

INFORME DEL REVISOR FISCAL DE FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. – FINDETER SOBRE EL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 4334 DE 2022 CON EL MUNUCIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA - 30032 EN CUMPLIMIENTO DEL NUMERAL 3.3.3.7, CAPÍTULO III, TÍTULO I, PARTE I, DE LA CIRCULAR BÁSICA JURÍDICA (C.E. 029 DE 2014)

Señores
Asamblea de Accionistas
Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - Findeter
Bogotá D.C.

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. Hemos auditado los estados financieros del Contrato Interadministrativo No 4334 de 2022 con el Municipio de San José de Cúcuta - 30032 (en adelante el Contrato Interadministrativo Cucuta), administrado por Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – Findeter (en adelante Findeter), los cuales comprenden el estado de situación financiera y el estado de resultados integrales al 31 de diciembre de 2025 y los estados de resultados integrales por el año terminado en esa fecha, además de un resumen de las políticas contables significativas y revelaciones explicativas. Los estados financieros han sido preparados por la administración de Findeter como sociedad administradora del Contrato Interadministrativo Cucuta usando el Régimen Simplificado de Información Financiera y Contable con fines de supervisión establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros

2. La administración de Findeter como entidad administradora del Contrato Interadministrativo Cucuta, es responsable por la preparación y correcta presentación del estado financiero, sus notas y revelaciones de acuerdo con el Régimen Simplificado de Información Financiera y Contable con fines de supervisión establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia. Dicha responsabilidad también implica mantener una estructura efectiva de control interno relevante para la presentación de estados financieros libres de errores de importancia material, debido a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, hacer las estimaciones contables razonables y dar cumplimiento a las leyes y regulaciones que la afectan.

En la preparación de los estados financieros, la Administración de Findeter también es responsable de evaluar la capacidad del Contrato Interadministrativo Cucuta para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la continuidad de la misma y de usar el principio contable de negocio en marcha, salvo que la administración de Findeter tenga la intención de liquidarla o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que proceder de una de estas formas.

Los responsables del gobierno de Findeter como entidad administradora son responsables de supervisar el proceso para reportar la información financiera del Contrato Interadministrativo Cucuta.

Responsabilidad del revisor fiscal

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros de propósito especial fundamentada en nuestra auditoría. Obtuvimos la información necesaria para cumplir con nuestras funciones y efectuamos nuestro examen de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Colombia. Las citadas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y llevemos a cabo nuestra auditoría para obtener seguridad razonable en cuanto a si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría incluye desarrollar procedimientos para obtener la evidencia de auditoría que respalda las cifras y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores materiales en los estados financieros. En el proceso de evaluar estos riesgos, el auditor considera los controles internos relevantes para la preparación y presentación de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias. Así mismo, incluye una evaluación de las políticas contables adoptadas y de las estimaciones de importancia efectuadas por la Administración de Findeter como entidad administradora, así como de la presentación en su conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, auditados por nosotros, y que fueron fielmente tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Contrato Interadministrativo Cucuta al 31 de diciembre de 2025, así como, el resultado de sus operaciones, por el año terminado en esa fecha de conformidad con el Régimen Simplificado de Información Financiera y Contable con fines de supervisión establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia, aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

Otros asuntos

5. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 se incluyen para propósitos comparativos únicamente, dichos estados financieros fueron auditados por nosotros y sobre los mismos expresamos una opinión sin salvedades el 19 de febrero de 2025.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGULATORIOS

6. Fundamentados en el alcance de nuestra auditoría, no estamos enterados de situaciones indicativas de inobservancia en el cumplimiento de las siguientes obligaciones de Findeter como entidad administradora:
 - a. La contabilidad del Contrato Interadministrativo Cucuta se lleva de acuerdo con las normas contables y las disposiciones legales.
 - b. Las operaciones registradas en los registros contables, la correspondencia y los comprobantes de las cuentas del Contrato Interadministrativo Cucuta, se llevan y se conservan adecuadamente.

Mi evaluación del control interno, efectuada con el propósito de establecer el alcance de mis pruebas de auditoría, no puso de manifiesto que Findeter como administrador del Contrato Interadministrativo Cucuta, no haya seguido medidas adecuadas de control interno, de conservación y custodia de los bienes del Contrato Interadministrativo Cucuta o de terceros que estén en su poder.



Hilber Alberto Alfonso Castillo

Revisor Fiscal

T.P. 29262 - T

En representación de:

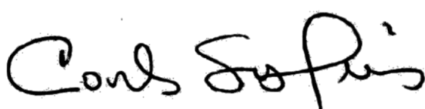
Forvis Mazars Audit S.A.S. - BIC

Bogotá D.C., 19 de febrero de 2026

**30032 - CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 4334 DE 2022 CON EL MUNICIPIO
DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA
ADMINISTRADO POR FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER
Estado de Situación Financiera
Para los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos)**

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Activo</u>			
Efectivo	5	\$ 1.712.778	\$ 1.824.105
Total Activo		<u>1.712.778</u>	<u>1.824.105</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
<u>Pasivo</u>			
Cuentas por pagar	6	175.360	257.594
Total Pasivo		<u>175.360</u>	<u>257.594</u>
<u>Patrimonio</u>	7		
Aportes		2.497.183	2.497.183
Resultado ejercicios anteriores		(930.672)	(94.477)
Resultado del ejercicio		(29.093)	(836.195)
Total patrimonio		<u>1.537.418</u>	<u>1.566.511</u>
Total pasivo y patrimonio		\$ <u>1.712.778</u>	\$ <u>1.824.105</u>

Véase las notas que forman parte integral de los estados financieros.



Carlos Alberto Saad Llinás
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)



José Miguel Salcedo Ramírez
Contador Público
T.P. 126408-T
(Ver certificación adjunta)



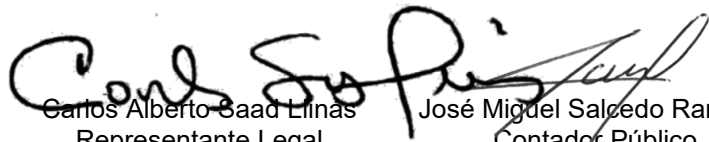
Hilber Alberto Alfonso Castillo
Revisor Fiscal
T.P. 29262 - T

En representación de:
Forvis Mazars Audit S.A.S.- BIC
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2026)

**30032 - CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 4334 DE 2022 CON EL MUNICIPIO
DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA
ADMINISTRADO POR FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER
Estado de Resultados Integrales
Para los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos)**

	Nota	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos Operacionales		-	-
Total Ingresos	\$	-	-
Gastos operacionales			
Gastos generales	\$	-	836.195
Total gastos operacionales		-	836.195
Resultado del ejercicio	\$	-	(836.195)

Véase las notas que forman parte integral de los estados financieros.



Carlos Alberto Saad Llinas
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)

José Miguel Salcedo Ramírez
Contador Público
T.P. 126408-T
(Ver certificación adjunta)



Hilber Alberto Alfonso Castillo
Revisor Fiscal
T.P. 29262 - T
En representación de:
Forvis Mazars Audit S.A.S.- BIC
(Véase mi informe del 19 de febrero de 2026)

**30032 - CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 4334 DE 2022 CON EL MUNICIPIO
DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA
ADMINISTRADO POR FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

1. Entidad reportante

Nombre del negocio: Contrato Interadministrativo 4321 de 2022.

Naturaleza de los recursos administrados: Públicos.

Fecha de suscripción: El día veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

Fecha de inicio de operaciones: El día dos (2) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

Fecha de finalización: El plazo de ejecución del Contrato será de (10) meses contados a partir de la firma del acta de inicio. En la vigencia 2023 se realizaron los siguientes modificatorios en plazo: Modificadorio No. 01: un (1) mes del 29 de octubre al 29 de noviembre de 2023, Modificadorio No. 02: quince (15) días del 29 de noviembre al 14 de diciembre de 2023, Modificadorio No. 03: quince (15) días del 14 al 29 de diciembre de 2023, Suspensión No. 01: un (1) mes del 29 de diciembre de 2023 al 29 de enero de 2024, Prórroga No.01 a la suspensión No. 01: un (1) mes del 29 de enero de 2024 al 29 de febrero de 2024

Partes que intervienen:

El contrato fue celebrado entre La financiera de desarrollo territorial S.A. -Findeter y el municipio de San Jose de Cúcuta, por valor de \$2.572.636.

Objeto:

Prestación del servicio de asistencia técnica y administrativa de recursos para la estructuración integral, técnica, legal y financiera en las fases de prefactibilidad, factibilidad y acompañamiento del proyecto para la construcción y dotación del al E.S.E: Imsalud en Cúcuta, Norte de Santander.

Rendición de cuentas:

Esta se realiza de forma anual y la última fue el 19 de febrero de 2025.

2. Principales políticas y prácticas contables.

(a) Marco técnico normativo

Las normas básicas contables y de preparación de los estados financieros del contrato Interadministrativo, fueron preparados de acuerdo con el régimen simplificado de información financiera y contable con fines de supervisión aplicable a los negocios grupo 3, conforme con lo establecido por la Circular Externa 030 de octubre 27 de 2017 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de la información Financiera con fines de supervisión.

(b) Bases de medición.

Los estados financieros del Contrato Interadministrativo han sido preparados sobre la base del costo histórico.

**30032 - CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 4334 DE 2022 CON EL MUNICIPIO
DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA
ADMINISTRADO POR FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

(c) Moneda funcional y de presentación

Estos estados financieros son presentados en pesos colombianos, que es la moneda funcional del contrato interadministrativo. Toda la información es presentada “en miles de pesos colombianos” y ha sido redondeada a la unidad más cercana al mil.

(d) Juicios y Estimados

El Contrato Interadministrativo no hace estimados y supuestos que afectan los montos reconocidos en los estados financieros y el valor en libros de los activos y pasivos dentro del periodo contable.

(e) Presentación de estados financieros

Los estados financieros que se acompañan se presentan teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

i. Estado de situación financiera

Se presenta mostrando las cuentas de activos, pasivos y patrimonio, respectivamente, de acuerdo con el orden de relevancia de la cuenta.

ii. 2. Estado de resultados

El estado de resultados integrales se presenta discriminado los ingresos y gastos según su relevancia, para determinar el resultado del ejercicio.

3. Políticas contables significativas

(a) Efectivo

Registra los recursos de alta liquidez con que cuenta el Contrato Interadministrativo, como depósitos en bancos.

Revela el saldo de la cuenta bancaria en donde se administran los recursos provenientes del Contrato Interadministrativo.

Reconocimiento y Medición

El efectivo debe medirse por el valor razonable al momento de su reconocimiento inicial.

(b) Cuentas por pagar

Corresponde a las obligaciones adquiridas de las cuales se espera a futuro la salida de un flujo financiero determinable a través de efectivo o equivalente al efectivo. Registra los importes pendientes de pago por comisiones y honorarios por servicios y dineros adeudados a proveedores.

30032 - CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 4334 DE 2022 CON EL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA
ADMINISTRADO POR FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

Igualmente, registra obligaciones tributarias y contractuales causadas y pendientes de pago por concepto de impuestos, retenciones en la fuente y otras sumas por pagar de características similares.

Adicionalmente representan los rendimientos financieros generados en la cuenta bancaria, por cuanto estos deben ser reintegrados al municipio según la cláusula decima segunda del Contrato Interadministrativo.

Reconocimiento y Medición:

Las cuentas por pagar son reconocidas al costo.

(c) Patrimonio

Representa los recursos en efectivo aportados por el ente público, administrados directamente o a través de terceros.

Reconocimiento y Medición

Los aportes se registran inicialmente por el valor recibido al momento de la transacción.

4. Gestión Riesgos Financieros y Operativos.

Findeter, en la administración del contrato interadministrativo, aplica las directrices de gobierno corporativo, así como la gestión de riesgos descritos en la Nota 34 de los estados financieros de Findeter al 31 de diciembre de 2025.

5. Efectivo.

El siguiente es un detalle del efectivo:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cuenta Ahorro		
Bancolombia S.A.	\$ 1.712.778	\$ 1.824.105

No existe restricción sobre su disponibilidad ni partidas pendientes por registrar en libros.

6. Cuentas por pagar.

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Honorarios	\$ -	\$ 153.123
Reintegro de impuestos (1)	59.019	59.019
Rendimientos Financieros (2)	116.341	45.452
	<u>\$ 175.360</u>	<u>\$ 257.594</u>

(1) Corresponde a las retenciones de impuestos liquidadas en la ejecución del contrato interadministrativo pagadas a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), las cuales se deben reintegrar a Findeter quien es la entidad que realiza dichos pagos.

**30032 - CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 4334 DE 2022 CON EL MUNICIPIO
DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA
ADMINISTRADO POR FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

- (2) Corresponde a los rendimientos financieros generados en la cuenta bancaria, los cuales deben ser reintegrados al Municipio de san Jose de Cúcuta en el primer bimestre de 2026, de acuerdo con las directrices entregadas.

7. Patrimonio.

Corresponde al valor de los aportes y el uso de los recursos recibidos los cuales discriminamos a continuación:

	Acreedores de aportes	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2025	\$ 2.497.183	(94.477)	(836.195)	1.566.511
Aportes (1)	-	-	-	-
Resultado ejercicios anteriores	-	(836.195)	836.195	-
Resultado del ejercicio	-	-	(29.093)	(29.093)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	\$ 2.497.183	(930.672)	(29.093)	1.537.418

	Acreedores de aportes	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2024	\$ 760.000	-	(94.477)	665.523
Aportes (1)	1.737.183	-	-	1.737.183
Resultado ejercicios anteriores	-	(94.477)	94.477	-
Resultado del ejercicio	-	-	(836.195)	(836.195)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$ 2.497.183	(94.477)	(836.195)	1.566.511

- (1) Corresponde a aportes recibidos para la ejecución de su objeto social

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 respectivamente el patrimonio no presenta restricción alguna.

8. Gastos operacionales.

Los egresos operacionales corresponden a los gastos realizados de acuerdo con lo consagrado en el Contrato interadministrativo.

	2025	2024
Consultores	\$ 29.093	\$ 727.133
Impuestos y tasa	-	109.062
	\$ 29.093	\$ 836.195

**30032 - CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 4334 DE 2022 CON EL MUNICIPIO
DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA
ADMINISTRADO POR FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S. A. – FINDETER**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

9. Contingencias

No existen contingencias en el contrato interadministrativo al cierre del 31 de diciembre de 2025.

10. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2025 y el 19 de febrero de 2026, fecha de la aprobación para la publicación de los estados financieros, no existen hechos que impacten los estados financieros que deban ser revelados, o que puedan afectar la situación financiera, las perspectivas de Findeter o que pongan en duda la continuidad de esta durante el tiempo estimado de su vigencia.

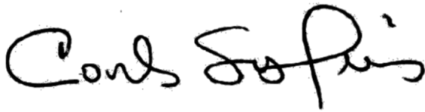
30032 - CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 4334 DE 2022 CON EL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA

Certificación de los Estados Financieros

19 de febrero de 2026

Los suscritos Representante Legal y Contador Público bajo cuya responsabilidad se prepararon los estados financieros, certificamos:

Que para la emisión de los estados de situación financiera y los estados de resultados integrales al 31 de diciembre de 2025 y 2024, por los periodos de un año terminados en esas fechas, y que conforme al reglamento se ponen a disposición de los Accionistas y de terceros, y se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas de los registros contables.



Carlos Alberto Saad Llinás
Representante Legal


José Miguel Salcedo Ramírez
Contador Público
T.P. 126408-T