

INFORME DE GESTIÓN

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H.



uniplex®
— Circunvalar —

2025

De acuerdo a lo establecido en la Ley 222 de 1995 copia de este informe de Gestión fue entregado oportunamente a la Revisoría Fiscal para que en su dictamen informe sobre su concordancia con los Estados Financieros.

TABLA DE CONTENIDO

ANEXOS

INFORME DE GESTIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRADOR

01

**Estados financieros
al 31/dic/2025 y
notas**

En el presente documento se presenta el resumen de los aspectos más relevantes de la función administrativa correspondiente al año 2025, durante el cual se ejecutaron los diferentes proyectos presentados y aprobados por la Asamblea de Propietarios del período anterior. El año estuvo marcado por retos económicos y financieros a nivel nacional, derivados del contexto macroeconómico y regulatorio del país; sin embargo, en articulación con el Consejo de Administración, se adelantó una gestión enfocada principalmente en el mantenimiento, adecuación y renovación de la infraestructura física, con el propósito de preservar y mejorar las condiciones de la copropiedad en beneficio de los copropietarios, residentes y visitantes.

02

**Ejecución
presupuestal**

El Consejo de Administración y el equipo administrativo agradecen la confianza depositada y reafirman su compromiso de continuar trabajando por el bienestar de la copropiedad, promoviendo un entorno de seguridad, comodidad y sana convivencia para todos.

03

**Proyecto
presupuesto 2026**

En cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal consagrado en la ley 675 de agosto de 2001 y en conformidad con las normas legales vigentes, presento a la Asamblea General de Copropietarios el siguiente informe donde se consigna las actividades más relevantes ejecutadas durante el año 2025.

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

Durante el ejercicio 2025, la administración centró sus esfuerzos en una estrategia de renovación integral de la infraestructura, orientada a consolidar a Uniplex Circunvalar P.H. como un edificio moderno, funcional y competitivo. Se ejecutaron diversas acciones y proyectos de alto impacto que no solo optimizaron el funcionamiento operativo, sino que elevaron los estándares de bienestar y seguridad para todos nuestros copropietarios y visitantes.

A continuación, se detallan los aspectos más relevantes de esta gestión, destacando los avances en tecnología, adecuación de espacios y cumplimiento normativo.

	2025	
	EJECUTADO	%
INGRESOS	\$ 1.661.174.194	107,11%
GASTOS	\$ 1.482.523.756	97,49%
FONDO DE IMPREVISTOS	\$ 15.205.656	
RESERVA DE PROYECTOS Y MANTENIM	\$ 15.205.656	
RESULTADO DEL PERIODO	\$ 148.239.126	

De acuerdo con el cuadro de ejecución presupuestal acumulada al cierre del año 2025, se evidencia un comportamiento favorable en la gestión financiera de la copropiedad, reflejado tanto en el desempeño de los ingresos como en el control del gasto.

En cuanto a los ingresos, se observa que frente a un presupuesto aprobado por valor de \$1.550.976.608, la ejecución acumulada ascendió a \$1.661.174.194, lo que representa un 107,11% de ejecución, equivalente a una variación positiva de \$110.197.586 (7%) respecto a lo presupuestado. Este resultado obedece principalmente a mayores ingresos generados por el servicio de parqueaderos, la explotación de áreas comunes y los rendimientos financieros obtenidos de las inversiones en CDT, los cuales superaron las proyecciones iniciales.

Por su parte, los gastos registraron una ejecución acumulada de \$1.482.523.756, lo que corresponde al 97,49% de lo presupuestado, evidenciando un manejo responsable y controlado del gasto, sin afectar la operación ni el cumplimiento de las obligaciones de la copropiedad. Adicionalmente, se constituyeron el Fondo de Imprevistos y la Reserva para Proyectos y Mantenimiento, cada uno por valor de \$15.205.656, conforme a lo establecido.

Como resultado de lo anterior, se generó un excedente del período por valor de \$148.239.126, el cual refleja una adecuada gestión administrativa y financiera durante el año 2025. Dicho excedente fortalece la estabilidad financiera de la copropiedad y constituye un respaldo para la atención de necesidades futuras, el mantenimiento de las áreas comunes y el desarrollo de proyectos, de acuerdo con las decisiones que adopten los órganos de administración y la normatividad vigente.

FUNCIONES administrativas

Dando cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal, se llevaron a cabo las siguientes funciones administrativas, orientadas al fortalecimiento de la gestión interna y al cumplimiento de los lineamientos operativos de la copropiedad. Estas actividades permitieron fortalecer los procesos administrativos, mejorar los controles internos y asegurar una gestión transparente y organizada de la copropiedad.

- Durante el 2025 se realizaron cuatro (4) Consejos de Administración, de cada Consejo reposan las actas debidamente numeradas y firmadas en los archivos de la Copropiedad.
- Se cumplieron oportunamente todas las obligaciones tributarias:
 - Retención en la Fuente
 - Impuesto de Industria y Comercio
 - Declaración IVA
 - Presentación de medios magnéticos nacionales y municipales
 - Declaración de renta.
- De forma mensual se generó pago de nómina a los empleados. Se pagaron cumplidamente las prestaciones sociales y seguridad social para todo el personal.
- Se desarrolló y presentó ante el Consejo de Administración el Manual de Vitrinismo de Fachadas, con el fin de establecer criterios uniformes para la presentación visual de los avisos ubicados en esta zona.
- Bajo la supervisión de la Revisoría Fiscal, se revisaron, actualizaron y documentaron los procedimientos administrativos, garantizando su alineación con la normativa vigente y las buenas prácticas de control interno, entre ellos:
 - Procedimiento de caja menor.
 - Pago a proveedores.
 - Contratación de empleados.
 - Anticipo de proyectos.
 - Libro de actas.
 - Manejo de inversiones en CDT.
 - Procedimiento para la realización de Asambleas.

FUNCIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY

- En cumplimiento de la Ley 1676 de 2013, artículo 87, se deja constancia de que la copropiedad no realizó actividades que obstaculizaran la libre circulación de facturas emitidas por vendedores o proveedores.
- La copropiedad cuenta con un Desfibrilador Externo Automático (DEA) para la atención de emergencias, dando cumplimiento al Decreto Municipal 1465 de 2019 y a la Resolución 33126 de 2019 del Ministerio de Salud y Protección Social.
- Se realizó la recertificación de los ascensores, en cumplimiento del Decreto No. 1010 del 28 de octubre de 2020 del municipio de Pereira, relacionado con las normas técnicas para los sistemas de transporte vertical.
- Se mantiene vigente el certificado de vertimientos, conforme a lo establecido en la Resolución 631 de 2015.
- La copropiedad dispone del certificado de seguridad expedido por el Cuerpo Oficial de Bomberos de la ciudad de Pereira.
- En cumplimiento de la Ley 1581 de 2012, se implementó el manual interno de políticas y procedimientos para la protección de datos personales, garantizando el adecuado tratamiento de la información.
- Se continúa con la implementación y seguimiento del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), dando cumplimiento al Decreto 1072 de 2015 y la Resolución 0312 de 2019.
- Se presentó la evaluación de estándares mínimos ante el Ministerio del Trabajo, obteniendo un nivel de cumplimiento del 100%.
- Se dio cumplimiento al Decreto 1575 de 2007, relacionado con la protección y control de la calidad del agua en los tanques de almacenamiento de la copropiedad.
- Se mantienen controles establecidos para la adquisición, desarrollo y mantenimiento del software, garantizando que los sistemas utilizados cuenten con las licencias correspondientes y se encuentren debidamente actualizados.
- En cumplimiento del artículo 4 de la Resolución 000164 de 2021, se presentó oportunamente el Registro Único de Beneficiarios Finales (RUB).
- Se realizó la redacción y adopción del Manual de Procedimientos para la Gestión Integral de Residuos Sólidos, conforme a lo establecido en el Decreto 1713 de 2002.

SEGUROS

Actualmente, la copropiedad cuenta con una sólida estructura de protección mediante un programa de seguros suscrito con la compañía Previsora. Este esquema de aseguramiento ofrece una cobertura integral que ampara tanto los bienes comunes como los privados. Adicionalmente, y como medida de buen gobierno corporativo, se mantiene vigente una póliza de responsabilidad para directores y administradores, garantizando un respaldo adicional ante la gestión administrativa.

FONDO DE IMPREVISTOS Y RESERVAS

Al cierre del ejercicio, es fundamental destacar la solidez financiera de Uniplex Circunvalar P.H., representada en un Fondo de Imprevistos y reservas que ascienden a \$667.838.106. Con el objetivo de garantizar la protección, liquidez y rentabilidad de este capital, así como de las reservas aprobadas por la Asamblea para proyectos y mantenimiento, los recursos se encuentran invertidos en Certificados de Depósito a Término (CDT) con reconocidas entidades bancarias como Sudameris, Serfinanza, Finandina y Banco de Occidente. Es importante resaltar que estas instituciones cuentan con la máxima calificación crediticia (AAA) otorgada por firmas calificadoras de riesgos autorizadas, lo que asegura el más alto nivel de respaldo y seguridad para el patrimonio de nuestra copropiedad.

NÚMERO	CDT	ENTIDAD	PLAZO DÍAS	VALOR CAPITAL
1	100030694	GNB SUDAMERIS	182	\$ 129.683.122
2	232000906566	SERFINANZA	180	\$ 231.127.240
3	1199151	BANCO OCCIDENTE	180	\$ 120.638.377
4	5370015452	FINANDINA	178	\$ 61.883.839
5	232001164417	SERFINANZA	184	\$ 73.416.619
6	108285	SERFINANZA	90	\$ 51.088.909
TOTAL		\$ 667.838.106,00		
INTERESES POR COBRAR		\$ 21.395.134,00		
TOTAL CAPITAL + INTERESES		\$ 689.233.240,00		

MANTENIMIENTO ÁREAS COMUNES

Nuestra prioridad en 2025 fue evolucionar hacia un modelo de edificio moderno y actual. Para ello, ejecutamos un plan de mantenimiento integral y renovación arquitectónica, la modernización del sistema de parqueaderos y la adecuación de áreas comunes bajo estándares estéticos modernos. Con estas mejoras, la Administración ofrece hoy un ambiente de trabajo superior, diseñado para brindar el máximo bienestar y facilitar el desarrollo de las actividades profesionales en espacios totalmente renovados.

Entre las actividades desarrolladas están:

Infraestructura y Renovación de Espacios

- **Adecuación de Coworking:** Se habilitaron y modernizaron zonas de trabajo en el Piso 3 y en la Plazoleta.
- **Mantenimiento de Pisos:** Realización de pulido y diamantado en los pisos de la Plazoleta y el segundo piso.
- **Actualización de Parqueaderos:** Cambio integral de la tecnología del sistema de parqueo.
- **Pintura y Estética:** Pintura de áreas comunes, puertas de zona de empleados, corta goteras en cubiertas y techos de policarbonato.
- **Fachadas:** Limpieza técnica y sellado de vidrios y fachadas del edificio.

Mantenimiento Técnico y Emergencias

- **Subestación Eléctrica:** Atención de emergencias por descarga eléctrica mediante la póliza de seguro y mantenimientos preventivos en la subestación.
- **Sistemas Hidráulicos:** Lavado de tanques de agua y realización de análisis físico-químicos del agua.
- **Red Sanitaria:** Limpieza de desarenadores y de la red sanitaria general.
- **General:** Mantenimiento de barandas, rejillas y áreas comunes internas y externas.

Seguridad, Salud y Certificaciones

- **Certificados de Seguridad:** Obtención del certificado de seguridad de Bomberos de Pereira y concepto sanitario favorable de la Secretaría de Salud.
- **Transporte Vertical:** Revisión técnico-mecánica y certificación de ascensores.
- **SG-SST:** Calificación del **100%** en la evaluación de estándares mínimos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- **Seguridad en Alturas:** Recertificación de 65 anclajes para trabajos en fachadas bajo la normativa vigente.
- **Prevención:** Participación en el Simulacro Nacional de Respuesta a Emergencias y capacitación en el uso y mantenimiento del Desfibrilador Externo Automático (DEA).

Gestión Administrativa y Convivencia

- **Atención al Cliente:** Gestión de requerimientos de copropietarios y atención de emergencias.
- **Gestión Financiera:** Procesos de facturación, recaudo de cartera y pago de impuestos nacionales y locales.
- **Control de Documentación:** Actualización de archivos, libro de propietarios, carpetas de contratistas y RUB.
- **Supervisión:** Control permanente de los contratistas de la copropiedad.
- **Temporada Navideña:** Decoración y celebración navideña con el equipo de trabajo.

OPERACIÓN CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

Es importante destacar la gestión de cartera realizada durante el 2025. Gracias al seguimiento permanente del equipo administrativo y al compromiso y excelente cultura de pago de los propietarios y arrendatarios, se logró un porcentaje de recaudo equivalente **99,74%**.

#	INMUEBLE	Valor Admón.	Nro de Meses	TOTAL CARTERA 31/12/2025	% POR TENEDOR
1	ZONA COMUN	\$ 357.000	2,00	\$ 714.000	19,77%
2	ADMON	\$ 863.897	3,00	\$ 2.639.984	73,08%
3	ZONA COMUN	\$ 202.759	1,00	\$ 202.759	5,61%
4	ZONA COMUN	\$ 55.567	1,00	\$ 55.567	1,54%
TOTAL CARTERA ADMINISTRACIÓN				\$ 3.612.310	100%

PROYECCIONES 2026

Para el nuevo año, nuestra hoja de ruta se enfoca en la consolidación y optimización de las inversiones realizadas en 2025, con el propósito de fortalecer la gestión administrativa y operativa de Uniplex Circunvalar.

- **Finalización del Plan de Renovación:** Completaremos el 40% restante del cambio de pisos en los puntos fijos, unificando la estética del edificio y eliminando el desgaste histórico de las superficies.
- **Sostenibilidad y Equilibrio Financiero:** Ante el incremento proyectado del SMLV (23%) y del Auxilio de Transporte (24,5%), gestionaremos un presupuesto optimizado que permita absorber estos costos sin comprometer la calidad del servicio ni el mantenimiento de la infraestructura.
- **Incentivos al Recaudo Oportuno:** Continuaremos fomentando la cultura de pago mediante la propuesta de descuentos por pronto pago para el año 2026, garantizando el flujo de caja necesario para la operación diaria y los proyectos de mejora.
- **Vanguardia Tecnológica:** Seguiremos evaluando herramientas que permitan digitalizar aún más la experiencia de los copropietarios, maximizando el uso de las nuevas zonas de Coworking y el sistema inteligente de parqueaderos
-

El equipo de Administración concluye este informe agradeciendo a cada una de las personas que hacen parte de UNIPLEX CIRCUNVALAR, como son nuestros Propietarios, Copropietarios, Miembros del Consejo, Revisoría Fiscal, empleados, contratistas, proveedores y cada uno de los que este año colaboraron directa o indirectamente en el cumplimiento de nuestras metas. ¡Muchas gracias!



NATALIA LONDOÑO B.
Administradora

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL AÑO 2025

DICTAMEN DE REVISORÍA FISCAL

ESTADOS FINANCIEROS

1. **Certificación de los Estados Financieros**
2. **Estados Financieros**
3. **Notas**

PROYECTO
PRESUPUESTO
INGRESOS Y GASTOS
AÑO 2026