

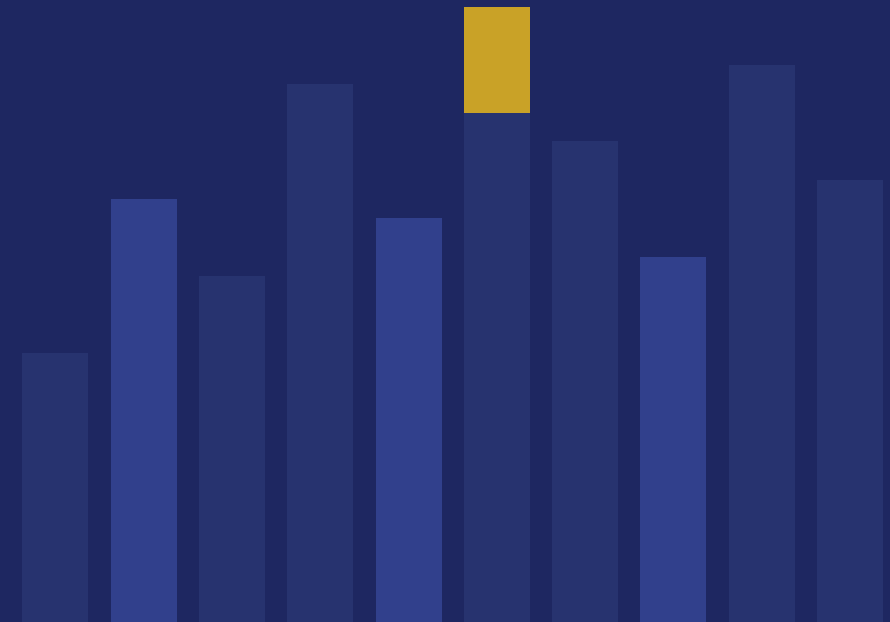
SECTOR COMERCIAL BACATÁ

Informe Consolidado de Gestión

Primer semestre 2026 · Enero a Junio

Consolidado detallado: ingresos y cartera mes a mes, indicadores del semestre y gestión de mantenimiento con registro fotográfico de actividades.

Inmobiliaria Centro San Martín SAS



Estructura del informe

01

Gestión financiera: ingresos – cartera e Informe Financiero

Facturación y recaudo mensual · detalle por rubro · evolución y composición de la cartera · arrendatarios con saldo · indicadores del semestre., Análisis semestral de costos e ingresos operativos: evolución mensual, composición de costos, ingresos por cliente y conclusiones y hallazgos

02

Gestión de mantenimiento

Rutinas preventivas mensuales (descritas una sola vez), trabajos específicos del semestre y evidencia fotográfica: movilidad vertical, instalaciones y limpieza.

03

Gestión transversal

Seguridad y salud en el trabajo · seguridad y vigilancia · afluencia de visitantes · reciclaje consolidado · ocupación comercial.

04

Conclusiones y líneas de acción

Lectura ejecutiva del semestre y recomendaciones para el segundo semestre.

El semestre en cifras



\$1.262,6 M

Facturación acumulada

Suma de la facturación mensual del semestre (ene. – jun. 2026).



99,3 %

Efectividad de recaudo

\$1.254,3 M recaudados; junio cerró en 104,4 % como resultado de la gestión de cobro del mes.



\$12,7 M

Cartera al cierre

"El saldo por cobrar cerró el semestre en \$12,7 M. Aunque subió frente a diciembre 2025 (\$4,5 M), se redujo desde el pico de mayo (\$22,1 M) gracias a la gestión de cobro."



6 / 6

Ciclos de mantenimiento

Movilidad vertical, instalaciones, limpieza y SST ejecutados todos los meses, con registro fotográfico.



10.386 kg

Material reciclado

Cartón, vidrio, plástico y otros materiales aprovechados en el semestre.



613.577

Visitantes en el semestre

Pico de 120.237 en marzo; afluencia superior a 100.000 mensuales desde febrero. Cero siniestros de seguridad.

Informe financiero (anexo): los costos operativos del semestre ascendieron a \$279,7 M frente a ingresos de administración por \$271,0 M, con una brecha de -\$8,7 M. El gasto de seguridad y vigilancia concentra el 48 % del total, presionado por el incremento del salario mínimo.

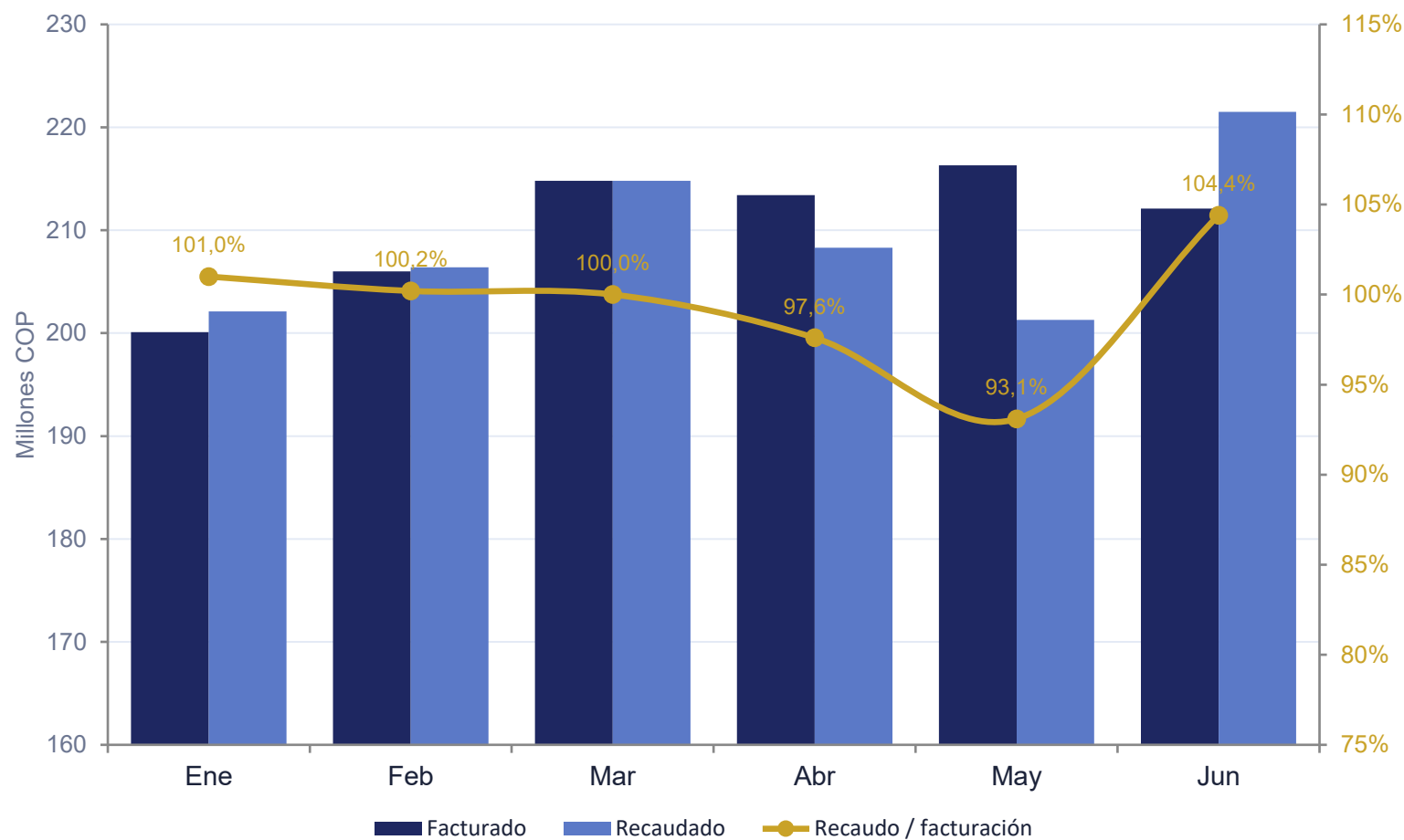


Ingresos y Cartera

Facturación, recaudo y cartera mes a mes, con detalle por rubro, arrendatarios con saldo e indicadores del semestre.

01

Facturación y recaudo mensual



Lectura del período

La facturación se mantuvo estable y creciente: de \$200,1 M en enero a \$212,1 M en junio (+6,0 %), con pico de \$216,3 M en mayo.

El recaudo superó la facturación en enero y febrero (recuperación de saldos previos) y se debilitó en abril y mayo (93,1 %).

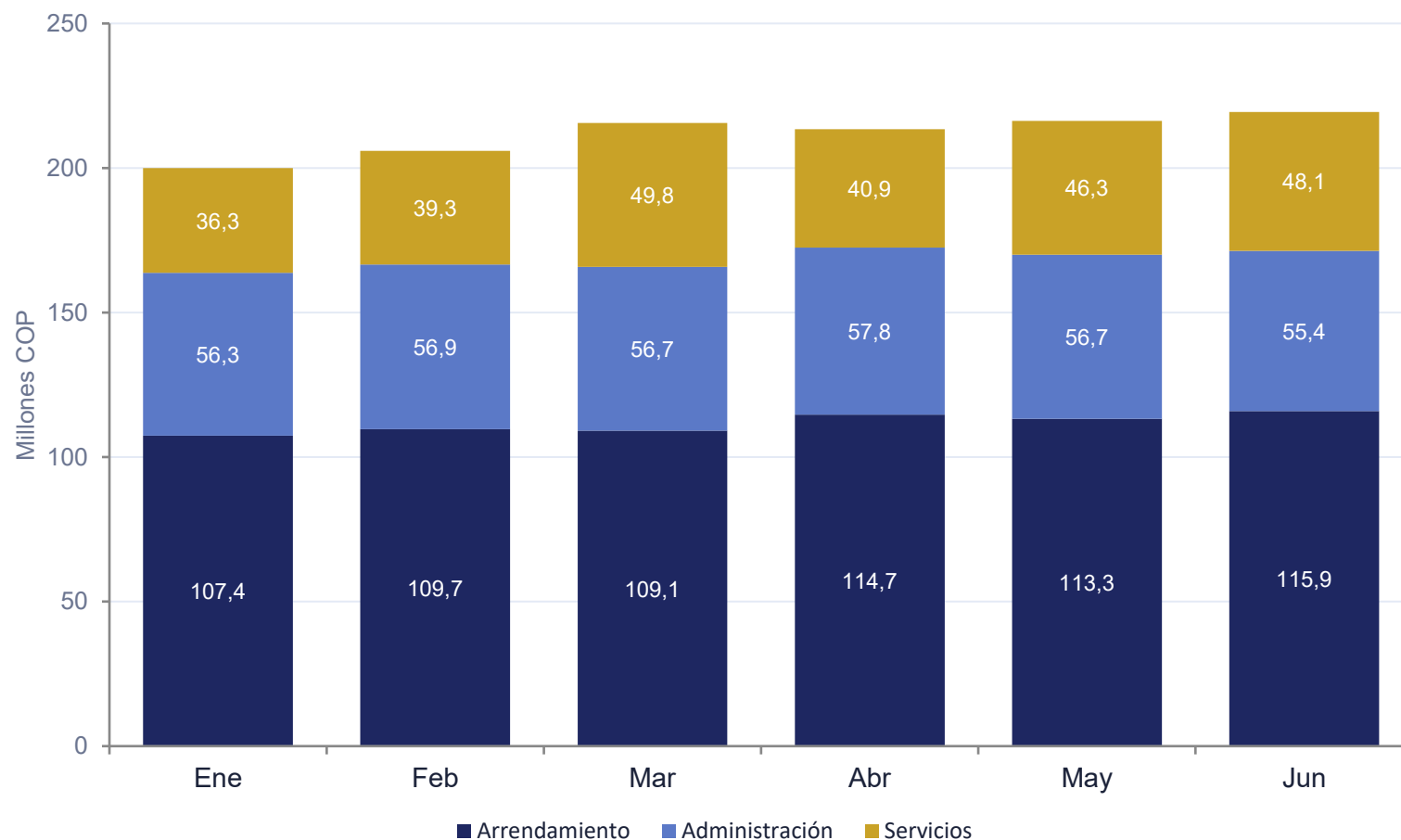
Junio revirtió la tendencia y cerró con el mayor recaudo del semestre: \$221,5 M, equivalente al 104,4 % de lo facturado.

Detalle mensual de facturación y recaudo

Mes	Saldo inicial	Facturado	Recaudado	Saldo final	% Recaudo
Enero	\$4.488.100	\$200.074.601	\$202.056.943	\$2.505.758	101,0 %
Febrero	\$2.505.758	\$205.968.462	\$206.392.580	\$2.081.640	100,2 %
Marzo	\$2.081.640	\$214.754.137	\$214.754.137	\$2.081.640	100,0 %
Abril	\$2.081.640	\$213.361.817	\$208.299.820	\$7.143.637	97,6 %
Mayo	\$7.143.637	\$216.255.236	\$201.328.062	\$22.070.811	93,1 %
Junio	\$22.070.811	\$212.142.274	\$221.474.219	\$12.738.866	104,4 %
Total semestre	—	\$1.262.556.527	\$1.254.305.761	—	99,3 %

El recaudo de enero, febrero y junio superó el 100 % por la recuperación de saldos de meses anteriores. Como parte de la gestión de cobro adelantada en junio se logró el recaudo del arrendamiento de Sporty City por \$44.743.007, con lo cual la cartera se corrigió de \$22,1 M a \$12,7 M tras el punto bajo de mayo (93,1 %).

Composición de la facturación por rubro



52,7 % Arrendamiento

Rubro principal: \$670,0 M en el semestre, con máximo de \$115,9 M en junio.

26,7 % Administración

Estable alrededor de \$56–58 M mensuales: \$339,9 M en el semestre.

20,6 % Servicios

El más variable (\$36,3 M a \$49,8 M) por consumos de energía y servicios públicos.

Evolución del saldo por cobrar



¿Qué muestra la gráfica? El saldo pendiente de pago mes a mes. Cuanto más bajo, mejor: significa que se recaudó casi todo lo facturado.

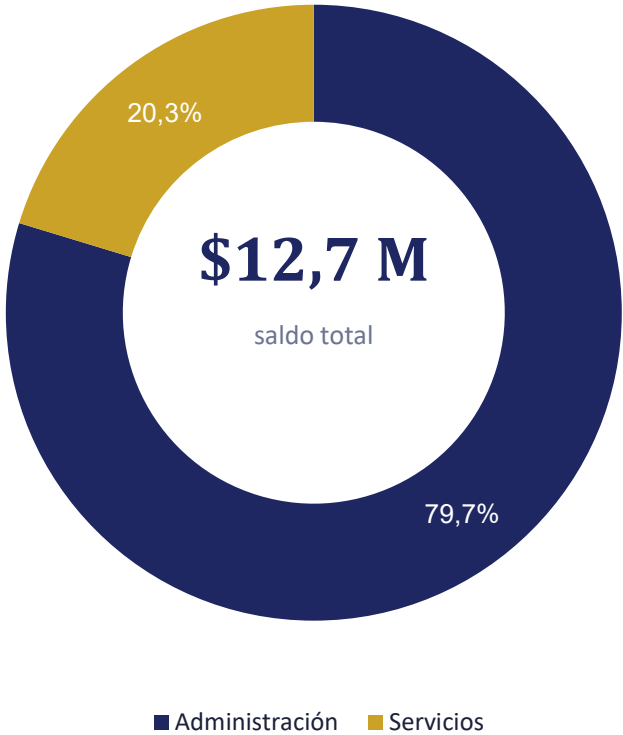
Primer trimestre: cobro casi total, con un saldo mínimo cercano a \$2 M.

Abril y mayo: el saldo subió hasta \$22,1 M por pagos atrasados, sobre todo de Almacenes Éxito y Sporty City.

Junio: la gestión de cobro recuperó buena parte de esa deuda y el saldo bajó a \$12,7 M.

En resumen: la cartera sigue siendo baja frente a los más de \$1.262 M facturados en el semestre y se mantiene bajo control.

Composición del saldo a junio 2026



Arrendatario	Concepto	Saldo jun. 2026
Acosta Apraez Juan Lucas	Administración y servicios	\$3.880.920
Rincón Idrobo Holger Andrés	Administración	\$2.610.563
Barreto Orduz Iván Darío	Administración	\$2.189.498
Almacenes Éxito SA	Administración y servicios	\$1.609.874
Crepes & Waffles SA	Administración	\$1.333.622
Café Quindío SAS	Servicios	\$921.936
Bernal Rodríguez Erika Juliette	Servicios	\$192.453
Total		\$12.738.866

Como parte de la gestión de cobro adelantada en junio se recaudó el arrendamiento de Sporty City (\$44,7 M), con lo cual el saldo de arrendamiento quedó en cero. La cartera restante se concentra en cuotas de administración (79,7 %); el mayor deudor individual es Acosta Apraez (\$3,9 M, el 30,5 % del saldo). Se recomienda continuar la gestión de cobro sobre estas cuentas.

Indicadores del semestre



99,3 %

Efectividad semestral

\$1.254,3 M recaudados sobre \$1.262,6 M facturados.



+6,0 %

Crecimiento de la facturación

Junio (\$212,1 M) frente a enero (\$200,1 M); promedio mensual de \$210,4 M.



104,4 %

Recaudo de junio

El mejor mes del semestre (\$221,5 M): la gestión de cobro logró el recaudo del arrendamiento de Sporty City (\$44,7 M).



93,1 %

Punto bajo: mayo

Único mes con recaudo inferior al 97 %, por los servicios pendientes de Almacenes Éxito (\$14,4 M).



52,7 %

Peso del arrendamiento

Principal rubro de facturación (\$670,0 M), seguido de administración (26,7 %) y servicios (20,6 %).



\$8,3 M

Brecha acumulada del semestre

Diferencia entre lo facturado y lo recaudado; equivale al 0,7 % de la facturación.

Informe Financiero

Análisis semestral de costos e ingresos operativos e inversiones necesarias del Sector Comercial Bacatá ·
Enero – Junio 2026 · COP.

Resumen de costos e ingresos operativos

\$279,7 M

Total costos S1

Ene. – jun. 2026

\$271,0 M

Total ingresos S1

Administración mensual

–\$8,7 M

Brecha acumulada

Déficit operativo del semestre

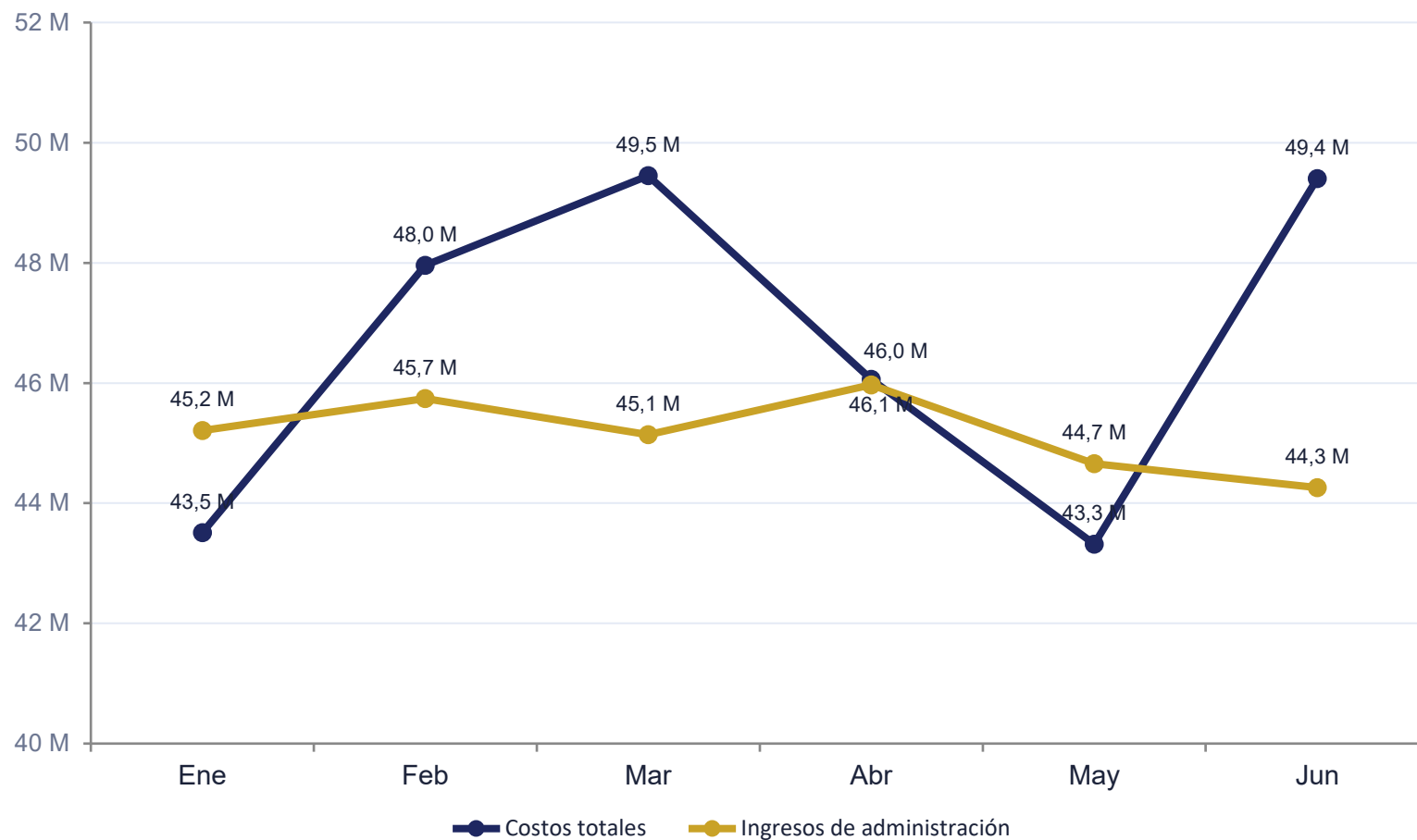
+13,5 %

Var. costos ene. → jun.

De \$43,5 M a \$49,4 M

Mes	Costos	Ingresos	Brecha	Var. vs ene.	Seg. y vig.	Personal
Enero	\$43,5 M	\$45,2 M	+\$1,7 M	—	\$22,5 M	\$9,8 M
Febrero	\$48,0 M	\$45,7 M	–\$2,2 M	+10,2 %	\$22,5 M	\$10,7 M
Marzo	\$49,5 M	\$45,1 M	–\$4,3 M	+13,7 %	\$22,5 M	\$11,6 M
Abril	\$46,1 M	\$46,0 M	–\$0,1 M	+5,9 %	\$22,5 M	\$11,0 M
Mayo	\$43,3 M	\$44,7 M	+\$1,3 M	–0,4 %	\$22,5 M	\$10,4 M
Junio	\$49,4 M	\$44,3 M	–\$5,1 M	+13,5 %	\$22,5 M	\$10,7 M
Total S1	\$279,7 M	\$271,0 M	–\$8,7 M		\$134,8 M	\$64,2 M

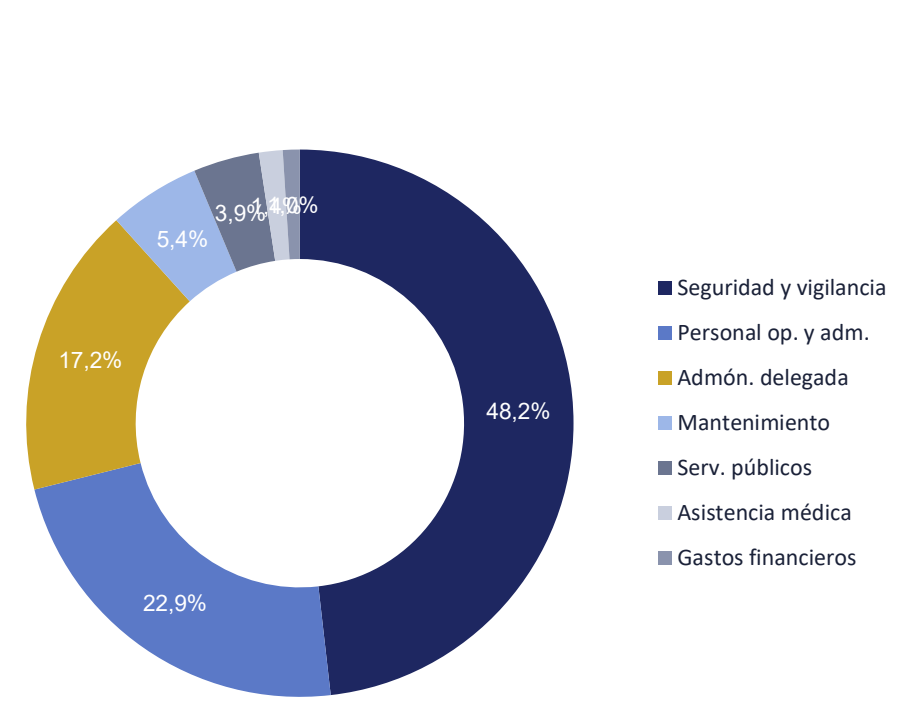
Evolución mensual de costos e ingresos



Hallazgos

- Los costos crecieron +13,5 % entre enero y junio.
- Junio registró el pico por servicios públicos: \$5,6 M frente a un promedio de \$1,7 M.
- Mayo fue el costo mínimo del semestre: \$43,3 M.
- Seguridad y vigilancia es un costo fijo de \$22,5 M/mes (≈ 48 % del total).
- Déficit operativo en 4 de los 6 meses del semestre.

Composición de costos (promedio mensual)



Rubro	Prom./mes	%
Seguridad y vigilancia	\$22,5 M	48,2 %
Personal operativo y administrativo	\$10,7 M	22,9 %
Administración delegada	\$8,0 M	17,2 %
Mantenimiento y reparaciones	\$2,5 M	5,4 %
Servicios públicos	\$1,8 M	3,9 %
Asistencia médica	\$0,7 M	1,4 %
Gastos financieros	\$0,5 M	1,0 %

Los dos primeros rubros (seguridad y personal) concentran el 71,1 % del costo operativo mensual; el costo de vigilancia es fijo durante todo el semestre.

PÉRDIDA ACUMULADA

Evolución del resultado operativo acumulado · Enero–Junio 2026

Pérdida acum. inicio 2026

COP -634,9M

Saldo inicial Enero 2026

Pérdida acum. cierre S1

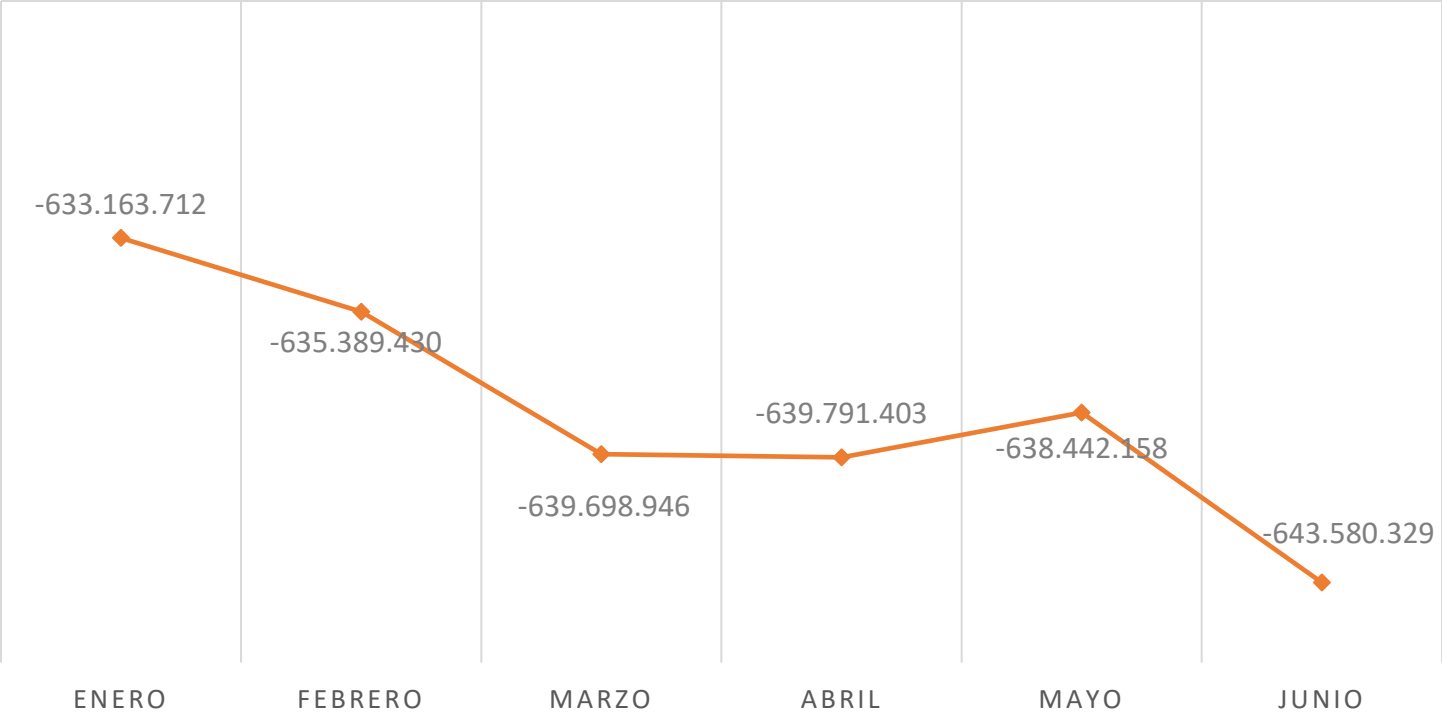
COP -643,6M

Saldo al 30 de Junio 2026

Deterioro neto S1 2026

COP -8,7M

Variación acumulada Ene–Jun



Saldo acumulado al cierre de cada mes (COP)

Resultado mensual y saldo acumulado

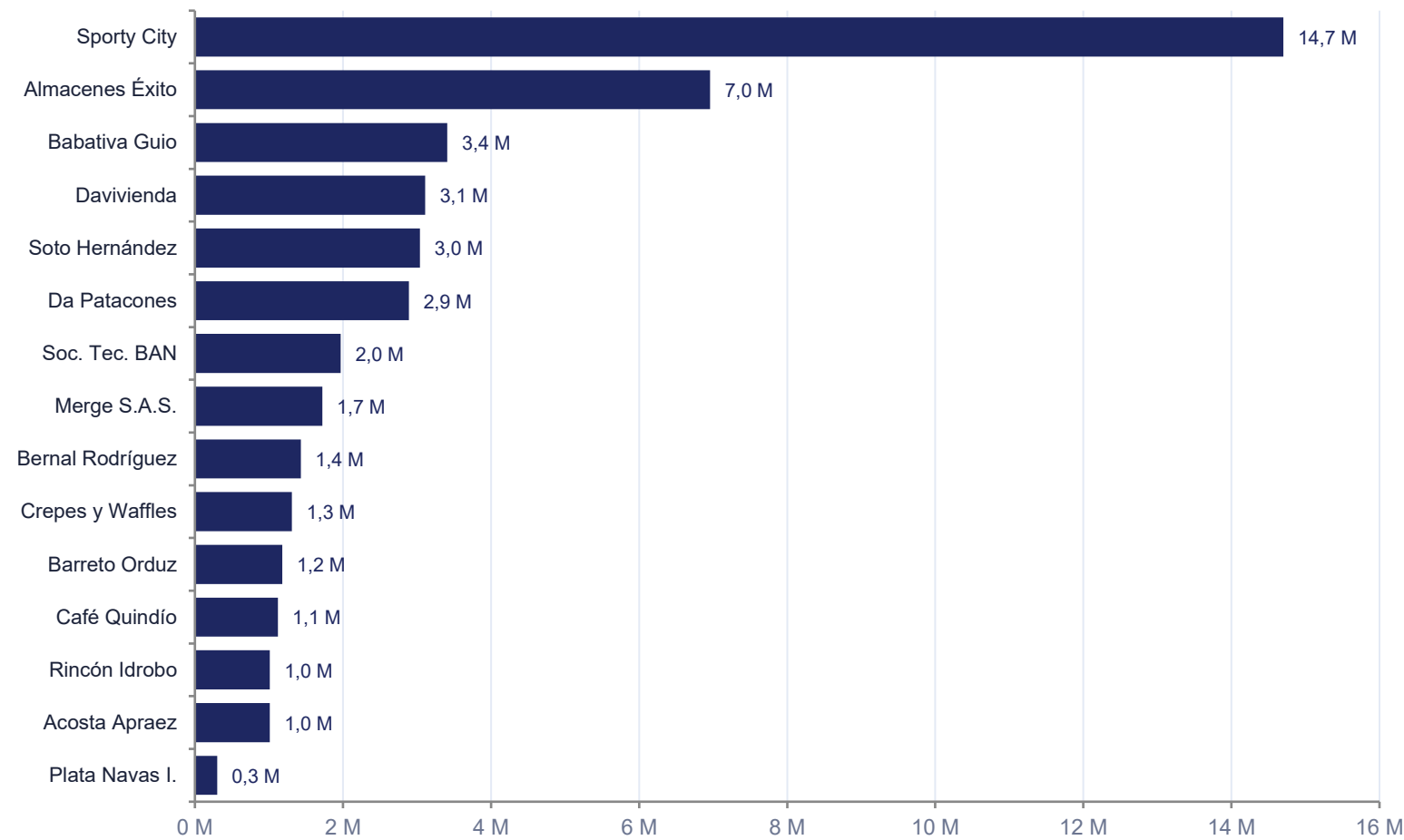
Mes	Resultado	Saldo acum.
Enero	\$1.7M	-\$633.2M
Febrero	-\$2.2M	-\$635.4M
Marzo	-\$4.3M	-\$639.7M
Abril	-\$0.1M	-\$639.8M
Mayo	\$1.3M	-\$638.4M
Junio	-\$5.1M	-\$643.6M
Variación S1	-.7M	-43.6M

Ingresos de administración por cliente

Cliente	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Total S1	%
Sporty City S.A.S.	\$14,2	\$15,1	\$14,3	\$14,5	\$15,3	\$14,9	\$88,2 M	32,6 %
Almacenes Éxito S.A.	\$6,9	\$6,9	\$6,9	\$6,9	\$6,9	\$7,2	\$41,7 M	15,4 %
Babativa Guio Daniel Felipe	\$3,4	\$3,4	\$3,4	\$3,4	\$3,4	\$3,6	\$20,5 M	7,6 %
Banco Davivienda	\$3,1	\$3,1	\$3,1	\$3,1	\$3,1	\$3,1	\$18,7 M	6,9 %
Soto Hernández José Luis	\$2,9	\$3,1	\$2,9	\$3,2	\$3,1	\$3,1	\$18,3 M	6,7 %
Da Patacones SAS	\$3,3	\$2,5	\$3,0	\$3,3	\$2,5	\$2,6	\$17,3 M	6,4 %
Soc. Tecnología y Sist. BAN	\$3,0	\$3,0	\$3,0	\$3,0	\$0,0	\$0,0	\$11,8 M	4,4 %
Merge S.A.S.	\$1,7	\$1,7	\$1,7	\$1,7	\$1,7	\$1,7	\$10,3 M	3,8 %
Bernal Rodríguez Erika J.	\$1,4	\$1,4	\$1,4	\$1,4	\$1,4	\$1,4	\$8,6 M	3,2 %
Crepes y Waffles S.A.	\$1,1	\$1,2	\$1,1	\$1,1	\$1,1	\$2,2	\$7,8 M	2,9 %
Barreto Orduz Iván D.	\$1,2	\$1,2	\$1,2	\$1,2	\$1,2	\$1,2	\$7,1 M	2,6 %
Café Quindío S.A.S.	\$1,1	\$1,2	\$1,1	\$1,1	\$1,1	\$1,1	\$6,7 M	2,5 %
Rincón Idrobo Holger A.	\$1,0	\$1,0	\$1,0	\$1,0	\$1,0	\$1,0	\$6,1 M	2,2 %
Acosta Apraez Juan Lucas	\$1,0	\$1,0	\$1,0	\$1,0	\$1,0	\$1,0	\$6,0 M	2,2 %
Plata Navas Ingrid Carolina	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$1,8	\$0,0	\$1,8 M	0,7 %
TOTAL	\$45,2	\$45,7	\$45,1	\$46,0	\$44,7	\$44,3	\$271,0 M	100 %

Cifras mensuales en millones de COP. Sporty City es el cliente principal con el 32,6 % de los ingresos de administración del semestre.

Participación de clientes en los ingresos



Ranking por aporte

1. Sporty City S.A.S.	32,6 %
2. Almacenes Éxito S.A.	15,4 %
3. Babativa Guio D. F.	7,6 %
4. Banco Davivienda	6,9 %
5. Soto Hernández J. L.	6,7 %
6. Da Patacones SAS	6,4 %

Los dos primeros clientes concentran el 48,0 % de los ingresos. La salida de la Soc. de Tecnología y Sist. BAN desde mayo resta \$2,96 M mensuales.

Inversión de obras

Inversión total **\$2.009.232.013**

Estas obras son necesarias para que el Módulo Comercial Bacatá opere al 100 % de su capacidad, habilitando la totalidad de los locales y servicios, y así incrementar los ingresos y reducir la pérdida operativa del sector.

Obra	Descripción	Inversión	Incidencia
Redes contra incendio	Revisión y puesta en marcha del sistema contra incendio.	\$399.860.037	19,90 %
Accesos por la Av. Cl 19	Construcción de accesos a los locales comerciales sobre la Avenida Calle 19.	\$375.219.827	18,67 %
Ampliación cubierta plazoleta	Ampliación de la cubierta de la plazoleta central.	\$346.656.000	17,25 %
Movilidad vertical	Revisión y puesta en marcha de ascensores y escaleras eléctricas.	\$307.657.200	15,31 %
Plantas de emergencia	Mantenimiento y puesta en marcha de las plantas de emergencia (suplencia parcial).	\$299.853.960	14,92 %
Escalera eléctrica piso 2–3	Suministro e instalación de la escalera eléctrica del piso 2 al piso 3.	\$238.059.567	11,85 %
Modificación locales internos	Adecuación y modificación de locales internos.	\$41.925.421	2,09 %
Total inversión de obras		\$2.009.232.013	100 %



¿Por qué son necesarias?

- Habilitan la operación plena del sector: accesos, movilidad vertical, seguridad contra incendios y servicios de emergencia.
- Permiten arrendar la totalidad de los locales, aumentando los ingresos recurrentes.
- Reducen la pérdida operativa del sector al ampliar la base de ingresos.

Impacto esperado

Las tres obras de mayor incidencia —redes contra incendio, accesos por la Av. Cl 19 y ampliación de la cubierta— concentran el **55,8 %** de la inversión y son determinantes para habilitar la operación plena del sector.

Conclusiones y hallazgos

01	Costos en aumento sostenido	Los costos operativos crecieron +13,5 % entre enero (\$43,5 M) y junio (\$49,4 M), con un total semestral de \$279,7 M.
02	La seguridad domina el gasto	Seguridad y vigilancia representa ~48 % del costo total, con \$22,5 M fijos mensuales durante todo el semestre, asociado al incremento del salario mínimo.
03	Pico de servicios públicos en junio	Los servicios públicos elevaron el costo de junio a \$49,4 M: \$5,6 M frente a un promedio de \$1,7 M en los meses anteriores.
04	Costo mínimo en mayo	Mayo registró el menor costo del semestre (\$43,3 M), gracias al bajo mantenimiento (\$871 K) y a servicios públicos mínimos.
05	Ingresos afectados desde mayo	La Sociedad de Tecnología y Sistematización BAN dejó de pagar desde mayo, con un impacto de \$2,96 M mensuales en los ingresos.
06	Déficit operativo del semestre	Como resultado, los costos superaron los ingresos en 4 de los 6 meses, con una brecha acumulada de –\$8,7 M en el primer semestre.



Gestión de Mantenimiento

Rutinas preventivas que se ejecutan todos los meses (descritas una sola vez) y trabajos específicos del semestre, con evidencia fotográfica.

02

Movilidad vertical

Rutina preventiva ejecutada todos los meses del semestre sobre los equipos de movilidad vertical, para garantizar un funcionamiento seguro y eficiente:

- Desempeño de calidad de viaje: inspección de techo de cabina y del operador de puertas; verificación de señalización, nivelación y confort de viaje.
- Verificación y limpieza de quicios (pisaderas) e inspección de foso (PIT).
- Pozo: limpieza general de componentes y verificación de lubricación de guías.
- Verificación de finales de carrera, cables de tracción, terminales y contrapeso.
- Puertas de piso: revisión de sistemas y componentes (contactos, rolletes, excéntricas, holgura y zapatas); limpieza y lubricación de partes móviles.
- Controlador: verificación de niveles de voltaje de alimentación y aterramiento; conexiones, regletas y conectores; limpieza interna de control.
- Máquina de tracción y freno: revisión del estado de los cables y su lubricación, conexiones eléctricas y componentes del freno.
- Cierre de cada visita: verificación del funcionamiento normal y seguro del equipo.

En enero la rutina fue ejecutada por Spartan Soluciones & Mantenimiento SAS (calidad de viaje, máquina de tracción, control de maniobra, regulador de velocidad y foso); desde febrero OTIS asumió el servicio con la rutina descrita. Cumplimiento: 6 de 6 meses.

Spartan (ene.) · OTIS (feb.–jun.)

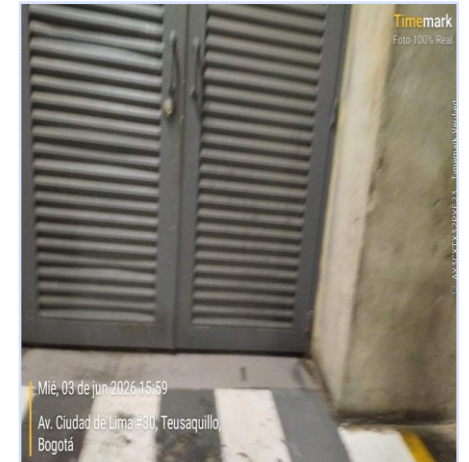
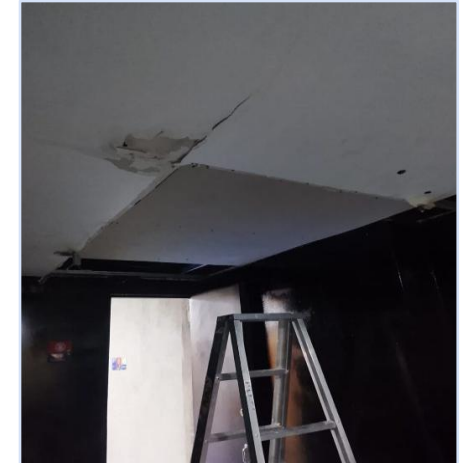


Evidencia fotográfica

Instalaciones: actividades recurrentes

Acciones de cuidado y conservación de las áreas internas y externas del Sector Comercial Bacatá que se ejecutaron todos los meses del semestre:

- Registro de medidores de energía de los locales.
- Acompañamiento a la toma de lectura de servicios públicos.
- Recorrido de basuras por las áreas del Sector comercial.
- Limpieza de canaletas y desagües de la pérgola.
- Limpieza y reajuste de tapas de cárcamos de las calles 19 y 20.
- Acompañamiento a Fumitécnica para la fumigación de zonas comunes y el control de roedores.
- Acompañamiento a contratistas y proveedores externos durante sus intervenciones (ETB, Vanti, mudanzas y trasteos autorizados).



Estas actividades se repiten cada mes como parte del programa preventivo; los trabajos puntuales de cada mes se detallan en la siguiente lámina.

Evidencia fotográfica

Instalaciones: trabajos específicos del semestre

Enero	Pintura de fachadas calles 19 y 20 · cambio de luminaria piso 2 · desmontaje de la decoración navideña · encerramiento del mural de la plazoleta · cambio de llave de pileta piso 2 · acompañamiento a mudanza del local 12.
Febrero	Trabajos de cortina en entradas calles 19 y 20 · silicona en marcos de vidrios del local 14 · traslados de cuartos del sótano -2 · reubicación de extintor, camilla y botiquín · lámina superboard en sótano -1 · conexión independiente del local 13 (iluminación, tomas y puertas).
Marzo	Independización eléctrica de las puertas de las calles 19 y 20 · desmonte de cajas de inspección para certificación · arreglo de acometida de la puerta calle 19 · adecuaciones eléctricas en baños del piso 2 · verificación del tablero del local Treverete.
Abril	Intervención por humedad en el techo de Smart Fit · anticorrosivo en canaleta de pérgola · retiro del cajero Servibanca · pintura de fachada calle 19 y puerta calle 5 · marcos y lámparas en entrada calle 20 · base de sensor en zona amable · pruebas Vanti del medidor de gas.
Mayo	Pintura anti-grafiti en fachadas (Av. Quinta y calle 19) · independización de reflectores del local 14 · perfiles en madera contra filtraciones · iluminación en entrada calle 20 · alarma en la calle 19 con temporizador (10 p. m. – 5 a. m.) y sensor de movimiento.
Junio	Cambio de luminaria en zona común del piso 1 · cinta antideslizante en sótano -2 · limpieza de vidrios de pérgola y del sótano -4 · base de televisor en plazoleta · instalación de cinta en las entradas.

Instalaciones: evidencia fotográfica del semestre



Enero



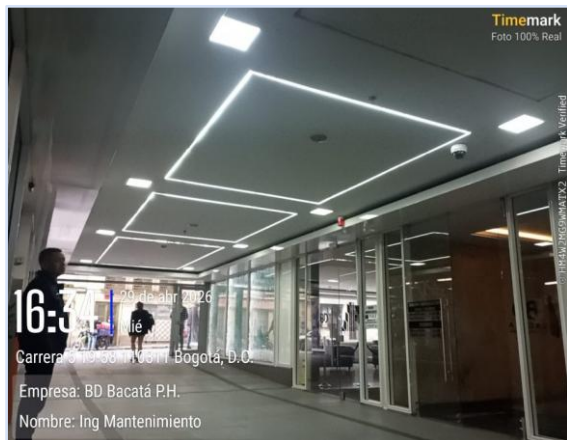
Febrero



Marzo



Marzo



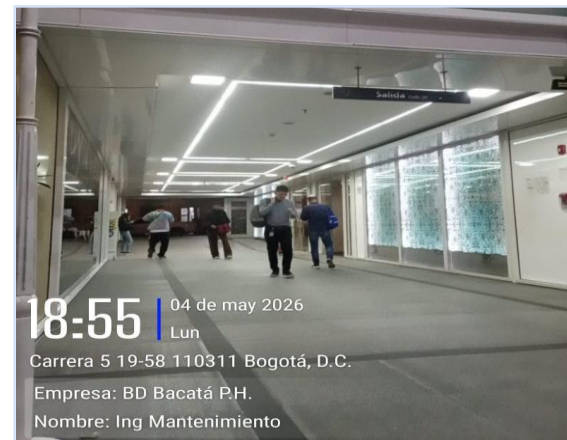
Abril



Mayo



Junio



Mayo

Limpieza y desinfección de áreas comunes

ACCAD

Programa ejecutado por ACCAD todos los meses del semestre, bajo altos estándares de higiene y seguridad:

- Limpieza diaria de entradas (calles 19 y 20) y limpieza y desinfección diaria de la plazuela.
- Lavado y desinfección diaria de baños, con refuerzos durante la jornada.
- Limpieza diaria y revisión permanente de ascensores.
- Limpieza de pasillos internos (La L pisos 1 y 2, Carulla, piso 2, sótanos -1, -2 y -3).
- Limpieza y desinfección diaria en zona amable.
- Limpieza diaria de escaleras eléctricas (pisos 1, -1 y casino) y pasamanos, con refuerzo semanal en zona casino.
- Limpieza diaria de vidrios, guardaescobas y accesorios; aseo de la oficina de administración.
- Limpieza mensual de escaleras internas, barandas y accesorios.
- Limpieza semanal de la sala de locales comerciales (sala de ventas, Café Quindío, Treverete y Crepes), con lavado mecánico mensual.
- Puntos ecológicos (piso 1, sótano -1 y piso 2): desempapelado diario en ambos turnos.
- Mural: barrido semanal y lavado mensual; brigada de limpieza de grafitis de fachada.



Evidencia fotográfica



Gestión Transversal

Seguridad y salud en el trabajo, seguridad y vigilancia, afluencia, reciclaje consolidado y ocupación comercial.

03

Seguridad y salud en el trabajo (SST)

Actividades permanentes (todos los meses)

- Validación de la documentación de seguridad social de contratistas externos que ingresan a laborar en las instalaciones.
- Programación de fumigación y control de insectos rastreros y voladores.
- Verificación del ingreso de contratistas.
- Atención de primeros auxilios a contratistas, locatarios y visitantes.
- Acompañamiento a las áreas operativas para garantizar condiciones seguras de trabajo.

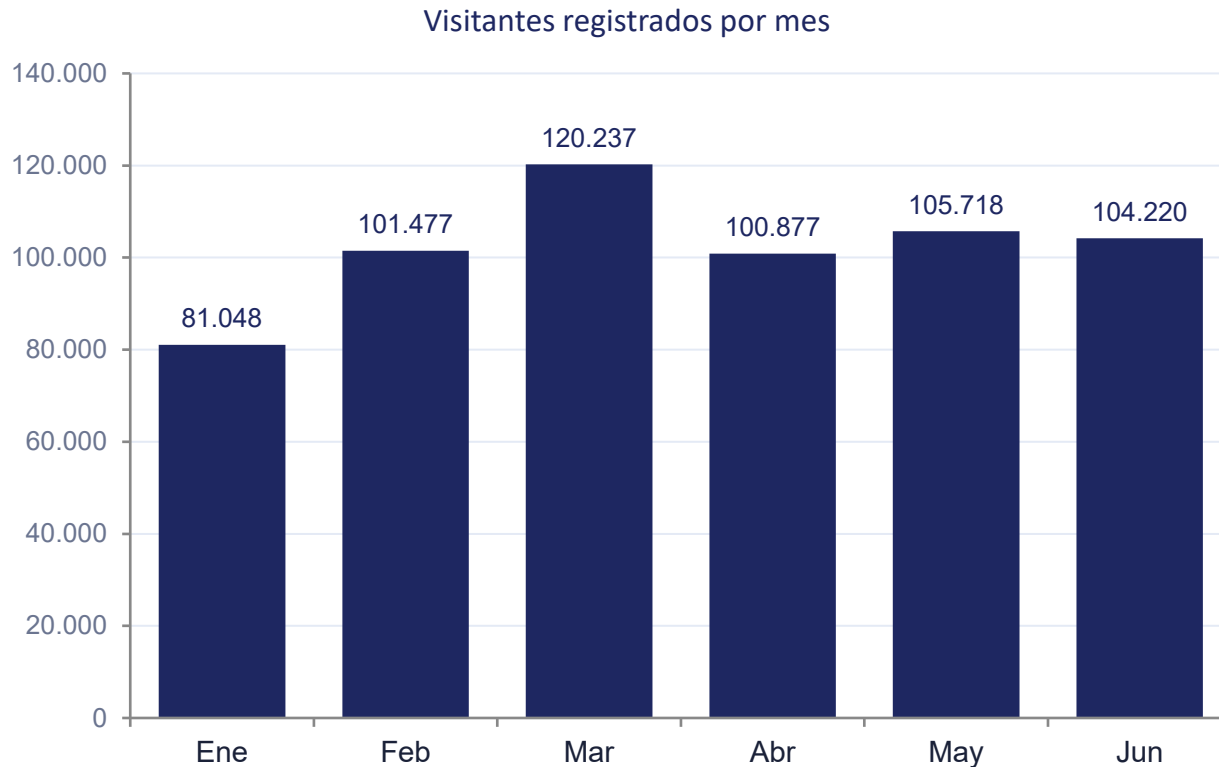
Actividades específicas por mes

- **Enero:** Acompañamiento al desmontaje de la decoración navideña.
- **Febrero:** Capacitación en higiene postural.
- **Marzo:** Capacitación en higiene postural (refuerzo).
- **Abril:** Capacitación en economía circular y acompañamiento a la disposición de residuos.
- **Mayo:** Capacitación en plásticos de un solo uso y prácticas sostenibles; control de lavado de tanque; reubicación del satélite de residuos.
- **Junio:** Control de lavado de tanque del Sector comercial.



Evidencia fotográfica

Seguridad, vigilancia y afluencia



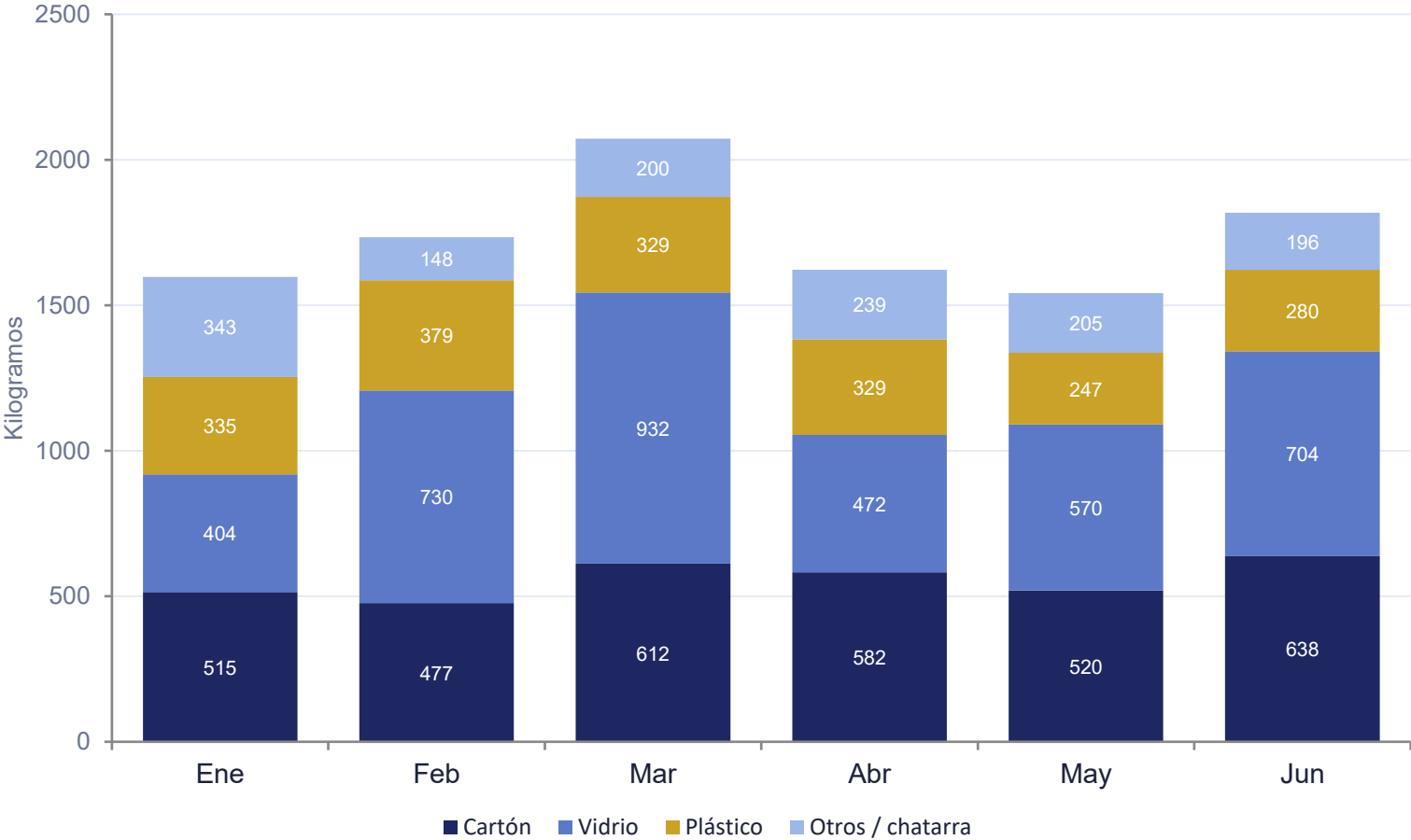
En el semestre se registraron 613.577 visitantes, con pico en marzo (120.237, +48 % frente a enero) y una afluencia estable por encima de 100.000 visitantes mensuales desde febrero.



Seguridad y vigilancia — Fortox Security Group

- Tres servicios de seguridad 24 horas: guarda armado en la entrada de la calle 19, guarda desarmado en la calle 20 y un guarda líder recorridor perimetral.
- Control de rondas con marcación de puntos y reporte de novedades en tiempo real a la administración (app Cesem y WhatsApp).
- Cero siniestros desde la instalación del servicio (agosto de 2025) y durante todo el semestre.
- Control y registro de visitantes del área comercial gestionado por el equipo de seguridad.

Reciclaje consolidado del semestre



10.386 kg

Total del semestre · promedio de 1.731 kg por mes.

Cartón: 3.344 kg (32 %), el material más constante.

Vidrio: 3.812 kg (37 %), con pico de 932 kg en marzo.

Marzo fue el mejor mes del semestre: 2.073 kg gestionados.

Ocupación y locatarios en operación

Durante el semestre, el Sector Comercial Bacatá mantuvo en operación las siguientes marcas y servicios:



Carulla



Café Quindío



Crepes & Waffles



Cajero Davivienda



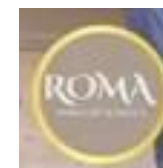
Smart Fit



Da Patacones



Treverete



Roma Make Up & Nails



Elite Labs



Toxicómano



Prestige Emeralds



Phonthentic

Conclusiones y líneas de acción



Recaudo sólido con cierre fuerte

La facturación creció +6,0 % y superó los \$1.262 M en el semestre, con una efectividad de recaudo del 99,3 %. Tras el punto bajo de mayo (93,1 %), junio cerró en 104,4 % con el mayor recaudo del período (\$221,5 M).



Cartera corregida, seguimiento activo

La gestión de cobro de junio logró el recaudo de Sporty City (\$44,7 M), reduciendo el saldo de \$22,1 M a \$12,7 M, concentrado ahora en cuotas de administración. Prioridad: gestión de cobro sobre Acosta Apraez, Rincón Idrobo y Barreto Orduz, y seguimiento a Almacenes Éxito.



Operación y mantenimiento sin brechas

Cumplimiento pleno del cronograma preventivo (6/6 meses en los cuatro frentes), proveedor OTIS consolidado desde febrero, 10.386 kg reciclados y cero siniestros de seguridad.



Optimización del gasto y gestión comercial

La administración adelantó una labor rigurosa de optimización del gasto operativo; no obstante, el incremento del salario mínimo impactó de forma significativa los costos de seguridad y vigilancia y los insumos del personal de servicios generales. Se destaca el acercamiento con nuevas marcas para el arrendamiento de locales, con la expectativa de concretar tres nuevos ingresos en el segundo semestre.



Inversión en obras para operar al 100 %

Se identificó un plan de obras por \$2.009 M —redes contra incendio, accesos, cubierta, movilidad vertical y plantas de emergencia— necesario para habilitar la operación plena del módulo. Su ejecución permitiría arrendar la totalidad de los locales, aumentar los ingresos y reducir la pérdida operativa del sector.



Resultado operativo deficitario

El semestre cerró con una pérdida acumulada de -\$643,6 M, un deterioro neto de -\$8,7 M frente a enero. Enero y mayo fueron positivos, pero no compensaron los meses deficitarios, en especial junio (-\$5,1 M) por el pico de servicios públicos. La ejecución del plan de obras es clave para ampliar los ingresos y revertir esta tendencia.

Gracias

Informe Consolidado de Gestión · Primer semestre 2026
Sector Comercial Bacatá · Inmobiliaria Sector San Martín SAS

