 26 de febrero del 2026

Dirección: Medellín: Carrera 43A # 14 27 - Oficina 305

# AGRADECIMIENTOS

Quiero expresar un sincero agradecimiento a todas las personas y entidades que hicieron posible los resultados alcanzados durante el año 2025. Reconocer el valioso respaldo del Consejo de Administración, cuyo apoyo y orientación han sido clave en la toma de decisiones y en la consolidación de una gestión enfocada en el mejoramiento continuo.

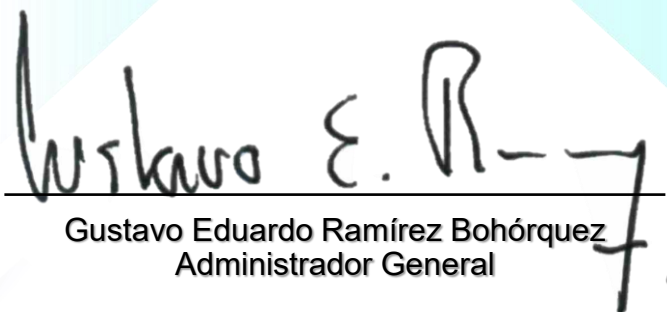
Agradecer de manera especial a los organismos de seguridad y entidades distritales, en particular a la Policía Metropolitana de Bogotá – Estación XXII, por su acompañamiento permanente, disposición y trabajo conjunto, que han sido fundamentales para fortalecer la seguridad y el orden dentro de la Terminal.

De igual forma, expresar un especial reconocimiento al equipo de trabajo de la Terminal Bogotá Copropiedad, cuyo compromiso, profesionalismo y dedicación han sido fundamentales para el cumplimiento de los objetivos institucionales y la adecuada operación de la Terminal.

Así mismo, agradecer a la Asamblea General de Copropietarios por la confianza depositada en la administración, así como por su participación y compromiso con el desarrollo de la copropiedad.

A los comerciantes, transportadores y a todos los actores que hacen parte de la dinámica diaria de la Terminal, quienes con su esfuerzo contribuyen a mantener en funcionamiento este importante espacio para la ciudad.

Con este mismo compromiso, durante el año 2026 continuaremos trabajando con mayor dedicación y esfuerzo, fortaleciendo cada uno de los procesos y consolidando acciones que permitan seguir mejorando la operación, la seguridad y los servicios ofrecidos a nuestros usuarios.



Gustavo Eduardo Ramírez Bohórquez  
Administrador General



Terminal Bogotá  
Copropiedad

2025