

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

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
Escritura Pública No 5594 del 18 de Julio de 2022
Escritura Pública No 3904 del 14 de junio del 2023
Escritura Pública No 6100 del 01 de septiembre del 2023
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)
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 orientar las operaciones de la entidad.

Durante el año gravable 2023 no hubo cambio de representación legal.

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

NOTA 2: PERIODO DE LA INFORMACIÓN

La información presentada corresponde al período enero 01 a diciembre 31 de 2023, 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 costo histórico

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 sobre los ingresos de explotación de zonas comunes

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.”

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

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 2023 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 01255 del 26 de octubre de 2022
- Informante del Registro Único de Beneficiarios Finales. RUB
- Actualización del RIT
- Información Exógena Distrital: acuerdo 023 de 2020.

❖ **Otras Normas**

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

- 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) Gestión Integral de Residuos sólidos, en cumplimiento del decreto 17-13 de 2002.

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 1% 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 se deben cumplir y que también afecta la contabilidad y el reporte de información financiera

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.

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

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**. 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. NIT 900.532.022-1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

Uniplex Circunvalar P.H., a continuación, presenta 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) el administrador solo puede disponer previa aprobación de la Asamblea General de Propietarios, razón por la cual se considerarán como efectivo o equivalente de efectivo restringido.

Activos financieros: En su reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al precio de la transacción.

- ✓ **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.

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

- ✓ **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.

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.

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

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

- ✓ **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.
- ✓ **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.

✓ **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

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

- ✓ **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. ver notas generales)

- ✓ **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.

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

- 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 aprovisionados 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 2023 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. NIT 900.532.022-1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

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 Parqueadero

- ✓ **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.

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

- ✓ **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	2023	2022	Incre	Dismi
Caja	198.967	240.773		-41.806
Caja Menor	198.967	240.773		-41.806
Bancos	11.787.322	34.398.952		-22.611.630
Davivienda Cta Cte N° 126369996841	10.547.714	33.682.614		-23.134.900
Davivienda Cta Ahorros N° 126370280417	1.239.608	716.338		523.270
Total	11.986.289	34.639.725	0	-22.653.436

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 2023 es de \$198.967, se realizan arquezos de forma mensual.

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.

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 \$2.600.000 correspondiente al 50% del diseño de remodelación de la plazoleta y al 50% de la caracterización de vertimientos. Trabajos que serán finalizados en el año 2024

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

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

Concepto	2023	2022	Incre	Dismi
Expensas comunes	378.215	6.163.244		-5.785.029
Explotación por áreas comunes	91.469	119.584		-28.115
Intereses por mora	0	8.353		-8.353
Total	469.684	6.291.181	0	-5.821.497

A la fecha de impresión de este informe la cartera se ha recuperado el 100%

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

Anticipos de Impuestos	2023	2022	Incre	Dismi
Retenciones en la fuente	0	250.437		-250.437
Anticipo de renta	502.000	0	502.000	
Total	502.000	250.437	502.000	-250.437

El anticipo de renta es el liquidado en la declaración del año 2023

Deudores varios: Corresponde principalmente a cuenta por cobrar a Central parking por el recaudo del servicio de parqueadero una vez restados los honorarios por contrato de mandato por \$3.417.427.

Deudores Varios	2023	2022	Incre	Dismi
Cuentas por cobrar a terceros	3.527.427	4.735.856		-1.208.429
Total	3.527.427	4.735.856	0	-1.208.429

A la fecha de impresión de este informe se había recuperado el 100% de la cuenta por cobrar.

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	2023	2022	Incre	Dismi
Cdt	639.028.537	527.681.006	111.347.531	
Rendimientos Cdt	25.399.283	7.520.818	17.878.465	
Total	664.427.820	535.201.824	129.225.996	0

El aumento de este rubro corresponde a la apropiación de las reservas aprobadas en asamblea:

Fondo del imprevisto 1%, Reserva Mantenimiento y Reserva para Proyectos.

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

Discriminación de saldo CDT a diciembre 31 de 2023

No CDT	ENTIDAD	INICIO	VENCIMIENTO	DÍAS	TASA NOMINAL	VALOR DEL CDT	RENDIMIENTOS CUENTAS POR COBRAR	TOTAL INVERSIÓN MAS RENDIMIENTO
874524	SERFINANZAS	28/08/2023	28/02/2024	180	14,50%	\$ 164.040.292	\$ 7.979.504	\$ 172.019.796
100028529	GNB SUDAMERIS	28/08/2023	26/02/2024	182	14,00%	\$ 150.000.000	\$ 6.955.632	\$ 156.955.632
5370015452	FINANDINA	11/10/2023	11/01/2024	90	12,77%	\$ 51.557.000	\$ 1.500.225	\$ 53.057.225
1058383	BANCO DE OCCIDENTE	12/07/2023	12/01/2024	180	13,64%	\$ 108.125.984	\$ 7.003.017	\$ 115.129.001
232000906566	SERFINANZAS	5/12/2023	5/12/2024	180	14,25%	\$ 165.305.262	\$ 1.960.902	\$ 167.266.164
TOTAL CDT ACTIVOS						\$ 639.028.538	\$ 25.399.280	\$ 664.427.818

Los recursos de los CDT, se encuentran debidamente conciliados a la fecha de corte de los informes e inventariados por parte de la Revisoría Fiscal. En su auditoria verificó 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 2023 se reemplazó el computador de la contadora, su valor de compra fue \$4.011.609.

Se adquirió adicionalmente los torniquetes de ingreso del edificio incluido el sistema de control de acceso por \$17.888.454

CONSOLIDACIÓN ACTIVOS				
Concepto	Equipo de Procesamiento de datos	Otros	Equipo de medico	TOTAL
Saldo Anterior Gasto Histórico a 31/Dic/2022	2.512.041	0	6.324.148	8.836.189
Adquisiciones	4.011.609	17.888.454	0	21.900.063
Dadas de baja	0			0
Venta Activos	0			0
Saldo Actual Gasto Histórico Balance	6.523.650	17.888.454	6.324.148	30.736.252
Saldo Actual Gasto Histórico Matriz	6.523.650	17.888.454	6.324.148	30.736.252
Diferencia	-	-	-	-
DEPRECIACION ACUMULADA				
Concepto	Equipo de Procesamiento de datos	Otros	Equipo de medico	TOTAL
Saldo a 31/Dic/2022	-753.606	-	-263.506	-1.017.112
Depreciacion año	-1.104.144	-1.235.907	-790.512	-3.130.563
Depreciacion acumulada balance	-1.857.750	-1.235.907	-1.054.018	-4.147.675
Depreciacion acumulada matriz	-1.857.750	-1.235.907	-1.054.018	-4.147.675
Diferencia	-			-
SALDO POR DEPRECIAR A LA FECHA				
A LA FECHA				TOTAL
TOTAL SALDO POR DEPRECIAR	4.665.900	16.652.547	5.270.130	26.588.577

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

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°: 1001646-7
Ramo: Multiriesgo
Vigencia: Del 25 de agosto de 2023 al 25 de agosto de 2024
Aseguradora: Previsora Seguros S.A. 70% y HDI Seguros SAS 30%
Corredor: Visvasa seguros/ Monica Ospina Gil
Área cubierta: Área común y privada

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

Póliza N°: 1009627
Ramo: Responsabilidad civil Miembros de Junta Directiva y Demás Administradores
Vigencia: Del 22 de agosto de 2023 al 21 de agosto de 2024
Aseguradora: Previsora Seguros S.A. 100%
Corredor: Visvasa seguros/ Monica Ospina Gil

A diciembre 31 la amortización es la siguiente:

Concepto	Periodo		Poliza Nro	Saldo Dic 31/2022	Adiciones 2023	TOTAL A AMORTIZAR	Amor 2023	Saldo por amortizar
170520 Seguros y fianzas								
1705200109 Administradores	25/08/2022	25/08/2023	1008858-2	155.189		155.189	155.189	0
1705200109 Administradores	25/08/2023	25/08/2024	1009627	0	214.200	214.200	75.497	138.703
ADMINISTRADORES				155.189	214.200	369.389	230.685	138.704
1705200110 PYME	25/08/2022	25/08/2023	1001646-7	16.162.406		16.162.406	16.162.406	0
1705200110 PYME	29/08/2022	25/08/2023	1001646-7	2.707.443		2.707.443	2.707.443	0
1705200110 PYME	25/08/2023	25/08/2024	1002679	0	33.756.142	33.756.142	11.897.657	21.858.485
PYME				18.869.849	33.756.142	52.625.991	30.767.506	21.858.485
TOTAL CUENTA 17				19.025.038	33.970.342	52.995.380	30.998.191	21.997.189

NOTAS A LOS PASIVOS CORRIENTES

NOTA SF 9: CUENTAS POR PAGAR

Las Cuentas por pagar comprendían al 31 de diciembre:

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

Cuentas por pagar	Anexo	2023	2022	Incre	Dismi
Costos y Gastos por Pagar	1	19.703.741	30.560.121		-10.856.380
Provisiones de contratos en ejecuc	2	0	41.225.000		-41.225.000
Retención en la Fuente		2.297.858	5.534.376		-3.236.518
Retención Impuesto a las Ventas Retenido		5.819	146.955		-141.136
Retención Impuesto de Industria y Comercio Retenid		1.100.938	1.688.302		-587.364
Total		23.108.356	79.154.754	0	-56.046.398

A la fecha de impresión de este informe ya se había cancelado el 100% valor total de las cuentas por pagar con corte a diciembre 31 de 2023.

Anexo 1 Costos y Gastos por Pagar

Empresa de Acueducto y alcantarillado de Pereira	1.646.351	Consumo de acueducto y alcantarillado del 08 al 31 de diciembre
Empresa de Energía de Pereira	18.057.390	Servicio de energía del 28 noviembre al 31 diciembre
Total costos y gastos por pagar	19.703.741	

Anexo 2 Provisiones de contratos

La disminución corresponde a la ejecución del 100% de los proyectos que se tenían. Estos se realizaron así:

PROYECTO	PROVISIONADO	EJECUTADO	VARIACION
Pintura de estructura metálica plazoleta	7.425.000	5.645.850	-1.779.150
Aviso Uniplex para instalar en la calle 14	9.800.000	7.974.058	-1.825.942
Mobiliario para remodelación de plazoleta	24.000.000	27.605.092	3.605.092
TOTAL	41.225.000	41.225.000	0

La retención en la fuente, de iva e industria y comercio fueron presentadas y pagadas oportunamente en enero de 2024.

NOTA SF 10: IMPUESTOS GRAVAMENES Y TASAS

Corresponde a los impuestos de los cuales la Copropiedad responsable.

Impuestos Gravámenes y Tasas	2023	2022	Incre	Dismi
Impuesto de Renta y Complementarios	898.620	543.274	355.346	
Impuesto Sobre Las Ventas Por Pagar	5.112.394	7.165.174		-2.052.780
Total	6.011.014	7.708.448	355.346	-2.052.780

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

CALCULO DEL IMPUESTO DE RENTA
(SOLO SOBRE INGRESOS EXPLOTACION AREAS COMUNES)

INGRESOS		PYG Contable	Ingresos Que no se declaran	PYG Fiscal	PYG Gravado Explotación Áreas comunes
4170	Ingresos Cuotas de administracion	1.035.893.122	1.035.893.122	0	0
4235	Explotación Áreas comunes	44.162.512		44.162.512	44.162.512
4235	Estacionamiento	199.204.034		199.204.034	199.204.034
4235	Otros ingresos gravados	5.459.990		5.459.990	5.459.990
4170	Ingresos Restringidos	112.315.679	112.315.679	0	0
4170	Otros Ingresos no gravados	555.078	555.078		
4175	Menos devolucion en venta	-358.403		(358.403)	(358.403)
TOTAL INGRESOS		1.397.232.012	1.148.763.879	248.468.133	248.468.133
GASTOS		PYG Contable	Ingresos Que no se declaran	Total Gastos Fiscales	Total Gasto gravados
51	Administracion	1.051.000.617	971.411.027	79.589.590	79.589.590
52	Parqueadero	171.259.672	0	171.259.672	171.259.672
53	Otras deducciones	2.273.943	1.954.843	319.100	319.100
TOTAL GASTOS		1.224.534.232	973.365.870	251.168.362	251.168.362
Deficit fiscal gravado					-2.700.229
Mas Gastos no deducibles					7.289.143
Utilidad fiscal					4.588.914
Impuesto de renta					1.606.120

Con base al artículo 240 E.T., párrafo 6, se realiza el calculo de la tasa mínima de tributación para el año 2023, La copropiedad tiene un % de tributación depurada del 22.

NOTA SF11: BENEFICIOS EMPLEADOS

Comprendían al 31 de diciembre los siguientes valores:

Obligaciones Laborales	2023	2022	Incre	Dismi
Vacaciones Consolidadas	2.296.685	1.770.946	525.739	
Total	2.296.685	1.770.946	525.739	0

NOTA SF 12: DIFERIDOS

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

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

Cuotas de administración	2023	2022	Incre	Dismi
34053891 7/AGUDELO LOPEZ MARTHA CECILIA DEL	0	219.425		-219.425
42065890 0/NARANJO GIRALDO GLORIA ELENA	67.817	67.817	0	
4307560 7/ARIAS VALENCIA JAMES	68.882	64.767	4.115	
800149923 6/BANCO DE COMERCIO EXTERIOR BANCOLDEX	2.911.832	2.545.970	365.862	
830080002 8/KBJ S.A.S	183.561	0	183.561	
860004875 6/HDI SEGUROS S.A	1.375.520	187.941	1.187.579	
860026182 5/ALLIANZ SEGUROS S.A	3.658.313	2.704.378	953.935	0
890900762 5/ASOCIACION NACIONAL DE EMPRESARIOS DE COLOMBIA	0	161.307		-161.307
891411338 0/ARISTA S.A.S	0	274.065		-274.065
900203191 5/FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA	1.294.393	0	1.294.393	
900255025 3/CAROLINA DUQUE Y CIA LTDA	0	26.384		-26.384
900018477 3/ INVERDESA COMERCIAL SAS	1.435.262	0	1.435.262	
222222222/ CUANTIAS MENORES	10.000	7.002	2.998	
1669319 3/ DUQUE ROMERO HERNAN EMILIO	957	0	957	
900723073 5/INMOBILIARIA VITRUVIO SAS	150.241	5.497	144.744	
900723258 0/FORZA INMOBILIARIA SAS	100.153	24.593	75.560	
901135251/ BIENES SALZA SAS	161.856	31.358	130.498	
Total	11.418.787	6.327.506	5.779.464	-681.181

Algunos de estos anticipos se aplicaron a las facturas de administración del mes de enero de 2024

NOTAS AL PATRIMONIO

NOTA GB 13: PATRIMONIO

Las partidas que componen el patrimonio son las siguientes

Patrimonio	Anexo	2023	2022	Incre	Dismi
Fondo de Imprevistos	1	531.187.685	511.850.104	19.337.581	
Reserva para Mantenimiento		20.201.796	0	20.201.796	
Reserva para Proyectos Copropiedad		79.101.684		79.101.684	
Excedente del periodo		58.772.980	6.325.382	52.447.598	
Total		689.264.145	518.175.486	171.088.659	0

Anexo 1 Fondo de Imprevistos(Ley 675/2001)

El año 2023 se realizó la apropiación un 1% de los gastos presupuestados, los recursos del Fondo de imprevistos se discriminan así:

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

Año y Concepto de Apropriación	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 de rendimientos generados en el año 2012		161.815
Apropiación de 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 de 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 de 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 de rendimientos generados en el año 2015		4.769.547
Apropiación de 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 de rendimientos generados en el año 2016		9.829.842
Apropiación de 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 de 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 de 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 de 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 de 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 de rendimientos generados en el año 2022	La apropiación del año 2023 se realizo con un porcentaje del 1%	39.227.701
Apropiación fondo de imprevistos a año 2023		13.012.200
Apropiación de excedentes año 2022		6.325.381
Total Apropiación a Diciembre 31 de 2023		531.187.685

Reservas para Mantenimiento

Corresponde reserva que se incluyó en el presupuesto del periodo a diciembre 31 tiene un saldo de \$20.201.796.

Reserva para Proyectos

Corresponde reserva que se incluyó en el presupuesto del periodo equivale a los rendimientos que genera las inversiones de la Copropiedad, a diciembre 31 tiene un saldo de \$79.101.684

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

Anexo 3 Excedente del periodo

Corresponde al Excedente registrado en el periodo enero 01 a diciembre 31 de 2023.

Resultado del Periodo	2023	2022	Incre	Dismi
Excedente del Periodo	58.772.980	6.325.382	52.447.598	

Para el año 2023 se presenta un excedente contable de 58.772.980.

Este excedente contable se generó por:

Concepto	valor
Mayor valor recaudado por servicio de parqueadero	7.204.034
Mayor valor ejecutado en ingresos por Explotacion de areas comunes	19.804.109
Ahorro en gastos de personal	7.657.460
Ahorro en gastos de mantenimiento	4.745.864
Descuento por pronto pago no otorgados	17.836.235
Otros ahorros	1.525.278
Total Ahorros en el Periodo	58.772.980

Los mayores ingresos corresponden a la labor comercial que realizo la administradora para alquilar los espacios de áreas comunes que tiene la copropiedad.

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 2023
Presupuesto aprobado año 2023	1.324.784.397
Ejecución presupuestal año 2023	-1.397.232.012
Mayor valor ejecutado	72.447.615

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

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 2022	VALOR CONTRATOS VIGENTES AÑO 2023	TOTAL CONTRATOS	EJECUCION DEL AÑO	SALDO DICIEMBRE 2023
BRILLADORA EL DIAMANTE **1	01-04-22	03-03-23	\$ 7.774.559	3	20.034.066	93.294.708	113.328.774	90.005.097	23.323.677
SEGURIDAD NACIONAL	01-11-22	31-10-25	\$ 22.731.537	22	647.189.966		647.189.966	147.096.152	500.093.814
MITSUBISHI ELECTRIC COLOMBIA LTDA	01-04-22	31-03-23	\$ 2.801.523	3	6.582.465	33.618.276	40.200.741	31.796.172	8.404.569
JESUS ANTONIO SOTO	01-04-22	31-03-23	\$ 510.000	3	1.350.000	6.120.000	7.470.000	5.940.000	1.530.000
HDO DE COLOMBIA	28-02-22	28-02-23	\$ 204.160	2	386.000	2.449.920	2.835.920	2.427.600	408.320
MOTOBOMBAS	31-07-22	30-06-23	\$ 226.555	6	1.235.754	2.718.660	3.954.414	2.595.084	1.359.330
TORRES DE ENFRIAMIENTO	28-02-22	28-02-23	\$ 282.534	2	565.068	3.390.408	3.955.476	3.390.408	565.068
TRATAMIENTO QUIMICO AGUA TORRES	01-11-22	31-10-23	\$ 2.783.781	10	24.570.000	33.405.372	57.975.372	30.137.562	27.837.810
CENTRAL PARKING SYSTEM	01-08-22	31-07-25	\$ 15.425.956	19	412.245.378		412.245.378	119.152.214	293.093.164
TOTALES					1.114.158.697	174.997.344	1.289.156.041	432.540.289	856.615.752

Presupuesto de gastos y reservas

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

Concepto	31 de diciembre 2023
Presupuesto aprobado año 2023	-1.327.784.391
Ejecución presupuestal año 2023	1.338.459.033
Mayor valor ejecutado	13.674.642

NOTAS AL ESTADO DE EXCEDENTES
NOTAS A LOS INGRESOS OPERACIONALES

NOTA ER 16: INGRESOS ADMINISTRACION

Están constituidos por los ingresos de administración e intereses de mora

Ingresos Administracion	Año 2023		Año 2022		Variación	
	Saldo	%	Saldo	%	Incre	Dismi
Expensa Común	1.091.601.934	105,38%	993.688.713	95,93%	97.913.221	0
Intereses por Mora	509.453	0,05%	784.338	0,08%		-274.885
Decuento Pronto Pago	-56.218.265	-5,43%	-86.605.135	-8,36%		-30.386.870
Total	1.035.893.122	100%	907.867.916	88%	97.913.221	-30.661.755

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

Durante el año 2023 el descuento por pronto pago fue del 7.5%, para las personas que consignaran a más tardar el 10 de cada mes.

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 POR EXPLOTACION DE AREAS COMUNES

Están constituidos por los ingresos que genera la copropiedad por alquilar los espacios de áreas comunes y el parqueadero

Ingresos Explotacion areas comunes	Anexo	Año 2023		Año 2022		Variación	
		Saldo	%	Saldo	%	Incre	Dismi
Parqueadero	1	199.204.034	80,17%	167.523.992	87,46%	31.680.042	
Explotación de Zonas Comunes		44.162.512	17,77%	24.596.521	12,84%	19.565.991	
Reintegro de costos y gastos		5.157.479	2,08%	1.549.454	0,81%	3.608.025	
Diversos		302.511	0,12%	0	0,00%	302.511	
Devolucion Explotacion Areas Comunes		-358.403	-0,14%	-2.127.842	-1,11%	1.769.439	
Total		248.468.133	100%	191.542.125	100%	56.926.008	0

Anexo 1 Explotación de Áreas Comunes

En el periodo se firmaron 2 contratos nuevos significativos: 1) alquiler de espacio en plazoleta para cajero automático y 2) burbuja en calle 13

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 2023 se renovó el contrato a 1 año

Comparativo de ingresos:

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

MES	# DIAS	2023	2022	Variacion		%	%
		Ingreso	Ingreso	Incre	Dism	Incre	Dism
Ingresos mes de enero	31	16.482.605	10.117.479	6.365.126		62,91%	
Ingresos mes de febrero	28	15.599.748	11.006.723	4.593.025		41,73%	
Ingresos mes de marzo	31	17.406.051	13.089.076	4.316.975		32,98%	
Ingresos mes de abril	30	15.696.555	12.756.765	2.939.790		23,04%	
Ingresos mes de mayo	31	16.563.277	14.778.151	1.785.126		12,08%	
Ingresos mes de junio	30	17.462.017	13.427.059	4.034.958		30,05%	
Ingresos mes de julio	31	17.630.168	14.403.025	3.227.143		22,41%	
Ingresos mes de agosto	31	18.047.731	16.939.748	1.107.983		6,54%	
Ingresos mes de septiembre	30	16.007.563	14.378.319	1.629.244		11,33%	
Ingresos mes de octubre	31	15.511.008	16.257.647	-746.639		-4,59%	
Ingresos mes de noviembre	31	16.055.126	14.770.084	1.285.042		8,70%	
Ingresos mes de diciembre	31	16.742.185	15.599.916	1.142.269		7,32%	
TOTAL INGRESOS		199.204.034	167.523.992	31.680.042	0		

NOTA ER 18: INGRESOS OPERACIONALES RESTRINGIDOS

Corresponde a los ingresos que tienen una destinación específica y no están disponible para uso por la Copropiedad

Fondo de imprevisto por cumplimiento al artículo 35 de la ley 675 de 2001 y a las 2 reservas que se tienen por aprobación de la Asamblea de Copropietarios.

Ingresos Restringidos	Año 2023		Año 2022		Variación	
	Saldo	%	Saldo	%	Incre	Dismi
Fondo de imprevistos	13.012.200	11,59%	11.465.160	22,62%	1.547.040	
Rendimientos Fondo de imprevistos	0	0,00%	39.227.701	77,38%		-39.227.701
Reserva Mantenimiento	20.201.796	17,99%	0	0,00%	20.201.796	
Reserva Proyectos	79.101.683	70,43%	0	0,00%	79.101.683	
Total	112.315.679	100%	50.692.861	100%	100.850.519	-39.227.701

La disminución en los rendimientos de fondo de imprevistos, es porque la asamblea de propietarios de marzo 29 de 2023, aprobó que con estos rendimientos se creara la reserva de proyectos que a diciembre 31 asciende a \$79.101.683

La reserva de mantenimiento fue incluida en el presupuesto por un valor \$20.201.796

NOTA ER 19: OTROS INGRESOS OPERACIONALES

Ingresos no Operacionales	2022	2022	Variacion		% de cada Rubro		
	Valor	Valor	Incre	Dism	2022	2021	
Reintegro de Costos y Gastos	509.536	1.079.844		-570.308	91,80%	96,67%	
Aprovechamientos	45.542	37.185	8.357		8,20%	3,33%	
Total	555.078	1.117.029	8.357	-570.308	100%	100%	

Reintegro de costos y gastos corresponde a reintegro de gastos bancarios por negociación con entidad financiera

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

NOTAS A LOS GASTOS

NOTA ER 20: 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		Variacion				% Cada Rubro	
		2023	2022	Incre	%	Dism	%	2023	2022
Gastos de Personal	1	97.484.929	85.929.585	11.555.344	13%			9,26%	9,13%
Honorarios	2	102.749.450	67.559.273	35.190.177	52%			9,76%	7,18%
Impuestos		109.476	68.381	41.095	60%			0,01%	0,01%
Contribuciones y Afiliaciones		8.219.329	7.593.493	625.836	8%			0,78%	0,81%
Seguros	3	30.998.191	25.720.774	5.277.417	21%			2,94%	2,73%
Servicios fumigacion, y otros menores		5.868.176	10.434.278			-4.566.102	-44%	0,56%	1,11%
Servicio de aseo areas comunes		95.275.484	79.927.623	15.347.861	19%			9,05%	8,49%
Servicio de Vigilancia areas comunes	4	268.565.694	228.832.936	39.732.758	17%			25,50%	24,32%
Iva servicios		6.906.669	5.190.503	1.716.166	33%			0,66%	0,55%
Servicios publicos		176.236.638	136.728.666	39.507.972	29%			16,73%	14,53%
Mercadeo y Publicidad		20.434.619	19.355.420	1.079.199	6%			1,94%	2,06%
Gastos Legales		560.034	209.128	350.906	168%			0,05%	0,02%
Mantenimiento y Reparaciones	5	90.274.763	60.042.123	30.232.640	50%			8,57%	6,38%
Adecuación e Instalación	6	110.245.441	176.346.292			-66.100.851	-37%	10,47%	18,74%
Depreciacion	7	3.347.564	1.004.508	2.343.056	233%			0,32%	0,11%
Amortizaciones	8	2.085.226	4.039.378			-1.954.152	-48%	0,20%	0,43%
Diversos	9	31.638.935	29.431.165	2.207.770	8%			3,00%	3,13%
Gastos Bancarios		1.866.625	2.341.706			-475.081	-20%	0,18%	0,25%
Impuestos asumidos		407.319	221.247	186.072	84%			0,04%	0,02%
Total		1.053.274.562	940.976.479	185.394.269	20%	-73.096.188	-8%	100%	100%

Anexo 1 Gastos de personal

- ✓ 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	2023	2022	Variacion				% Cada Rubro	
			Incre	%	Dism	%	2023	2022
Sueldos	57.524.714	49.764.698	7.760.016	16%			59,01%	57,91%
Horas extras y recargos	726.384	453.817	272.567	60%			0,75%	0,53%
Incapacidades asumidas	332.669	283.450	49.219	17%			0,34%	0,33%
Licencia por luto	138.094	510.000			-371.906	-73%	0,14%	0,59%
Auxilio de Transporte	4.738.422	3.917.452	820.970	21%			4,86%	4,56%
Cesantías	5.593.765	4.899.557	694.208	14%			5,74%	5,70%
Intereses sobre cesantías	671.252	484.397	186.855	39%			0,69%	0,56%
Prima de servicios	5.590.969	4.907.804	683.165	14%			5,74%	5,71%
Vacaciones	3.751.251	2.940.574	810.677	28%			3,85%	3,42%
Dotacion y suministros a trab	1.757.861	2.238.705			-480.844	-21%	1,80%	2,61%
ARL	1.617.396	1.436.365	181.031	13%			1,66%	1,67%
Fondos Pensiones	7.450.256	6.549.345	900.911	14%			7,64%	7,62%
CAJA COMP.	2.470.112	2.212.982	257.130	12%			2,53%	2,58%
Gastos medicos y drogas	245.700	426.750			-181.050	-42%	0,25%	0,50%
OTROS (Bienestar del personal)	4.876.084	4.903.689			-27.605	-1%	5,00%	5,71%
Total	97.484.929	85.929.585	12.616.749	15%	-1.061.405	-1%	100%	100%

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

Anexo 2 Honorarios

En este rubro se encuentra:

Honorarios	Saldo		Variacion				% Cada Rubro	
	2023	2022	Incre	%	Dism	%	2021	2020
Revisoría Fiscal	33.129.600	28.560.000	4.569.600	16%			32,24%	42,27%
Central parking System Colombia/ opercion de parqueadero	22.830.414	11.240.753	11.589.661	103%			22,22%	16,64%
Estudio agua tanques de reserva	893.400	569.000	324.400	57%			0,87%	0,84%
Implementacion del sistema integral de suguridad en el trabajo	5.150.000	1.550.000	3.600.000	232%			5,01%	2,29%
Iva de honorarios	4.422.976	1.634.270	2.788.706	171%			4,30%	2,42%
Asesoría Respel	323.060	280.000	43.060	15%			0,31%	0,41%
Honorarios administracion	36.000.000	23.725.250	12.274.750	52%			35,04%	35,12%
TOTAL	102.749.450	67.559.273	35.190.177	52%	0	0%	100%	100%

Anexo 3 Impuestos

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

Detalle	Saldo		Variacion	
	2023	2022	Incre	Dism
Impuesto por alumbrado publico	91.331	49.920	41.411	
Impuesto al Consumo	18.145	18.408		-263
Total	109.476	68.328	41.411	-263

Anexo 4 Contribuciones y afiliaciones

Corresponde a la contribución de servicios públicos de acuerdo al consumo, se evidencia un incremento.

Contribuciones y afiliaciones	Saldo		Variacion				% Cada Rubro	
	2023	2022	Incre	%	Dism	%	2023	2023
Contribuciones	8.219.329	7.593.493	625.836	8%			100,00%	100,00%
Total	8.219.329	7.593.493	625.836	8%	0	0%	100%	100%

Anexo 5 Seguros

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

Póliza N°: 1001646-7
Ramo: Multiriesgo
Vigencia: Del 25 de agosto de 2023 al 25 de agosto de 2024
Aseguradora: Previsora Seguros S.A. 70% y HDI Seguros SAS 30%

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

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°: 1009627
Ramo: Responsabilidad civil Miembros de Junta Directiva y Demás Administradores
Vigencia: Del 22 de agosto de 2023 al 21 de agosto de 2024
Aseguradora: Previsora Seguros S.A 100%
Corredor: Visvasa seguros/ Monica Ospina Gil

Anexo 6 Servicios

En este rubro se encuentra:

Concepto	Saldo		Variacion				% Cada Rubro	
	2023	2022	Incre	%	Dism	%	2023	2022
Servicio de aseo áreas comunes (Áreas comunes)	95.275.484	86.421.733	8.853.751	10%			16,62%	17,99%
Servicio de vigilancia (Áreas comunes)	275.472.363	232.825.655	42.646.708	18%			48,05%	48,46%
Acueducto y alcantarillado (Áreas comunes)	13.733.597	12.632.515	1.101.082	9%			2,40%	2,63%
Energía eléctrica (Áreas comunes)	158.852.221	120.053.939	38.798.282	32%			27,71%	24,99%
Teléfono e internet (Administración y recepción)	2.114.939	2.420.028		0%	-305.089	-13%	0,37%	0,50%
Telefonía móvil (Administrador, auxiliar contable y técnico mantenimiento)	1.535.881	1.622.183		0%	-86.302	-5%	0,27%	0,34%
Correos portes y telegramas (Envío convocatoria asamblea)	250.800	169.900	80.900	48%			0,04%	0,04%
Mercadeo y publicidad	20.434.619	19.355.420	1.079.199	6%			3,56%	4,03%
Otros áreas comunes	5.617.376	4.968.052	649.324	13%			0,98%	1,03%
Total	573.287.280	480.469.425	93.209.246	19%	-391.391	0%	100%	100%

El servicio de energía tuvo un continuo aumento en el valor del kilovatio, como se puede observar.

HISTORICO KILOVATÍO AÑO 2023

Periodo	Valor	Inc	%
ENERO	\$ 756,01	0	
FEBRERO	\$ 765,55	9,53	1,26%
MARZO	\$ 779,16	13,61	1,78%
ABRIL	\$ 792,09	12,93	1,66%
MAYO	\$ 800,42	8,32	1,05%
JUNIO	\$ 806,68	6,26	0,78%
JULIO	\$ 810,20	3,53	0,44%
AGOSTO	\$ 812,63	2,43	0,30%
SEPTIEMBRE	\$ 816,70	4,07	0,50%
OCTUBRE	\$ 822,41	5,71	0,70%
NOVIEMBRE	\$ 906,19	83,78	10,19%
DICIEMBRE	\$ 906,19	0	0,00%

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

Las actividades de mercadeo y publicidad fueron:

Concepto	Saldo		Variacion				% Cada Rubro	
	2023	2022	Incre	%	Dism	%	2023	2022
Dominio email	1.115.000	581.000	534.000	92%			5,46%	3,00%
Material POP	5.705.942	0	5.705.942	100%			27,92%	0,00%
Decoración navideña	10.725.292	8.303.517	2.421.775	29%			52,49%	42,90%
Iva publicidad	2.888.385	670.903	2.217.482	331%			14,13%	3,47%
Provision Aviso uniplex para fachada		9.800.000			-9.800.000	-100%	0,00%	50,63%
Total	20.434.619	19.355.420	10.879.199	56%	-9.800.000	100%	100%	100%

Anexo 7 Mantenimiento y reparaciones

Comprende:

Concepto	Saldo		Variacion				% Cada Rubro	
	2023	2022	Incre	%	Dism	%	2023	2022
Mantenimiento de ascensores	36.310.127	29.131.061	7.179.066	25%			40,22%	48,52%
Mantenimiento planta eléctrica y subestacion	4.284.920	10.602.242		0%	-6.317.322	-60%	4,75%	17,66%
Mantenimiento equipos de presión (Motobombas)	4.355.549	2.620.400	1.735.149	66%			4,82%	4,36%
Mantenimiento aires acondicionados (Torres de enfriamiento)	1.782.000	1.848.051			-66.051	-4%	1,97%	3,08%
Mantenimiento de jardines	7.454.538	5.300.000	2.154.538	41%			8,26%	8,83%
Mantenimiento de extintores	497.000	994.000			-497.000	-50%	0,55%	1,66%
Mantenimiento Subestacion electrica	20.470.956	0	20.470.956	100%			22,68%	0,00%
Mantenimiento equipo de oficina	990.840	135.000	855.840	634%			1,10%	0,22%
Mantenimiento equipo de computo y comunicación y CCTV	1.464.757	1.248.750	216.007	17%			1,62%	2,08%
Iva por servicios de mantenimiento	12.664.076	8.162.619	4.501.457	55%			14,03%	13,59%
Total	90.274.763	60.042.123	37.113.013	62%	-6.880.373	-11%	100%	100%

- En el mantenimiento de Ascensores, el incremento mayor al SM corresponde a acompañamiento en proceso de certificación
- En el mantenimiento de Equipos de presión, el incremento mayor al SM corresponde arreglos correctivos que se realizaron
- La disminución del mantenimiento de la planta eléctrica se presenta porque en el año 2023 no se realizaron arreglos correctivos, solo preventivos
- Mantenimiento de jardines incrementa por la compra de plantas para embellecer la copropiedad
- El mantenimiento de la subestación no se hacía desde pandemia, por lo tanto, en el año 2023 se realizó un mantenimiento general y arreglos correctivos

Los demás incrementos responden al incremento del salario mínimo año 2022/2023

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

Anexo 8 Adecuaciones e instalaciones

Comprende:

Concepto	Saldo		Variacion				% Cada Rubro	
	2023	2022	Incre	%	Dism	%	2023	2022
Areas Comunes	46.150.932	50.916.234			-4.765.302	-9%	41,86%	28,87%
Madera para remodelacion recepcion	0	11.061.281			-11.061.281	-100%	0,00%	6,27%
Fachada	13.568.048	34.682.797			-21.114.749	-61%	12,31%	19,67%
Control agua potable	7.271.192	410.246	6.860.946	1672%			6,60%	0,23%
Quimicos torre de enfriamiento	35.863.698	33.507.089	2.356.609	7%			32,53%	19,00%
Sistema de detencion de incendios	1.210.314	0	1.210.314	100%			1,10%	0,00%
Adecuacion shut de basuras	0	705.930			-705.930	-100%	0,00%	0,40%
Provision Pintura de estructura plazoleta	0	7.425.000			-7.425.000	-100%	0,00%	4,21%
Provision Mobiliario para remodelacion recepcion	0	24.000.000			-24.000.000	-100%	0,00%	13,61%
Iva mantenimientos	6.181.255	13.637.715			-7.456.460	-55%	5,61%	7,73%
Total	110.245.439	176.346.292	10.427.869	6%	-76.528.722	-43%	100%	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.

- En control agua potable se realizó recubrimiento de los tanques de reserva por porosidad en las paredes
- La disminución del rubro de adecuaciones corresponde que durante el año 2022 se remodelo la recepción de edificio y se realizó mantenimiento especial de fachadas. Para el año 2023 estos gastos no se realizaron

Anexo 9 Depreciación depreciación por el método lineal.

Activos Fijos:

DEPRECIACION ACUMULADA AÑO 2023				
MES	Equipo de Procesamiento de datos	Otros	Equipo de medico	TOTAL
Enero	-41.867		-65.876	-107.743
Febrero	-41.867		-65.876	-107.743
Marzo	-41.867		-65.876	-107.743
Abril	-108.727		-65.876	-174.603
Mayo	-108.727		-65.876	-174.603
Junio	-108.727		-65.876	-174.603
Julio	-108.727		-65.876	-174.603
Agosto	-108.727	-43.335	-65.876	-217.938
Septiembre	-108.727	-298.143	-65.876	-472.746
Octubre	-108.727	-298.143	-65.876	-472.746
Noviembre	-108.727	-298.143	-65.876	-472.746
Diciembre	-108.727	-298.143	-65.876	-472.746
TOTAL DEPRECIACION	-1.104.144	-1.235.907	-790.512	-3.130.563

Activos Administrativos

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

DEPRECIACION ACUMULADA AÑO 2023		
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	-18.173	-18.173
Diciembre	-	-
TOTAL DEPRECIACION OTROS ACTIVOS	-217.003	-217.003

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	
	2023	2022	Incre	%	Dism	%	2023	2022
Libros, suscripciones y Periodicos	1.591.800	921.800	670.000	73%			5,03%	3,13%
Relaciones publicas - Contratistas	2.247.687	1.950.000	297.687	15%			7,10%	6,63%
Elementos de aseo áreas comunes y Elementos de aseo y cafeteria	14.875.743	17.663.313			-2.787.570	-16%	47,02%	60,02%
Utiles, papelería y fotocopias	2.561.920	3.297.328			-735.408	-22%	8,10%	11,20%
Combustibles y lubricantes	5.605.436	3.006.352	2.599.084	86%			17,72%	10,21%
Taxis y Buses	353.500	282.550	70.950	25%			1,12%	0,96%
Casino y Restaurante	1.244.841	1.202.717	42.124	4%			3,93%	4,09%
Parqueadero	27.000	700	26.300	3757%			0,09%	0,00%
Otros	3.131.008	1.106.404	2.024.604	183%			9,90%	3,76%
Total	31.638.936	29.431.165	5.730.749	19%	-3.522.978	-12%	100%	100%

Gastos bancarios:

Concepto	Saldo		Variación				% Cada Rubro	
	2023	2022	Incre	%	Dism	%	2023	2022
Convenio recaudo empresarial	118.286	287.890			-169.604	-59%	5,20%	11,23%
Conexión pantalla	757.000	542.500	214.500	40%			33,29%	21,17%
Comisiones por transferencia (pago a proveedores)	517.672	885.339			-367.667	-42%	22,77%	34,54%
Chequera	56.309	21.800	34.509				2,48%	0,85%
Comision recarga tarjeta	142.800	142.800	0	0%			6,28%	5,57%
Otros	5.800	1.494	4.306				0,26%	0,06%
Iva gastos bancarios	268.757	461.376			-192.619	-42%	11,82%	18,00%
Gasto de ejercicios anteriores	219.376	163.153	56.223				9,65%	6,37%
Otros gastos no deducibles	187.943	56.600	131.343				8,27%	2,21%
Total	2.273.943	2.562.952	440.881	17%	-729.890	-28%	100%	100%

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

NOTA ER 21: GASTOS DE EXPLOTACION AREAS COMUNES

Gastos de Parqueadero	Año 2023		Año 2022		Incre	Variación		
	Saldo	%	Saldo	%		%	Dismi	
Honorarios contrato de mandato	167.281.057	97,68%	149.577.869	98,48%	17.703.188	12%		
Impuestos	2.994.040	1,75%	2.308.082	1,52%	685.958	30%		
Diversos	984.575	0,57%	0	0,00%	984.575	100%		
Total	171.259.672	100%	151.885.951	100%	19.373.721	0	0	

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 22: CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Fondo de Imprevistos

El año 2023 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	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
Apropiación fondo de imprevistos a año 2023	La apropiación del año 2023 se realizo con un porcentaje del 1%	13.012.200
Apropiación con excedentes año 2022		6.325.381
Total Apropiación a Diciembre 31 de 2023		531.187.685

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

Anexo 3 Excedente del periodo

Corresponde al Excedente registrado en el periodo enero 01 a diciembre 31 de 2023.

Resultado del Periodo	2023	2022	Incre	Dismi
Excedente del Periodo	58.772.980	6.325.382	52.447.598	

Para el año 2023 se presenta un excedente contable de 58.772.980.

Este excedente contable se genera por:

Concepto	valor
Mayor valor recaudado por servicio de parqueadero	7.204.034
Mayor valor ejecutado en ingresos por Explotacion de areas comunes	19.804.109
Ahorro en gastos de personal	7.657.460
Ahorro en gastos de mantenimiento	4.745.864
Descuento por pronto pago no otorgados	17.836.235
Otros ahorros	1.525.278
Total Ahorros en el Periodo	58.772.980

Reservas para Mantenimiento

Corresponde reserva que se incluyó en el presupuesto del periodo a diciembre 31 tiene un saldo de \$20.201.796.

Reserva para Proyectos

Corresponde reserva que se incluyó en el presupuesto del periodo equivale a los rendimientos que genera las inversiones de la Copropiedad, a diciembre 31 tiene un saldo de \$79.101.684

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 23: Depreciación de activos fijos y administrativos

DEPRECIACION ACUMULADA AÑO 2023				
MES	Equipo de Procesamiento de datos	Otros	Equipo de medico	TOTAL
Enero	-41.867		-65.876	-107.743
Febrero	-41.867		-65.876	-107.743
Marzo	-41.867		-65.876	-107.743
Abril	-108.727		-65.876	-174.603
Mayo	-108.727		-65.876	-174.603
Junio	-108.727		-65.876	-174.603
Julio	-108.727		-65.876	-174.603
Agosto	-108.727	-43.335	-65.876	-217.938
Septiembre	-108.727	-298.143	-65.876	-472.746
Octubre	-108.727	-298.143	-65.876	-472.746
Noviembre	-108.727	-298.143	-65.876	-472.746
Diciembre	-108.727	-298.143	-65.876	-472.746
TOTAL DEPRECIACION	-1.104.144	-1.235.907	-790.512	-3.130.563

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

DEPRECIACION ACUMULADA AÑO 2023		
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	-18.173	-18.173
Diciembre	-	-
TOTAL DEPRECIACION OTROS ACTIVOS	-217.003	-217.003

NOTA FE 24: Amortizaciones el periodo:

Concepto	Periodo		Poliza Nro	Periodo x Amort.	Saldo Dic 31/2022	Adiciones 2023	Dev 2023	TOTAL A AMORTIZAR	Amor 2023	Saldo por amortizar
170520 Seguros y fianzas										
1705200109 Administradores	25/08/2022	25/08/2023	1008858-2	0	155.189			155.189	155.189	0
1705200109 Administradores	25/08/2023	25/08/2024	1009627	237	0	214.200		214.200	75.497	138.703
ADMINISTRADORES					155.189	214.200	0	369.389	230.685	138.704
1705200110 PYME	25/08/2022	25/08/2023	1001646-7	0	16.162.406			16.162.406	16.162.406	0
1705200110 PYME	29/08/2022	25/08/2023	1001646-7	0	2.707.443			2.707.443	2.707.443	0
1705200110 PYME	25/08/2023	25/08/2024	1002679	237	0	33.756.142		33.756.142	11.897.657	21.858.485
PYME					18.869.849	33.756.142	0	52.625.991	30.767.506	21.858.485
TOTAL CUENTA 17					19.025.038	33.970.342	0	52.995.380	30.998.191	21.997.189
17101603 SOFTWARE CONTROL DE INGRESO	31/08/2023	31/08/2023			0	1.540.226		1.540.226	1.540.226	0
TOTAL CUENTA 17					19.025.038	35.510.568	0	54.535.606	32.538.417	21.997.189

NOTA FE 25: Cambios generados en la operación: Corresponde al aumento y/o disminución de las cxc y cxp de un periodo a otro

	DICIEMBRE . 2023	DICIEMBRE . 2022	VARIACION
AUMENTO CAPITAL DE TRABAJO			
Anticipos y avances	2.600.000	4.950.000	-2.350.000
Expensas Comunes	378.215	6.163.244	-5.785.029
Explotación Zonas Comunes	0	8.353	-8.353
Interés Por Mora	91.469	119.584	-28.115
Anticipo de renta	502.000	0	502.000
Retencion en la fuente	0	250.437	-250.437
Cuentas por cobrar a terceros	3.527.427	4.735.856	-1.208.429
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	7.099.111	16.227.474	
Costos y Gastos Por Pagar	19.703.741	71.785.121	-52.081.380
Retención en la Fuente	2.297.858	5.534.376	-3.236.518
Retención Impuesto a Las Ventas Retenido	5.819	146.955	-141.136
Retención de Industria y Comercio Retenido	1.100.938	1.688.302	-587.364
Impuesto Sobre la Renta	898.620	543.274	355.346
Impuesto Sobre Las Ventas Por Pagar	5.112.394	7.165.174	-2.052.780
Vacaciones Consolidadas	2.296.685	1.770.948	525.737
Ingresos Recibidos Por Anticipado	11.418.787	6.320.504	5.098.283
TOTAL PASIVO CORRIENTE	42.834.842	94.954.654	
TOTAL CAPITAL DE TRABAJO	-35.735.731	-78.727.180	
AUMENTO DEL CAPITAL DE TRABAJO			42.991.449

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

NOTA FE 26: Aumento de Actividades de Inversión: Corresponde al aumento de CDT.

AUMENTO DE CDT

Certificados CDT				664.427.820	535.201.824	129.225.996
------------------	--	--	--	-------------	-------------	-------------

COMPRA DE ACTIVOS FIJOS

DETALLE	VIDA UTIL HASTA DIC	VITA UTIL	CUOTA DEP	CUOTA X DEP	ACTIVO O AÑO 2022	DEP. ACUMULADA A DICIEMBRE 2022	SALDO AÑO 2022	COMPRAS Y MEJORAS	DADAS DE BAJA	DEP AÑO 2023	TOTAL ACTIVO	DEVOLUCION DE DEPRECIACION POR ACTIVOS DADOS DE BAJA	DEP. ACUMULADA	SALDO POR DEPRECIAR
COMPUTADOR VOSTRO	55		25	30	2.512.041	-753.606	1.758.435	0		-502.404	2.512.041		-1.256.010	1.256.031
COMPUTADOR AIO LENOVO THINCENTRE 30A	60		9	51				4.011.609		-601.740	4.011.609		-601.740	3.409.869
TOTAL 152805								4.011.609		-1.104.144	6.523.650	0	-1.857.750	4.665.900
UPS ON LINE 3000VA/ 2700 W MONOFASICA A 110 VAC, PF 0.9	60		5	55				2.600.000		-216.677	2.600.000		-216.677	2.383.323
TORNQUETE BIDIRECCIONAL	60		4	56				15.288.454		-1.019.230	15.288.454		-1.019.230	14.269.224
TOTAL 152895								17.888.454		-1.235.907	17.888.454	0	-1.235.907	16.652.547
TOTAL CUENTA 1528					2.512.041	-753.606	1.758.435	21.900.063	0	-2.340.051	24.412.104	0	-3.093.657	21.318.447
										516010				
DEA - DESFRIBRILADOR	96		15	81	6.324.148	-263.506	6.060.642	0		-790.512	6.324.148		-1.054.018	5.270.130
TOTAL CUENTA 1532					6.324.148	-263.506	6.060.642	0	0	-790.512	6.324.148	0	-1.054.018	5.270.130
Total cuenta 15					8.836.189	-1.017.112	7.819.077	21.900.063	0	-3.130.563	30.736.252	0	-4.147.675	26.588.577

COMPRA DE DIFERIDOS

Concepto	Periodo	Poliza Nro	Periodo x Amort.	Saldo Dic 31/2022	Adiciones 2023	Dev 2023	TOTAL A AMORTIZAR	Amor 2023	Saldo por amortizar
170520 Seguros y fianzas									
1705200109 Administradores	25/08/2022	25/08/2023	1008858-2	0	155.189		155.189	155.189	0
1705200109 Administradores	25/08/2023	25/08/2024	1009627	237	0	214.200	214.200	75.497	138.703
ADMINISTRADORES				155.189	214.200	0	369.389	230.685	138.704
1705200110 PYME	25/08/2022	25/08/2023	1001646-7	0	16.162.406		16.162.406	16.162.406	0
1705200110 PYME	29/08/2022	25/08/2023	1001646-7	0	2.707.443		2.707.443	2.707.443	0
1705200110 PYME	25/08/2023	25/08/2024	1002679	237	0	33.756.142	33.756.142	11.897.657	21.858.485
PYME				18.869.849	33.756.142	0	52.625.991	30.767.506	21.858.485
TOTAL CUENTA 17				19.025.038	33.970.342	0	52.995.380	30.998.191	21.997.189
17101603 SOFTWARE CONTROL DE INGRESO	31/08/2023	31/08/2023		0	1.540.226		1.540.226	1.540.226	0
TOTAL CUENTA 17				19.025.038	35.510.568	0	54.535.606	32.538.417	21.997.189

NOTA FE 28: Aumento de Actividades de Financiación: Corresponde a:

- La apropiación de fondo de imprevistos año 2023. El año se apropió \$19.337.582
- La disminución de los excedentes que se llevaron al fondo de imprevistos por \$6.325.382
- Reserva para Mantenimientos por \$20.201.382
- Reserva para Proyectos \$79.101684

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

NOTA FE 29: Determinación del Efectivo

EFFECTIVO	DICIEMBRE . 2023	DICIEMBRE. 2022
Caja	198.967	240.773
Bancos	11.787.322	34.398.953
TOTAL EFECTIVO	11.986.289	34.639.725
AUMENTO DEL EFECTIVO		-22.653.436

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. NIT 900.532.022-1
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2023

1. INDICADORES DE LIQUIDEZ				
1.1. CAPITAL DE TRABAJO				
ACTIVO CORRIENTE- PASIVO CORRIENTE	19.085.400	-	42.834.842	-23.749.442
Significa que la Copropiedad no tiene la suficiente liquidez para pagar sus deudas a corto plazo.				
1.2. RAZON CORRIENTE				
ACTIVO CORRIENTE	19.085.400	/	42.834.842	0,45
PASIVO CORRIENTE				
Significa que por cada peso que la Copropiedad debe a corto plazo , cuenta con 0,45 activos corrientes para respaldar dicha obligación				
1.3. INDICE DE DISPONIBILIDAD INMEDIATA				
ACTIVO DISPONIBLE	11.986.289	/	42.834.842	0,28
PASIVO EXIGIBLE INMEDIATO				
Significa que por cada peso que la Copropiedad debe a corto plazo , cuenta con 0,28 pesos disponibles para cancelar la obligación				
1.4. SOLIDEZ				
ACTIVO TOTAL	732.098.986	/	42.834.842	17,09
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 17,09 pesos para respaldar la deuda				
2. INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO				
2.1. ENDEUDAMIENTO TOTAL				
(PASIVO TOTAL x 100)	4.283.484.200	/	732.098.986	5,85
ACTIVO TOTAL				
Significa que los acreedores apalancan la Copropiedad en un 5,85%				
2.2. ENDEUDAMIENTO A CORTO PLAZO				
(PASIVO CORRIENTE x 100)	4.283.484.200	/	42.834.842	100
PASIVO TOTAL				
Significa que el 100% de las deudas de la copropiedad, deben cancelarse en un tiempo inferior a un año				