

NOTAS DE CARÁCTER GENERAL

NOTA 1: ENTE ECONÓMICO

(NIC 1.138 a, NIIF PYMES 3.24 a):

- Nombre:** UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H.
- Nit:** 900.532.022-1
- Naturaleza:** Entidad sin ánimo de lucro, de naturaleza civil, originada en la constitución de la Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001, La Entidad no es subordinada de otra entidad que informa bajo Estándares Internacionales
- Constitución:** Escritura Pública No 1947 del 18 de abril de 2012 de la Notaria Quinta del Círculo de Pereira
- Reformas:** Escritura Pública No 2532 del 18 de mayo del 2012
Escritura Pública No 3505 del 15 de mayo del 2014
Escritura Pública No 2093 del 15 de marzo del 2022
- Personería Jurídica:** No 2380 del 19 de junio de 2012, otorgada por la Alcaldía Municipal de Pereira.
- Actividades económicas:** (NIC 1.138 b, NIIF PYMES 3.24 b)
Principal: 9499 Actividades de otras asociaciones n.c.p. (Cuotas de administración)
Secundaria: 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata. (Explotación de zonas comunes)
Otras: 5221 Actividades de estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte terrestre. (Parqueadero)
- Domicilio:** Carrera 13 N° 13-40
- Ciudad:** Pereira
- Duración:** Indefinida (NIC 1.138 d)

Hipótesis de Entidad en Marcha: (NIC 1.25, NIIF PYMES 3.8, 3.9): No existen indicios que permitan concluir que la entidad no estará en marcha en el periodo siguiente. Por lo tanto, se puede decir que la entidad opera bajo la hipótesis de empresa en marcha

Órganos de administración: son la Asamblea General, la cual sesiona de manera ordinaria por lo menos una vez al año, entre el 1 de enero y el 1 de abril de cada año, y el Consejo de Administración, el cual sesiona cada dos meses para dirigir las operaciones de la entidad.

Durante el año gravable 2022 no hubo cambio de representación legal.

NOTA 2: PERIODO DE LA INFORMACIÓN

La información presentada corresponde al período enero 01 a diciembre 31 de 2022. Es comparable con el año anterior.

NOTA 3: PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES (NIC 1.114 c, ii, NIIF PYMES 8.4 b):

Aspecto Contable

Declaración de cumplimiento de las NIIF como base de preparación de los Estados Financieros (NIC 1.114 c, i, NIIF PYMES 8.4 a, NIC 1.16, NIIF PYMES 3.3, NIA 200.3):

Estos estados financieros se han elaborado cumpliendo con las Normas Internacionales de Contabilidad e Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), [aprobadas en Colombia mediante el marco normativo establecido en el Decreto 2420 de 2015, modificado por el Decreto 2496 de 2015 y por los Decretos 2101, 2131 de 2016, que deben auditarse bajo especificaciones del Decreto 302 de 2015 y 2132 de 2016].

Bases de Medición

(NIC 1.117 a, NIIF PYMES 8.4 a)

Los estados financieros fueron preparados, en su mayor parte, sobre la base del valor razonable, con excepción de los activos fijos que fueron medidos al costo atribuido.

Unidad Monetaria

De acuerdo con las disposiciones legales establecidas, la unidad monetaria utilizada por UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. para la preparación y presentación de los Estados Financiero es el peso colombiano.

Aspecto Tributario

❖ **Impuesto de Renta:** Uniplex Es sujeto pasivo del impuesto de renta

La ley 1819 de 2016 en su artículo 143 adiciona el artículo 19-5 del estatuto tributario, Las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinan algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial,

generando algún tipo de renta, serán contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementarios y del impuesto de industria y comercio.

El Decreto 2150 de 2017 reglamento la ley 1819 de 2016, dicto las siguientes disposiciones:

Artículo 1.2.1.5.3.1. Personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario. “Son contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario las personas jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal que destinan algún o alguno de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial o mixto de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2001, y que generan renta”.

❖ **Impuesto a las Ventas:**

El “Artículo 462-2E.T.: Adicionado.L.1607/2012, art. 47. modificada por la ley 1739 del 23 de diciembre de 2014 Conforme a los artículos 47 y 186 de la Ley 1607 de 2012, la Copropiedad es responsable del impuesto sobre las ventas por el servicio de parqueadero y explotación de áreas comunes.

❖ **Autorretención especial de Renta:**

Sentencia 11001-03-27-000-2019-00059-00(25110) la Propiedad Horizontal no es responsable de la autorenta así explote sus áreas comunes y tiene el beneficio del 114-1 de la exoneración de aportes a salud y aportes parafiscales Sena e Icbf.

Durante el año 2022 no se realizó ningún pago por concepto de autorretención

❖ **Industria y comercio**

La ley 1819 de 2016 en su artículo 143 adiciona el artículo 19-5 del estatuto tributario, Las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinan algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, serán contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementarios y **del impuesto de industria y comercio.**

❖ **Otras Obligaciones Tributarias:**

Información Exógena DIAN: Resolución 0124 del 28 de octubre de 2.021

a) Información Exógena Distrital: acuerdo 023 de 2020.

❖ **Otras Normas**

- a) Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor), que establece las responsabilidades por la prestación del servicio de parqueadero, aunque estas responsabilidades se trasladaron a Central Parking, mediante el contrato de administración delegada.
- b) Ley 1581 de 2012, decretos reglamentarios 1377 del 27 de junio de 2013, Protección de datos personales.
- c) Decreto 1575 de 2007, Sistema para la Protección y Control de la Calidad del Agua para Consumo Humano.
- d) Decreto 1072 del 26 de mayo de 2015, Por medio del cual se establece la estructura del sector trabajo, Resolución 0312 de 2019.
- e) Obligatoriedad de contribuir a la Organización Sayco y Acinpro por la utilización de música ambiental y contribuye con la Organización Sayco por la utilización de música en vivo por actividades de mercadeo.

Importancia relativa y materialidad

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

En la preparación y presentación de los estados financieros, la materialidad de la cuantía se determinó con relación a los ingresos operacionales de la Copropiedad.

En términos generales, se considera como material toda partida que supere el 15% con respecto a los ingresos operacionales

Políticas Contables Significativas (NIC 1.117 b, NIIF PYMES 8.4 b):

Las políticas contables permiten a la entidad autorregularse en cuanto a la forma como debe reconocer, medir, presentar y revelar información, dentro de los rangos de decisión determinados en los estándares internacionales. Sin embargo, las normas tributarias del país, así como otras leyes y regulaciones establecen requisitos puntuales que deben cumplirse y que también afectan la contabilidad y el reporte de información financiera. Por ello, se lleva una contabilidad única, multipropósito, consistente en mantener un control de las diferencias que sean importantes.

La política de calidad de la información contable y financiera es emitir “Estados Financieros de Propósito General para usuarios externos que representen fielmente su realidad económica en todos sus aspectos relevantes, cumpliendo además con las normas de carácter especial emitidas por las autoridades que ejercen inspección, vigilancia o control.

Los elementos de los estados financieros son activos, pasivos, ingresos y gastos. Estos elementos deben representar fielmente, en todos sus aspectos materiales las transacciones, las condiciones (los contratos) y otros eventos (riesgos).

Para que una partida pueda ser reconocida se requiere que (i) cumpla la **definición** de activo, pasivo, ingreso o gasto (ii) que sea probable que lleguen a la entidad los **beneficios económicos futuros** (activos e ingresos) o que salgan de ésta (pasivos y gastos), y (iii) que exista **medición fiable**, es decir cuando tenga un costo o valor que se pueda medir fiablemente. La falta de reconocimiento no se puede rectificar revelando las políticas contables seguidas, ni tampoco a través de notas, "cuentas de orden", cuentas "contingentes" u otro material explicativo.

Sólo se **reconocen como activos** los hechos pasados (no se aceptan activos estimados, contingentes o futuros), que sean recursos controlados (que puedan venderse, que sea un derecho de cobro o que sea un intangible adquirido, como podrían ser los derechos de uso) y que contribuyan a generar entregas futuras de efectivo. Esto implica aspectos como el no reconocimiento de activos diferidos, pues toda erogación que es reconocida como un ingreso para el vendedor, es reconocida como un gasto para el comprador (salvo que se haya adquirido un recurso controlado que aún no se haya consumido).

No pueden reconocerse intangibles formados internamente (como marcas, patentes, derechos de autor o similares).

Sólo se **reconocen como pasivos** los hechos ya sucedidos, tales como la recepción de bienes o servicios a crédito o las obligaciones con instituciones financieras. En ese sentido, no se reconocen pasivos futuros, tales como contingencias ni estimaciones de pasivos futuros. Las provisiones se refieren exclusivamente a pasivos reales originados en hechos pasados, cuya única incertidumbre es la cuantía o la fecha de pago, en cuyo caso se estima fiablemente un valor a pagar. Otros conceptos como las prestaciones sociales y los costos y gastos por pagar no se presentan como provisiones, sino como obligaciones laborales o cuentas por pagar porque no existen incertidumbres importantes respecto a su cuantía o fecha de pago. Los pasivos también deben referirse a obligaciones reales que se adeudan en el presente (que existe un tercero que a su vez tiene derechos de cobro contra la entidad) y que puede probarse, mediante evidencia, que serán pagados en el futuro. Sin embargo, los estándares internacionales permiten el reconocimiento de algunos pasivos sobre los cuales no existe un tercero al cual se le adeuda en el momento presente, tales como los pasivos las provisiones para devoluciones en ventas y las provisiones por litigios.

Los **ingresos** son aumentos de activos o reducciones de pasivos, que afectan la utilidad del ejercicio. Sin embargo, algunas variaciones de activos o pasivos no afectan las utilidades sino el patrimonio, como las relacionadas con la valoración de activos que debe reconocerse en el patrimonio para no afectar el mantenimiento del capital y los ajustes importante por errores de

ejercicios anteriores o por cambios de políticas contables (si existieren), según los estándares internacionales

Uniplex Circunvalar P.H., a continuación, se presentan las principales políticas contables desarrolladas en el proceso de las operaciones financieras, las cuales incluyen:

Equivalente Al Efectivo:

Inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y están sujetos a un riesgo insignificante de cambio de valor.

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. tendrá en cuenta para el reconocimiento como Efectivo y Equivalente de Efectivo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- ❖ Que exista un contrato o documento legal que respalde la transacción entre las partes,
- ❖ Que la Copropiedad tenga el derecho a exigir el pago o reembolso de efectivo o de un equivalente de efectivo,
- ❖ Que la empresa tenga control sobre el derecho del efectivo o sus equivalentes,
- ❖ Que el derecho a exigir el reembolso del efectivo provenga de sucesos pasados,
- ❖ Que la empresa espere que generen beneficios económicos en el futuro,
- ❖ Que su valor se pueda medir con fiabilidad.

Para que una partida pueda ser reconocida como Efectivo o Equivalentes de Efectivo debe cumplir con la totalidad de los requisitos anteriormente enunciados.

Las inversiones de corto plazo reconocidas como equivalentes de efectivo, cuya finalidad sea la de cumplir con mandatos legales o estatutarios y que por lo tanto no están disponibles para fines administrativos, se clasificarán como **Efectivo y Equivalentes de uso restringido**, tales como embargos, pignoraciones, avales y garantías, fondos estatutarios, entre otros, y se reconocerán como activo no corriente debido a que no se tiene la intención de ser utilizado dentro de los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa.

Para el caso del fondo de imprevistos estipulado en la Ley 675 de 2001, los recursos que respaldan dicho fondo (CDT) se pueden disponer por el administrador previa aprobación de la Asamblea General de Propietarios, razón por la cual se considerarán como efectivo o equivalente de efectivo restringido.

Valor de reconocimiento se hará de acuerdo con el valor efectivamente recibido o reembolsado, incluyendo los costos directamente relacionados incurridos en la adquisición de los equivalentes de efectivo.

En los efectivos y equivalentes al efectivo no se genera impuesto diferido, por cuanto la base fiscal no difiere de los registros en libros.

Activos financieros: En su reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al precio de la transacción; adicionando los costos de transacción para los activos financieros clasificados en la categoría de costo amortizado, cuando estos son materiales.

- ✓ **Inversiones:** Comprende las cuentas que registran las inversiones en acciones, cdt, títulos valores, papeles comerciales o cualquier otro documento negociable adquirido por el ente económico con carácter temporal o permanente, con la finalidad de mantener una reserva secundaria de liquidez. Cuyo vencimiento es superior a 3 meses, y son medidos al costo amortizado.
- ✓ **Instrumento Financiero:** Un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra entidad.
- ✓ **Deterioro De Valor:** Valor que se produce cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable

Deudores: Los Deudores son activos financieros, que cumplen con los requerimientos exigidos por la definición de Activos, están basados en un contrato que da lugar simultáneamente a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra.

- ✓ **Ingresos Por Cobrar:** Se consideran para la norma los créditos por operaciones comerciales, que son originados por la venta de bienes, prestación de servicios y créditos por operaciones no comerciales con terceros.

Los impuestos por cobrar o pagar a las autoridades tributarias no se clasifican como Instrumentos Financieros, en vista de que el derecho a exigir el cobro o la obligación de pagar no nace de las cláusulas estipuladas en un contrato del cual la entidad se convierta en parte.

Los ingresos por cobrar son activos financieros no derivados, cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo.

Incluye las cuentas por cobrar por concepto de cuotas de administración, explotación de zonas comunes e intereses por cobrar.

La administración tiene la siguiente política de cobro, para garantizar la recuperación de los dineros adeudados:

1. Mensualmente se comunica al propietario moroso el monto de la deuda, junto con las facturas de cobro, por medio de llamadas telefónicas, email o comunicación escrita.
2. Quien supera los 90 días es enviado a cobro pre jurídico.
3. Quien supera los 120 días es enviado a cobro jurídico.

4. La administración está facultada para realizar acuerdos de pago.

✓ **Ingresos Por Cobrar De Corto Plazo O Corrientes**

Están constituidas por los ingresos por cobrar cuyo plazo de vencimiento para los pagos sea inferior a 360 días.

✓ **Ingreso Por Cobrar De Largo Plazo**

Están constituidos por cuentas por cobrar plazo de vencimiento mayor a 360 días.

El reconocimiento del deterioro del valor es coherente con el punto de vista según el cual, en los estados financieros con propósito general, los activos no deben registrarse en libros por encima de los valores que se espera obtener a través de su venta o uso.

Las cuentas por cobrar a propietarios, tenedores y arrendatarios, por conceptos relacionados con expensas comunes no serán sometidas a cálculos de pérdidas por deterioro de valor, debido a que de acuerdo con los artículos 29, 48 y 79 de la Ley 675 de 2001, la recuperación de la deuda está garantizada con el bien inmueble.

Al analizar la tasa cobrada por mora o estipulada por la normatividad vigente tanto interna como externa, permite cubrir las pérdidas de valor del dinero en el tiempo, y los costos de financiación que la copropiedad tuviera que cancelar en el caso de que necesitara un pasivo para cubrir la disminución de flujos de efectivo. Mientras la copropiedad mantenga esta política y no haya cambio en la misma no se calculará deterioro a este grupo de deudas.

✓ **Cuentas por cobrar a trabajadores:** Incluye las cuentas por cobrar a los trabajadores por préstamos otorgados a los trabajadores para vivienda, educación o alguna calamidad.

✓ **Propiedad planta y equipo:** Se registran todos los bienes tangibles adquiridos por la Copropiedad, para el normal funcionamiento y desarrollo de la actividad económica, refleja la contabilización de los costos de adquisición que forma parte los costos directos e indirectos causados hasta el momento en que el activo se encuentre en condiciones de utilización.

Uniplex Circunvalar PH., no presenta ninguna restricción o gravámenes sobre los activos fijos de su propiedad.

✓ **Depreciaciones:** Se debe determinar sistemáticamente mediante métodos de reconocido valor técnico, tales como línea recta, suma de los dígitos de los años, unidades de producción u horas de trabajo.

La Copropiedad utiliza el método de línea recta en las siguientes tasas anuales para los activos adquiridos antes del año 2017:

- Maquinaria y Equipo 10 años
- Equipos de Oficina 10 años
- Equipos de Computación 5 años

Así mismo es permitido estimar la vida útil de los activos de acuerdo a la durabilidad de los mismos

La vida útil de los activos, de acuerdo al Artículo 82 Ley 1819 de 2016, Modifica el artículo 137 E.T. Aplica para activos Adquiridos Después del 01 enero de 2017.

- Maquinaria y Equipo 10 años
- Equipo médico 8 años
- Equipos de Oficina 5 años
- Construcciones y edificaciones 45 años

Las reparaciones y el mantenimiento de estos activos se cargan a los resultados del ejercicio, en tanto que las adiciones se agregan al costo de los mismos.

- ✓ **Intangibles:** Se registran todos los bienes intangibles adquiridos por la Copropiedad, para el normal funcionamiento y desarrollo de la actividad económica, refleja la contabilización de los costos de adquisición que forma parte los costos directos e indirectos causados hasta el momento en que el activo se encuentre en condiciones de utilización.

Uniplex Circunvalar PH., no presenta ninguna restricción o gravámenes sobre los activos intangibles de su propiedad.

✓ **Gastos pagados por anticipado y cargos diferidos:**

Diferidos: La entidad registra como gastos pagados por anticipado y cargos diferidos, las erogaciones que tienen relación de causalidad con vigencias futuras. Estos se amortizan durante el período en el cual se reciben los servicios o se causen los gastos.

Gastos Pagados Por Anticipado: En este rubro se causan los gastos anticipados durante el período en que se reciben los servicios.

En la contabilidad de la Copropiedad se registran:

- Pólizas generales todo riesgo
- Póliza de directores y administradores

- ✓ **Otros Activos:** Se registran todos los bienes tangibles adquiridos por la Copropiedad, para la decoración navideña, como son árboles navideños, pesebre, entre otros.

- ✓ **Cuentas por pagar:** Este rubro está conformado por las obligaciones contraídas con otros sectores diferentes al financiero.

La Copropiedad a la fecha no ha incurrido en endeudamiento financiero para su operación

Costos y Gastos por Pagar: Registran aquellos pasivos originados por servicios, honorarios, gastos financieros, servicios públicos, entre otros, para el giro ordinario de la Copropiedad.

Retención en la Fuente y retención de Iva: Corresponde a valores retenidos a título de renta, por las operaciones realizadas con los contribuyentes o sujetos pasivos, a los cuales se les retiene a favor de la Administración de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Retención de industria y comercio Corresponde a valores retenidos a título de industria y comercio, por las operaciones realizadas con los contribuyentes o sujetos pasivos, a los cuales se les retiene a favor de la Secretaría de Hacienda Municipal.

- ✓ **Impuestos Gravámenes y Tasas:** Corresponden a los impuestos nacionales a los que está sometida la Copropiedad, por la explotación de áreas comunes Decreto 2150.

Artículo 1.2.1.5.3.1. *Personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario.* Son contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario las personas jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal que destinan algún o alguno de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial o mixto de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2001, y que generan renta.

Las propiedades horizontales de uso' residencial se excluyen de lo dispuesto en esta sección, conforme con lo previsto en el Parágrafo del artículo 19-5 del Estatuto Tributario.

Para efectos de la aplicación de lo previsto en este artículo, se entiende por bienes o áreas comunes, las partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los copropietarios de bienes privados, conforme con lo regulado en la Ley de propiedad horizontal 675 de 2001, o la que la modifique, sustituya o adicione.

Artículo 1.2.1.5.3.2. Determinación de la renta líquida y el patrimonio fiscal de las personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario. Las personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal de uso comercial, industrial o mixto calcularán su renta líquida sobre las rentas generadas por la explotación de algún o algunos de sus bienes o áreas comunes de conformidad con el artículo 26 del Estatuto Tributario.

Por tanto, sus ingresos, costos, deducciones, activos y pasivos fiscales, serán determinados de conformidad con las normas establecidas en el Estatuto Tributario y en este Decreto para los contribuyentes obligados a llevar contabilidad.

Parágrafo 1. Los ingresos originados por cuotas de administración ordinarias y/o extraordinarias en aplicación de la Ley 675 del 2001, así como los costos y gastos asociados a los mismos, no se consideran base gravable para la determinación del impuesto sobre la renta y complementario, y no deberán ser declarados, así como sus activos y pasivos diferentes a sus bienes o áreas comunes que se destinen para la explotación comercial, industrial o mixta.

Parágrafo 2. En el evento que el contribuyente tenga rentas gravadas y no gravadas y no sea posible diferenciar con claridad los costos y gastos atribuibles a cada uno, estos deberán aplicarse en proporción a los ingresos asociados a rentas no gravadas sobre los ingresos totales del contribuyente, dando como resultado los costos y gastos imputables a las rentas no gravadas.

En todo caso, la aplicación de los costos y los gastos a que se refiere el inciso anterior, no dará lugar a pérdidas fiscales susceptibles de ser compensadas en los términos del artículo 147 del Estatuto Tributario, cuando hubiere lugar a ello.

✓ **Retenciones y aportes de Nómina:**

Representado por las obligaciones del ente económico a favor de entidades por concepto de aportes de seguridad social y parafiscales.

La Copropiedad al cierre de cada periodo fiscal tiene como política cancelar los saldos pendientes con estas entidades.

✓ **Beneficios a los empleados:**

La sección 28 menciona que los salarios por pagar, las cesantías, la prima de servicios, los intereses sobre las cesantías, las vacaciones e indemnizaciones laborales; originados en virtud de normas legales deben ser reconocidos como pasivos reales.

Son cuentas representativas de las obligaciones con los empleados de la Copropiedad, originadas en virtud de normas legales que se consolidan con base en el cálculo definitivo que se determina al cierre del período amparado fundamentalmente en la Ley 50 de 1990 y Ley 789 de 2002.

✓ **Pasivos estimados y provisiones :**

- Son Provisiones las obligaciones sobre las cuales existe una incertidumbre sobre su cuantía o vencimiento, siempre que esta incertidumbre no afecte la fiabilidad de la medición.
- Se reconocerán como provisiones las obligaciones que presenten una probabilidad de sacrificio económico mayor al 50%.
- Se reconoce como provisión el valor que resulta de la mejor estimación del desembolso requerido para liquidar la obligación a la fecha de cierre de los estados financieros, midiéndolo al valor presente de los gastos esperados necesarios para liquidar la

obligación usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor del dinero en el tiempo y de los riesgos específicos de la obligación.

Son Pasivos estimados valores provisionados por la entidad por concepto de obligaciones para Costos y Gastos teniendo en cuenta que:

- Exista un derecho adquirido y, en consecuencia, una obligación contraída
 - El pago sea exigible o probable
 - La provisión sea justificable, cuantificable y verificable
- ✓ **Diferidos:** Son ingresos recibidos por anticipado que realizan los copropietarios, adicionalmente para el año 2022 también se registran en esta cuenta los descuentos que se realizan a los propietarios por concepto de descuento pronto pago, toda vez que algunos locatarios pagan el valor completo sin tener en cuenta los descuentos y estos son aplicados los meses siguientes.
- ✓ **Patrimonio:** Registra los valores correspondientes a los excedentes y/o déficit de la Copropiedad, a la reserva del fondo de imprevistos y a las demás reservas constituidas por la Asamblea.

Fondo de Imprevistos: Con base en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001:

“La persona jurídica constituirá un fondo 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.

La Asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año”.

El Administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

- ✓ **Ingresos:** UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. Medirá los ingresos de actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. El valor razonable de la contraprestación, recibida o por recibir, tiene en cuenta el importe de descuentos comerciales, descuentos por pronto pago que sean practicados por UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H.

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. Incluirá en los ingresos de actividades ordinarias solamente las entradas brutas de beneficios económicos recibidos y por recibir. UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. Excluirá de los ingresos de actividades ordinarias todos los importes recibidos por cuenta de terceras partes tales como impuestos sobre las ventas, impuestos sobre productos o servicios o impuestos sobre el valor añadido.

Uniplex Circunvalar P.H., obtiene sus ingresos principales por concepto de:

- Cuotas de Administración
- Explotación de las zonas comunes.
- Servicio de Parquero

- ✓ **Egresos:** Los gastos se llevan por el sistema de causación, originados en el desarrollo de las actividades normales de la Copropiedad, directamente relacionadas con la gestión administrativa y el normal funcionamiento del Centro de Negocios.

Los gastos se ejecutan de acuerdo al presupuesto aprobado por la Asamblea cada año, igualmente se tienen en cuenta los límites para aprobación de gastos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal para los diferentes órganos de administración:

Administración aprueba gastos inferiores a 5 S.M.L.V (Artículo 95, numeral C), que se encuentren dentro del presupuesto.

Consejo de Administración superiores a 5 S.M.L.V e inferiores a 200 S.M.L.V (Artículo 90 numeral H).

Los Proyectos de inversión de excedentes deben ser aprobados por la Asamblea de Propietarios

- ✓ **Clasificación de activos y pasivos:** Los Activos y Pasivos según el uso a que se destinen o según el grado de realización, exigibilidad o liquidación, en términos de tiempos y valores, se consideran Activos y Pasivos corrientes valores realizables o exigibles, respectivamente, en un plazo no mayor a un año.
- ✓ **Concepto de materialidad:** El reconocimiento y presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa. Un hecho económico es material cuando por su naturaleza o cuantía, su conocimiento o desconocimiento, teniendo en cuenta las circunstancias, puede alterar significativamente las decisiones económicas de los usuarios de la información.
- ✓ **Revelación de cuentas de orden:** Agrupa las cuentas que reflejan hechos o circunstancias de los cuales se pueden generar derechos, las cuentas que registran los compromisos o contratos que se relacionan con posibles obligaciones y que por tanto pueden llegar a afectar la estructura financiera del ente económico.
- ✓ **Hechos subsecuentes:** Con el mantenimiento preventivo que se hizo al transformador en el mes de diciembre se detectó que este tiene una humedad, posiblemente provocada por la inundación de aguas y agua, se está esperando el reporte técnico del proveedor para proceder a realizar las correcciones y reclamaciones pertinentes.

NOTAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO (NIC 1.114 c, iii, NIIF PYMES 8.4 c)
NOTAS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

NOTAS A LOS ACTIVOS CORRIENTES

NOTA SF 4: EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO (NIC 7.45, NIIF PYMES 7.20):

El monto de este grupo se descompone así:

Efectivo y equivalentes al efectivo	2022	2021	Incre	Dismi
Caja	240.773	381.874		-141.101
Caja Menor	240.773	381.874		-141.101
Bancos	34.398.952	12.309.654	22.367.960	-609.324
Bancolombia Cta Cte N° 85784644741	0	604.442		-604.442
Davivienda Cta Cte N° 126369996841	33.682.614	11.314.654	22.367.960	
Bancolombia Tarjeta Prepago	0	4.865		-4.865
Bancolombia Cta Ahorros N° 85788722511	0	17		-17
Davivienda Cta Ahorros N° 126370280417	716.338	385.675	330.663	
Total	34.639.725	12.691.528	22.367.960	-750.425

La caja menor, fue constituida con acta N°001, y asignada con acta N°007 a Carolina Calle el día 20 de febrero de 2021. El saldo a 31 de diciembre 2021 es de \$240.773

La cuenta corriente es para el manejo exclusivo del recaudo de las cuotas de administración, explotación de áreas comunes y de los ingresos del estacionamiento.

En el mes de octubre del año 2021 se realizó el cambio de entidad financiera de Bancolombia a Davivienda, con el fin de disminuir los gastos bancarios, se dejaron los meses de noviembre y diciembre las 2 entidades abiertas por temas de transición. En los primeros meses del año 2022 se cancelarán las cuentas de Bancolombia. Y la copropiedad quedo solo con productos en Banco Davivienda

La cuenta de ahorros se usa para compras menores en el mes teniendo en cuenta la restricción establecida en el Art 771-5. E.T. (Medios de pago para efectos de la aceptación de costos)

NOTA SF 5: INSTRUMENTOS FINANCIEROS – ACTIVOS

Anticipos y Avances: Corresponde a anticipos realizados para la ejecución de un contrato o compra.

La Copropiedad realizo un anticipo por valor de \$4.950.000 correspondiente al 50% del valor del aviso que se va a instalar en la fachada, tiene un tiempo de entrega de 2 meses.

DEUDORES (NIIF 7, NIIF PYMES 11) Registra los importes pendientes de cobro, se descompone así:

Concepto	2022	2021	Incre	Dismi
Expensas comunes	6.163.244	1.121.346	5.041.898	
Explotación por áreas comunes	119.584	3.996.715		-3.877.131
Intereses por mora	8.353	7.389	964	
Total	6.291.181	5.125.450	5.042.862	-3.877.131

Como se puede observar a la fecha de realización de este informe se había recuperado el 89.73% de la cartera que se tenía a diciembre 31 de 2022.

Nro	INMUEBLE	TOTAL ADMON	INTERESES POR MORA	ZONA COMÚN	CARTERA A LA FECHA DEL INFORME
1	LOCAL 4	5.468.371			-
2	OFICINA 302	637.177	8.353		645.530
3	VARIOS	57.696			-
3	AREA COMUN			119.584	-
TOTAL CARTERA		6.163.244	8.353	119.584	645.530
% CARTERA POR CONCEPTOS		97,97%	0,13%	1,90%	

Anticipo de impuestos: Corresponde a cuenta por cobrar discriminadas así:

Anticipos de Impuestos	2022	2021	Incre	Dismi
Retenciones en la fuente	250.437	0	250.437	
Sobrantes en liquidacion renta	0	795.983		-795.983
Total	250.437	795.983	250.437	-795.983

Retención efectuada por las entidades financieras por concepto de rendimientos financieros, la administradora está solicitando el reintegro de la misma.

El Saldo a favor de renta que se tenía en el año 2021, se compenso con el impuesto generado para el año gravable 2022.

Deudores varios: Corresponde a cuenta por cobrar a Central parking por el recaudo del servicio de parqueadero una vez restados los honorarios por contrato de mandato. a diciembre 31 la suma asciende a \$4.735.856.

Deudores Varios	2022	2021	Incre	Dismi
Cuentas por cobrar a terceros	4.735.856	2.713.895	2.021.961	
Total	4.735.856	2.713.895	2.021.961	2.021.961

El 16 de enero fue cancelado el 100% de la cuenta por cobrar. Recibo de caja 4866

NOTAS A LOS ACTIVOS NO CORRIENTES

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

NOTA SF 6: EFECTIVO RESTRINGIDO

Instrumentos Financieros: El monto de este grupo se descompone así:

Efectivo Restringido	2022	2021	Incre	Dismi
Certificado CDT	535.201.824	562.973.768		-27.771.944
Total	535.201.824	562.973.768	0	-27.771.944

La disminución de los CDT es porque durante el año 2022 se inició el proyecto remodelación de portería y mantenimiento de fachada y se utilizaron los recursos que se tenían para este proyecto

Discriminación de saldo CDT a diciembre 31 de 2022

No CDT	ENTIDAD	INICIO	VENCIMIENTO	DÍAS	TASA EFECTIVA	VALOR DEL CDT	RENDIMIENTOS CUENTAS POR COBRAR	TOTAL INVERSIÓN MAS RENDIMIENTO
100027274	GNB SUDAMERIS	30/11/2022	28/02/2022	90	13,70%	\$ 285.000.000	\$ 3.157.531	\$ 288.157.531
1009104	BANCO DE OCCIDENT	2/12/2022	2/03/2023	90	14,30%	\$ 144.546.663	\$ 1.637.160	\$ 146.183.823
4729559	BBVA	4/10/2022	4/01/2023	90	12,00%	\$ 98.134.343	\$ 2.726.127	\$ 100.860.470
TOTAL CDT ACTIVOS E INTERESES POR COBRAR								\$ 535.201.823

Los recursos de los CDT, se encuentran debidamente conciliada a la fecha de corte de los informes e inventariada por parte de la Revisoría Fiscal, en su auditoria verifico cada uno de los certificados.

Las directrices Principales del Consejo de Administración para la inversión en CDT son:

- 1- Que la entidad financiera tenga calificación AAA
- 2- Que se realice comparación de tasas mínimo en 3 entidades
- 3- Que todos los recursos no estén invertidos en la misma entidad financiera

NOTA SF 07: PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (NIC 16.73 E, NIIF PYMES 17.31 e):

Durante el año 2022 se adquirió el equipo médico DEA – Desfibrilador Externo Automático. Por obligatoriedad de acuerdo a la Res 3316 de 2019.

CONSOLIDACIÓN ACTIVOS			
Concepto	Equipo de computo	Equipo de medico	TOTAL
Saldo Anterior Gasto Histórico a 31/Dic/2021	2.512.041	0	2.512.041
Adquisiciones	0	6.324.148	6.324.148
Dadas de baja	0		0
Venta Activos	0		0
Saldo Actual Gasto Histórico Balance	2.512.041	6.324.148	8.836.189
Saldo Actual Gasto Histórico Matriz	2.512.041	6.324.148	8.836.189
Diferencia	-	-	-
DEPRECIACION ACUMULADA			
Concepto	Equipo de computo	Equipo de medico	TOTAL
Saldo a 31/Dic/2021	-251.202	-	-251.202
Depreciacion año	-502.404	-263.508	-765.912
Depreciacion acumulada balance	-753.606	-263.508	-1.017.114
Amortizacion acumulada matriz	-753.606	-263.508	-1.017.114
Diferencia	-		-
SALDO POR DEPRECIAR A LA FECHA			
A LA FECHA	Otros Activos 180595	Equipo de medico	TOTAL
TOTAL SALDO POR AMORTIZAR	1.758.435	6.060.640	7.819.075

NOTA SF 08 OTROS ACTIVOS

Diferidos: Los activos diferidos corresponden al 31 de diciembre:

Póliza Multiriesgos adquirida por la Copropiedad, la cual tiene las siguientes características:

Póliza N°: 1001646-6
Ramo: Multiriesgo
Vigencia: Del 25 de agosto de 2022 al 25 de agosto de 2023
Aseguradora: Previsora Seguros S.A. 100%

Corredor: Visvasa seguros/ Monica Ospina Gil
Área cubierta: Área común y privada

Y a la póliza de responsabilidad civil para directivos y administrativos, la cual tiene las siguientes características:

Póliza N°: 1008858-1
Ramo: Responsabilidad civil Miembros de Junta Directiva y Demás Administradores
Vigencia: Del 22 de agosto de 2022 al 21 de agosto de 2023

Aseguradora: La previsora 100%
Corredor: Visvasa seguros/ Monica Ospina Gil

A diciembre 31 la amortización es la siguiente:

Concepto	Periodo		Poliza Nro	Saldo Dic 31/2021	Adiciones 2022	TOTAL A AMORTIZAR	Amor 2022	Saldo por amortizar
170520 Seguros y fianzas								
1705200109 Administradores	25/08/2021	25/08/2022	1008858-1	155.187		155.187	155.187	0
1705200109 Administradores	25/08/2022	25/08/2023	1008858-2		238.000	238.000	82.811	155.189
ADMINISTRADORES				155.187	238.000	393.187	237.998	155.189
1705200110 PYME	25/08/2021	25/08/2022	1001646-6	15.424.289		15.424.289	15.424.289	0
1705200110 PYME	25/08/2022	25/08/2023	1001646-7		24.786.883	24.786.883	8.624.477	16.162.406
1705200110 PYME	29/08/2022	25/08/2023	1001646-7		4.141.452	4.141.452	1.434.009	2.707.443
PYME				15.424.289	28.928.335	44.352.624	25.482.775	18.869.849
TOTAL CUENTA 17				15.579.476	29.166.335	44.745.811	25.720.773	19.025.038

Activos administrativos: Otros activos corresponde a los activos que posee la copropiedad para la decoración navideña, a diciembre 31 comprendían:

CONSOLIDACIÓN OTROS ACTIVOS		
Concepto	Otros Activos 180595	TOTAL
Saldo Anterior Gasto Histórico a 31/Dic/2021	2.380.000	2.380.000
Adquisiciones		0
Dadas de baja	0	0
Venta Activos	0	0
Saldo Actual Gasto Histórico Balance	2.380.000	2.380.000
Saldo Actual Gasto Histórico Matriz	2.380.000	2.380.000
Diferencia	-	-
DEPRECIACION ACUMULADA		
Concepto	Otros Activos 180595	TOTAL
Saldo a 31/Dic/2021	-1.924.401	-1.924.401
Amortizacion año	-238.596	-238.596
Amortizacion acumulada balance	-2.162.997	-2.162.997
Amortizacion acumulada matriz	-2.162.997	-2.162.997
Diferencia	-	-
SALDO POR DEPRECIAR A LA FECHA		
A LA FECHA	Otros Activos 180595	TOTAL
TOTAL SALDO POR AMORTIZAR	217.003	217.003

NOTAS A LOS PASIVOS CORRIENTES

NOTA SF 9: CUENTAS POR PAGAR

Las Cuentas por pagar comprendían al 31 de diciembre:

Cuentas por pagar	Anexo	2022	2021	Incre	Dismi
Costos y Gastos por Pagar	1	30.560.121	16.530.468	14.029.653	
Provisiones de contratos en ejecucion	2	41.225.002	0	41.225.002	
Retención en la Fuente		5.534.376	1.589.489	3.944.887	
Retención Impuesto a las Ventas Retenido		146.955	32.686	114.269	
Retención Impuesto de Industria y Comercio Retenido		1.688.302	707.171	981.131	
Total		79.154.756	18.859.814	60.294.942	

A la fecha de impresión de este informe ya se había cancelado el 24% valor total de las cuentas por pagar con corte a diciembre 31 de 2022.

Anexo 1 Costos y Gastos por Pagar

Proveedor	Valor	Observaciones
Empresa de Acueducto y alcantarillado de Pereira	1.158.839	Consumo de acueducto y alcantarillado del 08 al 31 de diciembre
Empresa de Energía de Pereira	1.028.681	Servicio de energía del 28 al 31 diciembre
Soluciones Arquitectonicas	9.214.098	Pintura de bloque blanco Cra12 bis
Par Arquitectura	19.158.501	Saldo Remodelacion Recepcion
Total costos y gastos por pagar	30.560.119	

Anexo 2 Provisiones de contratos

Contrato con	Valor	Observaciones
Johan David Saldarriaga	7.425.000	Pintura de estructura metalica plazoleta
Impacto visual	9.800.000	Aviso Uniplex para instalar en la calle 14
Pendiente por definir	24.000.000	Mobiliario para remodelacion de plazoleta
Total provisiones	41.225.000	

La provisión corresponde, a los contratos que se firmaron en el año 2022, pero al finalizar el año aun no estaban ejecutados al 100%.

Estos están incluidos en la ejecución del presupuesto del año 2022 como provisión.

A la fecha de impresión de este informe ya se había cancelado el 24% de las cuentas por pagar con corte a diciembre 31 de 2022. Solo se tenía pendiente el valor de la remodelación de la Recepción.

La retención en la fuente, de IVA e industria y comercio fueron presentadas y pagadas oportunamente en enero de 2022.

NOTA SF 10: IMPUESTOS GRAVAMENES Y TASAS

Corresponde a los impuestos de los cuales la Copropiedad responsable.

Impuestos Gravámenes y Tasas	2022	2021	Incre	Dismi
Impuesto de Renta y Complementarios	543.274	0	543.274	
Impuesto Sobre Las Ventas Por Pagar	7.165.174	5.252.781	1.912.393	
Total	7.708.448	5.252.781	2.455.667	0

El impuesto a las ventas es generado por el servicio del parqueadero y la explotación de las áreas comunes. Aumento el saldo a pagar en el año 2022 por que se tuvieron mayores ingresos gravados en el periodo.

PERIODICIDAD: Numeral 02 del artículo 600 del estatuto tributario, modificado por el artículo 196 la ley 1819 de 2016

Para efectos de determinar la periodicidad del IVA para el año gravable 2022, con base en los ingresos brutos tomados de la Declaración de Renta del año 2021;

UVT año 2022: \$38.002

INGRESOS BRUTOS DE UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H.

Total ingresos brutos al 31 de diciembre de 2021	EQUIVALENCIA EN UVT
Renglón 50: Ingresos Brutos	112.397.583
Renglón 65: Ingresos por ganancia ocasionales	
Ingresos Brutos no Fiscales (ADMINISTRACION)	1.006.398.584
Total ingresos brutos	1.118.796.167

El periodo gravable del **IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS** según el art. 600 del Estatuto Tributario:

Rango para determinar la periodicidad del iva	PERIODICIDAD
Declaración y pago bimestral, para los contribuyentes cuyos ingresos superaron las 92.000 UVT (\$3.275.844.000), el año inmediatamente anterior.	No aplica
Declaración y pago cuatrimestral, para aquellos contribuyentes cuyos ingresos el año inmediatamente anterior, no superaron las 92.000 UVT (\$3.496.184.000).	SI APLICA INGRESOS \$1.118.796.167=

Por lo tanto certifico que los ingresos de **UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H.** se encuentran en el rango 2, Menor a 92.000 UVT (\$1.118.796.167 equivalente a 29.442 UVT), por lo cual presentará la declaración y pago del **IMPUESTO A LAS VENTAS** de forma **CUATRIMESTRAL**.

Impuesto de Renta y Complementarios: Para el año 2022 la Copropiedad debe pagar impuesto de renta.

La ley 1819 de 2016 en su artículo 143 adiciona el artículo 19-5 del estatuto tributario, Las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinan algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, serán contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementarios y del impuesto de industria y comercio.

DETERMINACIÓN DEL BENEFICIO NETO O EXCEDENTE

INGRESOS		PYG Contable	Ingresos Que no se declaran	PYG Fiscal	PYG Gravado Explotación Áreas comunes
4170	Ingresos Cuotas de administracion	1.046.282.899	1.046.282.899	0	0
4235	Explotación Áreas comunes	24.596.521		24.596.521	24.596.521
4235	Estacionamiento	167.523.992		167.523.992	167.523.992
4235	Otros ingresos gravados	1.549.454		1.549.454	1.549.454
4170	Rendimientos cdt Fondo de Imprevistos	41	41	0	0
4175	Menos devolucion en venta	-88.732.977	(86.605.135)	(2.127.842)	(2.127.842)
	TOTAL INGRESOS	1.151.219.930	959.677.805	191.542.125	191.542.125
GASTOS		PYG Contable	Ingresos Que no se declaran	Total Gastos Fiscales	Total Gasto gravados
51	Administracion	974.510.653	897.456.345	77.054.308	77.054.308
52	Parqueadero	115.788.824	0	115.788.824	115.788.824
53	Otras deducciones	2.562.953	2.173.335	389.618	389.618
	TOTAL GASTOS	1.092.862.430	899.629.680	193.232.750	193.232.750
	Deficit fiscal gravado				-1.690.625
	Mas Gastos no deducibles				5.517.073
	Utilidad fiscal				3.826.448
	Impuesto de renta				1.339.257

NOTA SF11: BENEFICIOS EMPLEADOS

Comprendían al 31 de diciembre los siguientes valores:

Obligaciones Laborales	2022	2021	Incre	Dismi
Vacaciones Consolidadas	1.770.946	2.329.869		-558.923
Total	1.770.946	2.329.869	0	-558.923

Vacaciones Consolidadas

Valor correspondiente a las Vacaciones Consolidadas al 31 de diciembre de 2022.

Empleado	Cargo	Valor	Nro de días
Luis Manuel Acevedo Rincon	Tec Mantenimiento	395.833	7,92
Ericka Vannessa Arias Correa	Contadora	452.500	12,33
Carolina Calle Restrepo	Asis adminisitrativa	922.613	15,5
Total		1.770.946	

NOTA SF 12: DIFERIDOS

Anticipos realizados por los propietarios y/o encargados de los inmuebles.

Cuotas de administración	2022	2021	Incre	Dismi
15912743 2/ PEREZ BOLIVAR GUSTAVO	0	118.552		-118.552
34053891 7/AGUDELO LOPEZ MARTHA CECILIA DEL	219.425	92.103	127.322	
42065890 0/NARANJO GIRALDO GLORIA ELENA	67.817	0	67.817	
4307560 7/ARIAS VALENCIA JAMES	64.767	0	64.767	
800096329 1/FINDETER S.A.	0	532.818		-532.818
800149923 6/BANCO DE COMERCIO EXTERIOR BANCOLODEX S.A	2.545.970	1.960.606	585.364	
800244387 4/ARCOS DORADOS COLOMBIA	0	1.397.131		-1.397.131
830080002 8/KBJ S.A.S	0	280.080		-280.080
860004875 6/HDI SEGUROS S.A	187.941	1.483.996		-1.296.055
860026182 5/ALLIANZ SEGUROS S.A	2.704.378	2.160.768	543.610	0
860029846 0/ AOCIACIONNACIONAL DE	0	215.704		-215.704
890900762 5/ASOCIACION NACIONAL DE EMPRESARIOS DE COLOMBIA	161.307	391.521		-230.214
891411338 0/ARISTA S.A.S	274.065	481.044		-206.979
900144609 8/BIENES S.A.S	0	63.869		-63.869
900203191 5/FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA	0	1.538.965		-1.538.965
900255025 3/CAROLINA DUQUE Y CIA LTDA	26.384	0	26.384	
900323670 6/INVERSIONES FAME S.A	0	128.782		-128.782
900723073 5/INMOBILIARIA VITRUVIO SAS	5.497	807.877		-802.380
900723258 0/FORZA INMOBILIARIA SAS	24.593	0	24.593	
816005557/TIERRAS INVERSIONES Y PROYECTOS	0	10.002		-10.002
901135251/ BIENES SALZA SAS	31.358	0		0
Total	6.320.504	11.653.819	1.439.857	-6.692.977

Algunos de estos anticipos se aplicaron a las facturas de administración del mes de enero de 2022

NOTAS AL PATRIMONIO

NOTA GB 13: PATRIMONIO

Las partidas que componen el patrimonio son las siguientes

Patrimonio	Anexo	2022	2021	Incre	Dismi
Reservas obligatorias / F.I	1	511.850.104	461.157.243	50.692.862	
Reserva para cubrir deficit año 2022	2	0	87.574.074		-87.574.074
Excedente del periodo	3	47.550.382	15.768.939	31.781.443	
Total		559.400.486	564.500.256	82.474.305	-87.574.074

Anexo 1 Reservas obligatorias

El año 2022 se realizó la apropiación un 1% de los gastos presupuestados de cada vigencia mas los intereses sobre los intereses.

Los recursos del Fondo de imprevistos se discriminan así:

Año y Concepto de Apropiación	NOTA ACLARATORIA	Valor Anual
Apropiación fondo de imprevistos año 2012	En el año 2012, se realizo la apropiación con un porcentaje del 10%.	29.446.746
Apropiación con rendimientos generados en el año 2012		161.815
Apropiación con excedentes año 2012		19.741.165
Apropiación fondo de imprevistos año 2013	La apropiación del año 2013 se realizo con un porcentaje del 1%	7.997.496
Apropiación con rendimientos generados en el año 2013		1.806.696
Apropiación fondo de imprevistos a año 2014	La apropiación del año 2014 se realizo con un porcentaje del 6%	43.651.644
Apropiación con rendimientos generados en el año 2014		2.143.592
Apropiación fondo de imprevistos a año 2015	La apropiación del año 2015 se realizo con un porcentaje del 4%	32.150.580
Apropiación con rendimientos generados en el año 2015		4.769.547
Apropiación con excedentes año 2015		2.927.605
Apropiación fondo de imprevistos a año 2016	La apropiación del año 2016 se realizo con un porcentaje del 4%	34.073.202
Apropiación con rendimientos generados en el año 2016		9.829.842
Apropiación con excedentes año 2016		41.664.251
Apropiación fondo de imprevistos a año 2017	La apropiación del año 2017 se realizo con un porcentaje del 5%	45.905.044
Apropiación con rendimientos generados en el año 2017		16.595.927
Apropiación fondo de imprevistos a año 2018	La apropiación del año 2018 se realizo con un porcentaje del 5%	48.493.124
Apropiación con rendimientos generados en el año 2018		17.323.203
Apropiación fondo de imprevistos a año 2019	La apropiación del año 2019 se realizo con un porcentaje del 4%	41.050.800
Apropiación con rendimientos generados en el año 2019		19.369.045
Apropiación fondo de imprevistos a año 2020	La apropiación del año 2020 se realizo con un porcentaje del 1%	10.960.980
Apropiación con rendimientos generados en el año 2020		19.818.793
Apropiación fondo de imprevistos a año 2021	La apropiación del año 2021 se realizo con un porcentaje del 1%	11.276.148
Apropiación fondo de imprevistos a año 2022	La apropiación del año 2022 se realizo con un porcentaje del 1%	11.465.160
Apropiación con rendimientos generados en el año 2022		39.227.701
Total Apropiación a Diciembre 31 de 2022		511.850.104

Anexo 2 Reserva para cubrir déficit. La Asamblea de copropietarios del 17 de marzo de 2022. Aprobó que el monto que se tenía de reserva para cubrir déficit por \$87.574.074 se llevara en su totalidad a reserva para mantenimiento de fachada y remodelación de recepción del edificio.

Adicionalmente autorizo que el excedente del periodo por \$15.768.939 también se llevara a la nueva reserva.

Así las cosas, la reserva total para mantenimiento de fachada y remodelación de la recepción quedo en \$103.343.013. Esta reserva se gastó totalmente en el año 2022, así:

RESERVA PARA MANTENIMIENTO Y ADECUACION PLAZOLETA		VALOR
DISEÑO RECEPCION		4.950.400,00
MANTENIMIENTO LADRILLO FACHADA		51.847.034,00
OBRA PARA DEMOLER LA RECEPCION Y REMODELAR		38.356.997,00
COMPRA PARTE DE MADERA PARA REMODELACION DE RECEPCION		8.188.582,35
Total	33154507	RESERVA FACHADA Y ADECUACION AREAS COMUNES 103.343.013,35

Anexo 3 Excedente del periodo

Corresponde al Excedente registrado en el periodo enero 01 a diciembre 31 de 2022.

Resultado del Periodo	2022	2021	Incre	Dismi
Excedente del Periodo	6.325.382	15.768.939		-9.443.557

Para el año 2022 se presenta un excedente contable de 6.325.382.

Este excedente contable se genera por la compra del Desfibrilador Externo Automático, que por normatividad fue necesaria su compra y se registra contablemente como activo y no como gasto.

NOTAS A LAS CUENTAS DE ORDEN

NOTA BG 14 CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS

Incluye aquellas cuentas que reflejan hechos de los cuales se pueden generar derechos, se contabiliza:

Egresos no procedentes

En este rubro se encuentran registrados los gastos no deducibles o no procedentes sobre los cuales se calcula el impuesto de renta del año.

Propiedad Planta y Equipo

En este rubro se controla la propiedad planta y equipo que fue entregada por el promotor del proyecto, y los activos menores comprados por la Copropiedad.

Presupuesto de ingresos

En este rubro se controla la ejecución del presupuesto de gastos de la Copropiedad.

Concepto	31 de diciembre 2022
Presupuesto aprobado año 2022	1.171.181.029
Ejecución presupuestal año 2022	-1.221.261.994
Mayor valor ejecutado	50.074.798

La ejecución de los ingresos incluye la apropiación del fondo de imprevistos. y no tiene los descuentos de pronto pago porque en el presupuesto los descuentos se manejan como gasto.

NOTA BG 15 CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS

Incluye aquellas cuentas que registran los compromisos o contratos que se relacionan con obligaciones, en este rubro se controlan:

Responsabilidades Contingentes

TERCERO	INICIO CONTRATO	FECHA TERMINACIÓN CONTRATO	VALOR MENSUAL ANTES DE IVA	MESES PENDIENTES	SALDO DICIEMBRE 2021	VALOR CONTRATOS VIGENTES AÑO 2022	TOTAL CONTRATOS	EJECUCION DEL AÑO	SALDO DICIEMBRE 2022
BRILLADORA EL DIAMANTE **1	01-04-22	03-03-23	\$ 6.678.022	3	0	80.136.264	80.136.264	60.102.198	20.034.066
SEGURIDAD NACIONAL	01-11-22	31-10-25	\$ 19.034.999	34	70.708.921	685.259.964	755.968.885	108.778.919	647.189.966
MITSUBISHI ELECTRIC COLOMBIA LTDA	01-04-22	31-03-23	\$ 2.194.155	3	7.568.244	26.329.860	33.898.104	27.315.639	6.582.465
JESUS ANTONIO SOTO	01-04-22	31-03-23	\$ 450.000	3	0	5.400.000	5.400.000	4.050.000	1.350.000
HDO DE COLOMBIA	28-02-22	28-02-23	\$ 193.000	2	0	2.316.000	2.316.000	1.930.000	386.000
MOTOBOMBAS	31-07-22	30-06-23	\$ 205.959	6	0	2.471.508	2.471.508	1.235.754	1.235.754
TORRES DE ENFRIAMIENTO	28-02-22	28-02-23	\$ 282.534	2	0	3.390.408	3.390.408	2.825.340	565.068
TRATAMIENTO QUIMICO AGUA TORRES	01-11-22	31-10-23	\$ 2.457.000	10	0	29.484.000	29.484.000	4.914.000	24.570.000
CENTRAL PARKING SYSTEM	01-08-22	31-07-25	\$ 13.298.238	31	0	478.736.568	478.736.568	66.491.190	412.245.378
TOTALES					78.277.165	1.313.524.572	1.391.801.737	277.643.040	1.114.158.697

Presupuesto de gastos

En este rubro se controla la ejecución del presupuesto de ingresos de la Copropiedad.

Concepto	31 de diciembre 2022
Presupuesto aprobado año 2022	-1.171.187.196
Ejecución presupuestal año 2022	1.221.261.059
Mayor valor ejecutado	-50.080.030

NOTAS AL ESTADO DE EXCEDENTES NOTAS A LOS INGRESOS OPERACIONALES

NOTA ER 16: INGRESOS OPERACIONALES

Están constituidos principalmente por las cuotas de administración, explotación de zonas comunes y servicio de parqueadero:

Ingresos Operacionales	Anexo	Año 2022		Año 2021		Variación	
		Saldo	%	Saldo	%	Incre	Dismi
Expensa Común	1	993.688.713	90,51%	948.012.396	106,78%	45.676.317	0
Explotación de Zonas Comunes	2	24.596.521	2,24%	18.670.337	2,10%	5.926.184	
Parqueadero	3	167.523.992	15,26%	93.727.246	10,56%	73.796.746	
Intereses por Mora		784.338	0,07%	2.626.734	0,30%		-1.842.396
Devolucion Explotacion Areas Comunes		-2.127.842	-0,19%	0	0,00%		-2.127.842
Decuento Pronto Pago/ Covid		-86.605.135	-7,89%	-175.232.638	-19,74%	88.627.503	
Total		1.097.860.587	100%	887.804.075	100%	214.026.750	-1.842.396

Durante el año 2022 el descuento por pronto pago fue del 8%, para las personas que consignara a más tardar el 20 de cada mes.

Anexo 1: Explotación de Áreas Comunes

Tipo de espacio	Ubicación	Concesionario	Saldo		Variacion		% Por tercero	
			2022	2021	Incre	Dism	2022	2021
BODEGA	Sotano 2	HDI Seguros SA	3.051.828	2.835.744	216.084		12,41%	15,19%
ESPACIO PLAZOLETA	Plazoleta	Novaventa SAS	1.543.283	887.069	656.214		6,27%	4,75%
LAVAAUTOS	Sotano 2	Bohorquez Garcia Jhony	400.000	0			1,63%	0,00%
BODEGA S1	Enseguido deposito admon	Luis Alberto Arenas Tusarma	406.943	0	406.943		1,65%	0,00%
BODEGA	Sotano 1	Alkilados S.A.S	8.437.176	7.839.792	597.384		34,30%	41,99%
MARCO ASCENSOR	Ascensor torre oficina	DUQUE ROMERO HERNAN EMILIO	2.991.342	2.550.028	441.314		12,16%	13,66%
CAJA LUMIINOSA	Ingreso parqueadero	CUERVO GIRALDO LUIS FERNANDO	235.922	1.972.962	-1.737.040		0,96%	10,57%
PUERTAS DEL ASCENSOR Y BODEGA PUNTO DE PAGO S2	Antiguo pp s2 y puertas ascensor	Gomez Vera Jose Fernando	1.502.954	255.000	1.247.954		6,11%	1,37%
OTROS	Varios	Otros terceros menores	351.549	21.090			1,43%	0,11%
BODEGA PISO 4	Piso 4	Elemental Comunicaciones	753.339	925.208		-171.869	3,06%	4,96%
MARCO ASCENSOR	Ascensor torre oficina	Instituto Cardiovascular De Risaralda S.A	1.488.852	1.383.444	105.408		6,05%	7,41%
BURBUJA K3	Plazoleta	Toro Torres Cristhian	3.433.333	0	3.433.333		13,96%	0,00%
TOTAL			24.596.521	18.670.337	5.367.594	-171.869	100,00%	100,00%

Anexo 2 Estacionamiento

El parqueadero opero todo el año mediante contrato de mandato con Central Parking System Colombia SAS,

Características del contrato:

- Vigencia: 1 Años
- Valor fijo mensualmente independiente de los ingresos o gastos en los que el operador incurra
- Aumento anual: Incremento SMMLV
- Sostenibilidad de los ingresos históricos
- En julio de 2022 se renovó el contrato a 1 año

Comparativo de ingresos:

MES	# DIAS	2022	2021	Variacion		%	%
		Ingreso	Ingreso	Incre	Dism	Incre	Dism
Ingresos mes de enero	31	10.117.479	5.271.174	4.846.305		91,94%	
Ingresos mes de febrero	28	11.006.723	6.203.694	4.803.029		77,42%	
Ingresos mes de marzo	31	13.089.076	8.068.904	5.020.172		62,22%	
Ingresos mes de abril	30	12.756.765	6.150.752	6.606.013		107,40%	
Ingresos mes de mayo	31	14.778.151	4.843.696	9.934.455		205,10%	
Ingresos mes de junio	30	13.427.059	7.310.000	6.117.059		83,68%	
Ingresos mes de julio	31	14.403.025	7.592.185	6.810.840		89,71%	
Ingresos mes de agosto	31	16.939.748	9.316.639	7.623.109		81,82%	
Ingresos mes de septiembre	30	14.378.319	9.665.967	4.712.352		48,75%	
Ingresos mes de octubre	31	16.257.647	9.505.459	6.752.188		71,03%	
Ingresos mes de noviembre	31	14.770.084	9.532.137	5.237.947		54,95%	
Ingresos mes de diciembre	31	15.599.916	10.266.639	5.333.277		51,95%	
TOTAL INGRESOS		167.523.992	93.727.246	73.796.746	0		

Intereses por mora

Se cobran para dar cumplimiento al artículo 30 de la ley 675 y al artículo 50 del Reglamento de Propiedad Horizontal

NOTA ER 17: INGRESOS OPERACIONALES RESTRINGIDOS

Corresponde a los ingresos que se recaudan para dar cumplimiento al artículo 35 de la ley 675 de 2001 y a las 2 reservas que se tienen por directriz de a la Asamblea de Copropietarios.

Ingresos Restringidos	Año 2022		Año 2021		Variación	
	Saldo	%	Saldo	%	Incre	Dismi
Fondo de imprevistos	11.465.160	22,62%	11.276.148	22,24%	189.012	
Rendimientos Fondo de imprevistos	39.227.701	77,38%	0	0,00%	39.227.701	
Rendimientos reservas	0	0,00%	17.483.795	34,49%		-17.483.795
Total	50.692.861	100%	28.759.943	57%	39.416.713	-17.483.795

Los rendimientos del CDT se adicionaron a la reserva del fondo de imprevistos.

Los ingresos restringidos se llevan al 31 de diciembre como reservas al patrimonio, por tratamiento tributario.

NOTAS A LOS GASTOS

NOTA EE 18: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Lo constituyen todos los gastos incurridos por la Copropiedad para el normal desarrollo de la actividad administrativa.

Gastos de Administración	Anexo	Saldo		Variación		% Cada Rubro	
		2022	2021	Incre	Dismi	2022	2021
Gastos de Personal	1	85.929.585	83.910.710	2.018.875		9,00%	10,06%
Honorarios	2	132.421.062	122.567.659	9.853.403		13,86%	14,70%
Impuestos	3	68.381	69.969		-1.588	0,01%	0,01%
Contribuciones y Afiliaciones	4	7.593.493	6.268.464	1.325.029		0,80%	0,75%
Seguros	5	25.720.774	23.880.419	1.840.355		2,69%	2,86%
Servicios fumigación, y otros menores		5.137.952	4.723.840	414.112		0,54%	0,57%
Servicio de aseo areas comunes		56.459.287	81.323.201		-24.863.914	5,91%	9,75%
Servicio de Vigilancia areas comunes	6	228.832.936	207.872.380	20.960.556		23,96%	24,93%
Iva servicios		5.190.503	5.478.358			0,54%	0,66%
Servicios publicos		136.728.666	109.438.112	27.290.554		14,31%	13,13%
Gastos Legales		209.128	62.645	146.483		0,02%	0,01%
Mantenimiento y Reparaciones	7	60.042.123	71.683.147		-11.641.024	6,29%	8,60%
Adecuación e Instalación	8	176.346.292	88.101.426	88.244.866		18,46%	10,57%
Gastos de Viaje		0	0		0	0,00%	0,00%
Depreciacion	9	1.004.508	489.798	514.710		0,11%	0,06%
Amortizaciones	10	4.039.378	0	4.039.378		0,42%	0,00%
Diversos	11	29.431.165	27.876.582		1.554.583	3,08%	3,34%
Total		955.155.233	833.746.710	156.648.321	-34.951.945	100%	100%

Anexo 1 Gastos de personal

- ✓ A partir del 01 de junio de 2021 se cambió de técnico de mantenimiento, generando un pequeño ahorro en el rubro de salarios.
- ✓ En este rubro se contabilizan todas las obligaciones con los empleados originadas en virtud de normas legales, amparadas fundamentalmente en la Ley 50 de 1990 y Ley 789 de 2002, discriminadas así

Concepto	2022	2021	Variacion		% Cada Rubro	
			Incre	Dism	2022	2021
Sueldos	49.764.698	51.094.448		-1.329.750	57,91%	60,89%
Horas extras y recargos	453.817	369.709	84.108		0,53%	0,44%
Incapacidades asumidas	283.450	250.651	32.799		0,33%	0,30%
Licencia por luto	510.000	0	510.000		0,59%	0,00%
Auxilio de Transporte	3.917.452	3.754.279	163.173		4,56%	4,47%
Cesantías	4.899.557	4.737.408	162.149		5,70%	5,65%
Intereses sobre cesantías	484.397	514.810		-30.413	0,56%	0,61%
Prima de servicios	4.907.804	4.736.909	170.895		5,71%	5,65%
Vacaciones	2.940.574	2.266.937	673.637		3,42%	2,70%
Auxilios	0	85.000		-85.000	0,00%	0,10%
Dotacion y suministros a trab	2.238.705	1.487.434	751.271		2,61%	1,77%
ARL	1.436.365	1.423.331	13.034		1,67%	1,70%
Fondos Pensiones	6.549.345	6.351.715	197.630		7,62%	7,57%
CAJA COMP.	2.212.982	2.215.274		-2.292	2,58%	2,64%
Gastos medicos y drogas	426.750	1.224.832		-798.082	0,50%	1,46%
OTROS (Bienestar del personal)	4.903.689	2.227.135	2.676.554		5,71%	2,65%
COVID		1.170.838		-1.170.838	0,00%	1,40%
Total	85.929.585	83.910.710	5.435.250	-3.416.375	100%	100%

Anexo 2 Honorarios

En este rubro se encuentra:

Honorarios	Saldo		Variacion		% Cada Rubro	
	2022	2021	Incre	Dism	2021	2020
Revisoría Fiscal	28.560.000	25.947.499	2.612.501		21,57%	21,17%
Central parking System Colombia/ operacion de parqueadero	76.102.542	69.808.137	6.294.405		57,47%	56,95%
Estudio agua tanques de reserva	569.000	1.325.196		-756.196	0,43%	1,08%
Implementacion del sistema integral de suguridad en el trabajo	1.550.000	670.000	880.000		1,17%	0,55%
Otros / Visita inspeccion ascensores / Digitacion por incapacidad	1.634.270	258.500	1.375.770		1,23%	0,21%
Asesoría Respel	280.000	810.077		-530.077	0,21%	0,66%
Honorarios administracion	23.725.250	23.748.250		-23.000	17,92%	19,38%
TOTAL	132.421.062	122.567.659	11.162.676	-1.309.273	100%	100%

Anexo 3 Impuestos

En este rubro se encuentra contabilizado el impuesto al alumbrado público y el impuesto al consumo.

Detalle	Saldo		Variacion	
	2022	2021	Incre	Dism
Impuesto por alumbrado publico	49.920	59.186		-9.266
Impuesto al Consumo	18.408	10.783	7.625	
Total	68.328	69.969	7.625	-9.266

Anexo 4 Contribuciones y afiliaciones

Corresponde a la contribución de servicios públicos que la cobran de acuerdo al consumo, por tal razón se evidencia un incremento.

Contribuciones y afiliaciones	Saldo		Variacion	
	2022	2021	Incre	Dism
Contribuciones	7.593.493	6.268.464	1.325.029	
Total	7.593.493	6.268.464	1.325.029	0

Anexo 5 Seguros

En este rubro se contabiliza la amortización de la póliza multirriesgo adquirida por la Copropiedad, la cual tiene las siguientes características:

Póliza N°: 1001219-6
Ramo: Global Modular
Vigencia: Del 26 de agosto de 2022 al 25 de agosto de 2023
Aseguradora: Previsora Seguros S.A. 100%
Corredor: Visvasa seguros/ Mónica Ospina Gil
Área cubierta: Área común y privada

Y a la póliza de responsabilidad civil para directivos y administrativos, la cual tiene las siguientes características:

Póliza N°: 1008858-1
Ramo: Responsabilidad civil Miembros de Junta Directiva y Demás Administradores
Vigencia: Del 26 de agosto de 2021 al 25 de agosto de 2022
Aseguradora: Previsora Seguros S.A. 100%
Corredor: Visvasa seguros/ Mónica Ospina Gil

Anexo 6 Servicios

En este rubro se encuentra:

Concepto	Saldo		Variacion		% Cada Rubro	
	2022	2021	Incre	Dism	2022	2021
Servicio de aseo áreas comunes (Áreas comunes)	57.657.071	82.852.288		-25.195.217	13,34%	20,27%
Servicio de vigilancia (Áreas comunes)	232.825.655	211.821.652	21.004.003		53,85%	51,81%
Acueducto y alcantarillado (Áreas comunes)	12.632.515	10.425.928	2.206.587		2,92%	2,55%
Energía eléctrica (Áreas comunes)	120.053.939	95.264.728	24.789.211		27,77%	23,30%
Teléfono e internet (Administración y recepción)	2.420.028	2.287.251	132.777		0,56%	0,56%
Telefonía móvil (Administrador, auxiliar contable y técnico mantenimiento)	1.622.183	1.460.205	161.978		0,38%	0,36%
Correos portes y telegramas (Envío convocatoria asamblea)	169.900	0	169.900		0,04%	0,00%
Otros áreas comunes	4.968.052	4.723.840	244.212		1,15%	1,16%
Total	432.349.343	408.835.892	48.708.668	-25.195.217	100%	100%

La disminución del rubro de aseo áreas comunes corresponde a la disminución de 1 puesto de trabajo. Actualmente hay 3 operarios

Anexo 7 Mantenimiento y reparaciones

Comprende:

Concepto	Saldo		Variacion		% Cada Rubro	
	2022	2021	Incre	Dism	2022	2021
Mantenimiento de ascensores	29.131.061	27.207.263	1.923.798		48,52%	37,95%
Mantenimiento planta eléctrica y subestacion	10.602.242	14.377.150		-3.774.908	17,66%	20,06%
Mantenimiento equipos de presión (Motobombas)	2.620.400	2.340.000	280.400		4,36%	3,26%
Mantenimiento aires acondicionados (Torres de enfriamiento)	1.848.051	1.438.340	409.711		3,08%	2,01%
Mantenimiento de jardines	5.300.000	2.475.000	2.825.000		8,83%	3,45%
Mantenimiento de extintores	994.000	494.000	500.000		1,66%	0,69%
Mantenimiento equipo de oficina	135.000	0	135.000		0,22%	0,00%
Mantenimiento equipo de computo y comunicación y CCTV	1.248.750	14.857.874		-13.609.124	2,08%	20,73%
Iva por servicios de mantenimiento	8.162.619	8.493.520		-330.901	13,59%	11,85%
Total	60.042.123	71.683.147	6.073.909	-17.714.933	100%	100%

Como se puede analizar en el cuadro todos los mantenimientos tuvieron un aumento que corresponde a los incrementos anuales.

La disminución en el rubro de mantenimiento de cómputo y comunicación y CCTV es porque en el año 2022 no fue necesario comprar ningún equipo

Anexo 8 Adecuaciones e instalaciones

Comprende:

Concepto	Saldo		Variacion		% Cada Rubro	
	2022	2021	Incre	Dism	2021	2022
Areas Comunes	50.916.234	16.082.037	34.834.197		28,87%	18,25%
Madera para remodelacion recepcion	11.061.281	0	11.061.281			
Fachada	34.682.797	31.130.958	3.551.839		19,67%	35,34%
Control agua potable	410.246	533.000		-122.754	0,23%	0,60%
Quimicos torre de enfriamiento	33.507.089	26.407.000	7.100.089		19,00%	29,97%
Adecuacion shut de basuras	705.930	1.414.873		-708.943	0,40%	1,61%
Provision Pintura de estructura plazoleta	7.425.000	0	7.425.000		4,21%	0,00%
Provision Mobiliario para remodelacion	24.000.000	0	24.000.000		13,61%	0,00%
Iva mantenimientos	13.637.715	12.533.558	1.104.157		7,73%	14,23%
Total	176.346.292	88.101.426	89.076.563	-831.697	94%	100%

Anexo 1: Mantenimiento áreas comunes. Corresponde a arreglos de humedades, goteras, cambio de llaves, mantenimientos correctivos en baños públicos, resane en pasillos y áreas comunes, retoque de pintura en pasillos y corredores, señalización parqueaderos, arreglo de puertas, impermeabilización de terrazas entre otros.

Anexo 9 Depreciación realiza la depreciación por el método lineal.

Activos Fijos:

DEPRECIACION ACUMULADA AÑO 2022			
MES	Equipo de computo	Equipo de medico	TOTAL
Enero	-41.867	-	-41.867
Febrero	-41.867	-	-41.867
Marzo	-41.867	-	-41.867
Abril	-41.867	-	-41.867
Mayo	-41.867	-	-41.867
Junio	-41.867	-	-41.867
Julio	-41.867	-	-41.867
Agosto	-41.867	-	-41.867
Septiembre	-41.867	-65.877	-107.744
Octubre	-41.867	-65.877	-107.744
Noviembre	-41.867	-65.877	-107.744
Diciembre	-41.867	-65.877	-107.744
TOTAL DEPRECIACION	-502.404	-263.508	-765.912

Activos Administrativos

DEPRECIACION ACUMULADA AÑO 2022		
MES	otros activos	TOTAL
Enero	-19.883	-19.883
Febrero	-19.883	-19.883
Marzo	-19.883	-19.883
Abril	-19.883	-19.883
Mayo	-19.883	-19.883
Junio	-19.883	-19.883
Julio	-19.883	-19.883
Agosto	-19.883	-19.883
Septiembre	-19.883	-19.883
Octubre	-19.883	-19.883
Noviembre	-19.883	-19.883
Diciembre	-19.883	-19.883
TOTAL DEPRECIACION	-238.596	-238.596

Anexo 10 Amortizaciones: En este rubro se encuentra contabilizado el antivirus que compro la Copropiedad para la protección de los equipos de la administración

Anexo 11 Diversos: En este rubro se encuentra:

Concepto	Saldo		Variación		% Cada Rubro	
	2022	2021	Incre	Dism	2020	2019
Libros, suscripciones y Periodicos	921.800	1.005.700		-83.900	3,13%	3,61%
Relaciones publicas - Contratistas	1.950.000	951.580	998.420		6,63%	3,41%
Elementos de aseo áreas comunes y Elementos de aseo y cafeteria	17.663.313	9.174.057	8.489.256		60,02%	32,91%
Utiles, papelería y fotocopias	3.297.328	2.582.155	715.173		11,20%	9,26%
Combustibles y lubricantes	3.006.352	11.253.801		-8.247.449	10,21%	40,37%
Taxis y Buses	282.550	267.000	15.550		0,96%	0,96%
Casino y Restaurante	1.202.717	739.322	463.395		4,09%	2,65%
Parqueadero	700	135.660		-134.960	0,00%	0,49%
Otros / Plataforma asamblea y deducible andi	1.106.404	1.767.305		-660.901	3,76%	6,34%
Total	29.431.165	27.876.581	10.681.794	-9.127.210	100%	100%

El consumo de elementos de aseo incremento por la llegada del local 2 por ser un negocio de alta rotación de tráfico adicionalmente también está ocupado el 99% de los inmuebles

NOTA EE 19: GASTOS DE PARQUEADERO

Gastos de Parqueadero	Año 2022		Año 2021		Variación	
	Saldo	%	Saldo	%	Incre	Dismi
Honorarios contrato de mandato	84.716.080	73,16%	54.017.903	75,55%	30.698.177	
Impuestos	2.308.082	1,99%	1.354.379	1,89%	953.703	
Servicio de aseo parqueadero	28.764.662	24,84%	16.131.783	22,56%	12.632.879	
Total	115.788.824	100%	71.504.065	100%	44.284.759	0

La disminución en el gasto de honorarios de contrato de mandato corresponde a disminución de horas de operación.

NOTA EE 20: GASTOS DE MERCADEO

Concepto	Saldo		Variacion		% Cada Rubro	
	2022	2021	Incre	Dism	2020	2019
Dominio email	581.000	302.895	278.105		3,00%	5,53%
Material POP	0	90.000		-90.000	0,00%	1,64%
Decoración navideña	8.303.517	4.604.306	3.699.211		42,90%	84,02%
Iva publicidad	670.903	483.059	187.844		3,47%	8,81%
Provision Aviso uniplex para fachada	9.800.000	0	9.800.000		50,63%	0,00%
Total	19.355.420	5.480.260	13.965.160	-90.000	100%	100%

NOTA EE 21: GASTOS FINANCIEROS

Corresponden a chequeras, portal empresarial, conexión pantalla y comisiones, discriminados así:

Concepto	Saldo		Variación		% Cada Rubro	
	2022	2021	Incre	Dism	2020	2019
Convenio recaudo empresarial	287.890	862.670		-574.780	11,23%	22,56%
Conexión pantalla	542.500	979.900		-437.400	21,17%	25,63%
Comisiones por transferencia (pago a proveedores)	885.339	931.318		-45.979	34,54%	24,36%
Chequera	21.800	168.000		-146.200	0,85%	4,39%
4 * Mil tarjeta prepago		49.215		-49.215	0,00%	1,29%
Comision recarga tarjeta	142.800	176.946		-34.146	5,57%	4,63%
Otros	1.494	3.509		-2.015	0,06%	0,09%
Iva gastos bancarios	461.376	585.881		-124.505	18,00%	15,32%
Gasto de ejercicios anteriores	163.153	37.775	125.378		6,37%	0,99%
Otros gastos no deducibles	56.600	28.251	28.349		2,21%	0,74%
Total	2.562.952	3.823.465	153.727	-1.414.240	100%	100%

NOTAS A OTROS INGRESOS OPERACIONALES

NOTA EE 22: OTROS INGRESOS OPERACIONALES

Ingresos no Operacionales	2022	2021	Variacion		% de cada Rubro	
	Valor	Valor	Incre	Dism	2022	2021
Reintegro de Costos y Gastos	2.665.473	959.087	1.706.386		99,96%	3,55%
Indemnizaciones por SEGUROS	0	24.304.896		-24.304.896	0,00%	90,02%
Aprovechamientos	0	41.277		-41.277	0,00%	0,15%
Interes bancario	1.010	126	884		0,04%	0,00%
Auxilio de Nomina PAEF	0	1.668.000		-1.668.000	0,00%	6,18%
Ajuste al peso	0	26.125		-26.125	0,00%	0,10%
Total	2.666.483	26.999.511	1.707.270	-26.040.298	100%	100%

Reintegro de costos y gastos corresponde a la venta de tarjetas para ingresar al baño de las áreas comunes

NOTAS AL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

El estado de cambio de patrimonio, que muestra las variaciones del patrimonio sucedidas en un periodo.

NOTA EP 23: CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Reservas obligatorias

El año 2022 se realizó la apropiación un 1% de los gastos presupuestados de cada vigencia-

Los recursos del Fondo de imprevistos se discriminan así:

Año y Concepto de Apropiación	NOTA ACLARATORIA	Valor Anual
Apropiación fondo de imprevistos año 2012	En el año 2012, se realizo la apropiación con un porcentaje del 10%.	29.446.746
Apropiación con rendimientos generados en el año 2012		161.815
Apropiación con excedentes año 2012		19.741.165
Apropiación fondo de imprevistos año 2013	La apropiación del año 2013 se realizo con un porcentaje del 1%	7.997.496
Apropiación con rendimientos generados en el año 2013		1.806.696
Apropiación fondo de imprevistos a año 2014	La apropiación del año 2014 se realizo con un porcentaje del 6%	43.651.644
Apropiación con rendimientos generados en el año 2014		2.143.592
Apropiación fondo de imprevistos a año 2015	La apropiación del año 2015 se realizo con un porcentaje del 4%	32.150.580
Apropiación con rendimientos generados en el año 2015		4.769.547
Apropiación con excedentes año 2015		2.927.605
Apropiación fondo de imprevistos a año 2016	La apropiación del año 2016 se realizo con un porcentaje del 4%	34.073.202
Apropiación con rendimientos generados en el año 2016		9.829.842
Apropiación con excedentes año 2016		41.664.251
Apropiación fondo de imprevistos a año 2017	La apropiación del año 2017 se realizo con un porcentaje del 5%	45.905.044
Apropiación con rendimientos generados en el año 2017		16.595.927
Apropiación fondo de imprevistos a año 2018	La apropiación del año 2018 se realizo con un porcentaje del 5%	48.493.124
Apropiación con rendimientos generados en el año 2018		17.323.203
Apropiación fondo de imprevistos a año 2019	La apropiación del año 2019 se realizo con un porcentaje del 4%	41.050.800
Apropiación con rendimientos generados en el año 2019		19.369.045
Apropiación fondo de imprevistos a año 2020	La apropiación del año 2020 se realizo con un porcentaje del 1%	10.960.980
Apropiación con rendimientos generados en el año 2020		19.818.793
Apropiación fondo de imprevistos a año 2021	La apropiación del año 2021 se realizo con un porcentaje del 1%	11.276.148
Apropiación fondo de imprevistos a año 2022		11.465.160
Apropiación con rendimientos generados en el año 2022	39.227.701	
Total Apropiación a Diciembre 31 de 2022		511.850.104

Anexo 2 Reserva para cubrir déficit. La Asamblea de copropietarios del 17 de marzo de 2022. Aprobó que el monto que se tenía de reserva para cubrir déficit por \$87.574.074 se llevara en su totalidad a reserva para mantenimiento de fachada y remodelación de recepción del edificio.

Adicionalmente autorizo que el excedente del periodo por \$15.768.939 también se llevara a la nueva reserva.

Así las cosas, la reserva total para mantenimiento de fachada y remodelación de la recepción quedo en \$103.343.013. Esta reserva se gastó totalmente en el año 2022, así:

RESERVA PARA MANTENIMIENTO Y ADECUACION PLAZOLETA		VALOR
DISEÑO RECEPCION		4.950.400,00
MANTENIMIENTO LADRILLO FACHADA		51.847.034,00
OBRA PARA DEMOLER LA RECEPCION Y REMODELAR		38.356.997,00
COMPRA PARTE DE MADERA PARA REMODELACION DE RECEPCION		8.188.582,35
Total	33154507 RESERVA FACHADA Y ADECUACION AREAS COMUNES	103.343.013,35

Anexo 3 Excedente del periodo

Corresponde al Déficit registrado en el periodo enero 01 a diciembre 31 de 2022.

Resultado del Periodo	2022	2021	Incre	Dismi
Excedente del Periodo	6.325.382	15.768.939		-9.443.557

Para el año 2022 se presenta un excedente contable de 6.325.382.

Este excedente contable se genera por la compra del Desfibrilador Externo Automático, que por normatividad fue necesaria su compra y se registra contablemente como activo y no como gasto.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

El Estado de flujo de efectivo, representa el efectivo generado y aplicado por la empresa en actividades de operación, inversión y financiación durante un periodo.

NOTA FE 24: Depreciación de activos fijos y administrativos

DEPRECIACION ACUMULADA AÑO 2022			
MES	Equipo de computo	Equipo de medico	TOTAL
Enero	-41.867	-	-41.867
Febrero	-41.867	-	-41.867
Marzo	-41.867	-	-41.867
Abril	-41.867	-	-41.867
Mayo	-41.867	-	-41.867
Junio	-41.867	-	-41.867
Julio	-41.867	-	-41.867
Agosto	-41.867	-	-41.867
Septiembre	-41.867	-65.877	-107.744
Octubre	-41.867	-65.877	-107.744
Noviembre	-41.867	-65.877	-107.744
Diciembre	-41.867	-65.877	-107.744
TOTAL DEPRECIACION	-502.404	-263.508	-765.912

DEPRECIACION ACUMULADA AÑO 2022		
MES	otros activos	TOTAL
Enero	-19.883	-19.883
Febrero	-19.883	-19.883
Marzo	-19.883	-19.883
Abril	-19.883	-19.883
Mayo	-19.883	-19.883
Junio	-19.883	-19.883
Julio	-19.883	-19.883
Agosto	-19.883	-19.883
Septiembre	-19.883	-19.883
Octubre	-19.883	-19.883
Noviembre	-19.883	-19.883
Diciembre	-19.883	-19.883
TOTAL DEPRECIACION	-238.596	-238.596

NOTA FE 25: Amortizaciones el periodo:

Concepto	Periodo		Poliza Nro	Saldo Dic 31/2021	Adiciones 2022	Amor 2022	Saldo por amortizar
170520 Seguros y fianzas							
1705200109 Administradores	25/08/2021	25/08/2022	1008858-1	155.187		155.187	0
1705200109 Administradores	25/08/2022	25/08/2023	1008858-2		238.000	82.811	155.189
ADMINISTRADORES				155.187	238.000	237.998	155.189
1705200110 PYME	25/08/2021	25/08/2022	1001646-6	15.424.289		15.424.289	0
1705200110 PYME	25/08/2022	25/08/2023	1001646-7		24.786.883	8.624.477	16.162.406
1705200110 PYME	29/08/2022	25/08/2023	1001646-7		4.141.452	1.434.009	2.707.443
PYME				15.424.289	28.928.335	25.482.775	18.869.849
TOTAL CUENTA 17				15.579.476	29.166.335	25.720.773	19.025.038

NOTA FE 26: Aumento de Actividades de Inversión:

Mas Disminucion de Inversion en CDT		\$27.771.944
Menos Compra de activos fijos		(\$6.324.148)
Menos Aumentos de Inversion en Diferidos		(\$29.166.335)
FLUJO DE EFECTIVO NETO EN ACT.DE INVERSIÓN		(\$7.718.539)

NOTA FE 27: Compra de Diferidos: Corresponde a la compra de la póliza Multirriesgo y póliza de Responsabilidad Administradores y Consejeros.

Concepto	Periodo		Poliza Nro	Saldo Dic 31/2021	Adiciones 2022	Amor 2022	Saldo por amortizar
170520 Seguros y fianzas							
1705200109 Administradores	25/08/2021	25/08/2022	1008858-1	155.187		155.187	0
1705200109 Administradores	25/08/2022	25/08/2023	1008858-2		238.000	82.811	155.189
ADMINISTRADORES				155.187	238.000	237.998	155.189
1705200110 PYME	25/08/2021	25/08/2022	1001646-6	15.424.289		15.424.289	0
1705200110 PYME	25/08/2022	25/08/2023	1001646-7		24.786.883	8.624.477	16.162.406
1705200110 PYME	29/08/2022	25/08/2023	1001646-7		4.141.452	1.434.009	2.707.443
PYME				15.424.289	28.928.335	25.482.775	18.869.849
TOTAL CUENTA 17				15.579.476	29.166.335	25.720.773	19.025.038

NOTA FE 28: Aumento de Actividades de Financiación: Corresponde a la apropiación de fondo de imprevistos año 2022. El año 2021 se apropió \$50.692.861=

La reserva que se tenía para mantenimiento de fachada y remodelación de recepción se ejecutó así:

RESERVA PARA MANTENIMIENTO Y ADECUACION PLAZOLETA	VALOR
DISEÑO RECEPCION	4.950.400,00
MANTENIMIENTO LADRILLO FACHADA	51.847.034,00
OBRA PARA DEMOLER LA RECEPCION Y REMODELAR	38.356.997,00
COMPRA PARTE DE MADERA PARA REMODELACION DE RECEPCION	8.188.582,35
Total 33154507 RESERVA FACHADA Y ADECUACION AREAS COMUNES	103.343.013,35

NOTA FE 29: Determinación del Efectivo

EFECTIVO	DICIEMBRE . 2022	DICIEMBRE. 2021
Caja	240.773	381.874
Bancos	34.398.953	12.309.654
TOTAL EFECTIVO	34.639.725	12.691.528
AUMENTO DEL EFECTIVO		21.948.197

1. INDICADORES DE LIQUIDEZ				
1.1. CAPITAL DE TRABAJO				
ACTIVO CORRIENTE- PASIVO CORRIENTE	50.867.199	-	94.954.654	-44.087.455
Significa que la Copropiedad no tiene la suficiente liquidez para pagar sus deudas a corto plazo.				
1.2. RAZON CORRIENTE				
ACTIVO CORRIENTE	50.867.199	/	94.954.654	0,54
PASIVO CORRIENTE				
Significa que por cada peso que la Copropiedad debe a corto plazo , cuenta con 0,54 activos corrientes para respaldar dicha obligación				
1.3. INDICE DE DISPONIBILIDAD INMEDIATA				
ACTIVO DISPONIBLE	34.639.725	/	94.954.654	0,36
PASIVO EXIGIBLE INMEDIATO				
Significa que por cada peso que la Copropiedad debe a corto plazo , cuenta con 0,36 pesos disponibles para cancelar la obligación				
1.4. SOLIDEZ				
ACTIVO TOTAL	613.130.140	/	94.954.654	6,46
PASIVO TOTAL				
Significa las veces que cubren los activos de la Copropiedad a las deudas que posee, es decir que por cada peso que debe Uniplex, tiene 6,46 pesos para respaldar la deuda				
2. INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO				
2.1. ENDEUDAMIENTO TOTAL				
(PASIVO TOTAL x 100)	9.495.465.400	/	613.130.140	15,49
ACTIVO TOTAL				
Significa que los acreedores apalancan la Copropiedad en un 15,49%				
2.2. ENDEUDAMIENTO A CORTO PLAZO				
(PASIVO CORRIENTE x 100)	9.495.465.400	/	94.954.654	100
PASIVO TOTAL				
Significa que el 100% de las deudas de la copropiedad, deben cancelarse en un tiempo inferior a un año				