

NOTAS DE CARÁCTER GENERAL

NOTA 1: ENTE ECONÓMICO (NIC 1.138 a, NIIF PYMES 3.24 a):

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. con NIT 900.532.022-1, Es una entidad sin ánimo de lucro, ubicada en Cra 13 Nro 13 40 del Municipio de Pereira – Risaralda, copropiedad constituida en el régimen de propiedad horizontal establecido bajo la ley 675 del 2001.

Fue constituida por escritura Pública Escritura Pública No 2532 del 18 de mayo del 2012. La copropiedad se encuentra inscrita mediante resolución: No 2380 del 19 de junio de 2012 en la Alcaldía de Pereira, por la cual se reconoce su personería jurídica.

La actividad económica de UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H. (NIC 1.138 b, NIIF PYMES 3.24 b), es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios afectados a uso común de los propietarios, manejar los asuntos de interés común de los propietarios y vigilar el cumplimiento de la normativa vigente y de lo contemplado en el reglamento de Propiedad Horizontal, tiene registradas en el rut las actividades económicas:

Principal: 9499 Actividades de otras asociaciones n.c.p. (Cuotas de administración)

Segundaria: 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata. (Explotación de zonas comunes)

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 28 de febrero de cada año de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal, y el Consejo de Administración, el cual sesiona cada dos meses para orientar las operaciones de la entidad.

Durante el año gravable 2025 no hubo cambio de representación legal.

NOTA 2: PERIODO DE LA INFORMACIÓN

La información presentada corresponde al período enero 01 a diciembre 31 de 2025, 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):

Uniplex Circunvalar P.H.
Nit 900.532.022-1
Notas Estados Financieros a Diciembre 31 de 2025

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 y decreto 2483 de 2018].

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, Decreto reglamentario 2150 de 2017 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 auto renta 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.

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 000162 de 2023, modificada por resolución 000188 DE 2024

- Informante del Registro Único de Beneficiarios Finales. RUB
- Actualización del RIT
- Información Exógena Distrital: acuerdo 023 de 2020.

Otras Normas

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

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., 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.
- ✓ **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.
- ✓ **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

- ✓ **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.
 - 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 2024 también se registran en esta cuenta los descuentos que se realizan a los propietarios por concepto de descuento pronto pago, toda vez que algunos locatarios pagan el valor completo sin tener en cuenta los descuentos y estos son aplicados los meses siguientes.
- ✓ **Patrimonio:** Registra los valores correspondientes a los excedentes y/o déficit de la Copropiedad, a la reserva del fondo de imprevistos y a las demás reservas constituidas por la Asamblea.

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

“La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea General considere pertinentes.

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

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

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

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

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

- Cuotas de Administración
- Explotación de las zonas comunes.

- Servicio de Parquadero

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

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

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

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

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

- ✓ **Clasificación de activos y pasivos:** Los Activos y Pasivos según el uso a que se destinen o según el grado de realización, exigibilidad o liquidación, en términos de tiempos y valores, se consideran Activos y Pasivos corrientes valores realizables o exigibles, respectivamente, en un plazo no mayor a un año.

- ✓ **Concepto de materialidad:** El reconocimiento y presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa.

Un hecho económico es material cuando por su naturaleza o cuantía, su conocimiento o desconocimiento, teniendo en cuenta las circunstancias, puede alterar significativamente las decisiones económicas de los usuarios de la información.

- ✓ **Revelación de cuentas de orden:** Agrupa las cuentas que reflejan hechos o circunstancias de los cuales se pueden generar derechos, las cuentas que registran los compromisos o contratos que se relacionan con posibles obligaciones y que por tanto pueden llegar a afectar la estructura financiera del ente económico.

Hechos subsecuentes: A la fecha de elaboración de este informe no se conocen hechos que puedan afectar la situación financiera de la Copropiedad.

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	2025	2024	Incre	Dismi
Caja	122.504	202.906		-80.402
Caja Menor	122.504	202.906		-80.402
Bancos	52.604.353	46.443.752	6.321.873	-161.272
Davivienda Cta Cte N° 126369996841	52.108.740	45.786.867	6.321.873	
Davivienda Cta Ahorros N° 126370280417	495.613	656.885		-161.272
Total	52.726.858	46.646.657	6.321.873	-241.674

La caja menor, fue constituida con acta N°001, y asignada con acta N°008 a Luisa Fernanda Diaz Marín, el día 30 de noviembre de 2024. El saldo a 31 de diciembre 2025 es de \$122.504 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 a diciembre 31 no tenia anticipos pendientes por legalizar.

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

Concepto	2025	2024	Incre	Dismi
Expensas comunes	2.591.691	0	2.591.691	
Explotación por áreas comunes	972.326	80.737	891.589	
Intereses por mora	48.293	0	48.293	
Total	3.612.310	80.737	3.531.573	0

El incremento corresponde a la cartera del local 14, que cambio de pagador, se espera que en el mes de enero cancele, de lo contrario se iniciara el cobro jurídico de acuerdo a la política existente de cobro de cartera.

Deudores varios: Corresponde a el reintegro que realiza central parking una vez realiza el cruce d los honorarios con el recaudo de parqueadero.

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

Deudores Varios	2025	2024	Incre	Dismi
Cuentas por cobrar a terceros	7.664.825	77.896	7.586.929	
Total	7.664.825	77.896	7.586.929	0

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	2025	2024	Incre	Dismi
Cdt	667.838.104	775.246.282	0	-107.408.178
Rendimientos Cdt	21.395.135	29.108.289	0	-7.713.154
Total	689.233.239	804.354.571	0	-115.121.332

La disminución corresponde a la utilización de las reservas que se hizo durante el año 2025, previa autorización de la asamblea:

Discriminación de saldo CDT a diciembre 31 de 2025

No CDT	ENTIDAD	INICIO	VENCIMIENTO	DÍAS	TASA EFECTIVA	TASA NOMINAL	VALOR DEL CDT	Intereses causados año	TOTAL INVERSIÓN MAS RENDIMIENTO
5370015452	FINANDINA	11/07/2025	9/01/2026	178	9,25%	9,04%	\$ 61.883.838	\$ 2.719.165	\$ 64.603.003
1199151	BANCO DE OCCIDENTE	16/07/2025	16/01/2026	180	9,35%	9,14%	\$ 120.638.377	\$ 5.146.305	\$ 125.784.682
1076744	SERFINANZAS	7/07/2025	7/01/2026	180	9,25%	9,05%	\$ 231.127.240	\$ 10.220.955	\$ 241.348.195
232001099533	SERFINANZAS	28/08/2025	2/03/2026	184	9,25%	9,05%	\$ 73.416.619	\$ 2.306.997	\$ 75.723.616
994496	SERFINANZAS	30/10/2025	30/01/2026	90	9,00%	8,71%	\$ 51.088.909	\$ 754.111	\$ 51.843.020
100030694	GNB SUDAMERIS	23/12/2025	24/03/2026	91	9,00%	8,71%	\$ 129.683.122	\$ 247.601	\$ 129.930.723
TOTAL CDT ACTIVOS E INTERESES POR COBRAR							\$ 667.838.105	\$ 21.395.134	\$ 689.233.239

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 2025, no se compró ningún activo, depreciable.

CONSOLIDACIÓN ACTIVOS				
Concepto	Equipo de Procesamiento de datos	Otros	Equipo de medico	TOTAL
Saldo Anterior Gasto Histórico a 31/Dic/2024	6.523.650	17.888.454	6.324.148	30.736.252
Adquisiciones	0		0	0
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/2024	-3.899.167	-4.076.928	-1.844.532	-9.820.627
Depreciacion año	-1.824.744	-3.057.696	-790.512	-5.672.952
Depreciacion acumulada balance	-5.723.911	-7.134.624	-2.635.044	-15.493.579
Depreciacion acumulada matriz	-5.723.911	-7.134.624	-2.635.044	-15.493.579
Diferencia	-			-
SALDO POR DEPRECIAR A LA FECHA				
A LA FECHA				TOTAL
TOTAL SALDO POR DEPRECIAR	799.739	10.753.830	3.689.104	15.242.673

NOTA SF 08 OTROS ACTIVOS

Diferidos: Los activos diferidos corresponden al 31 de diciembre:

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

Póliza N°: 1002829
Ramo: Multirriesgo
Vigencia: Del 25 de agosto de 2025 al 25 de agosto de 2026
Aseguradora: Previsora Seguros S.A. 100%
Corredor: Visvasa seguros/ Mónica 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 25 de agosto de 2025 al 25 de agosto de 2026
Aseguradora: Previsora Seguros S.A. 100%
Corredor: Visvasa seguros/ monoica Ospina Gil

A diciembre 31 la amortización es la siguiente:

Concepto	Periodo		Poliza Nro	Saldo Dic 31/2024	Adiciones 2025	Dev 2024	TOTAL A AMORTIZAR	Amor 2025	Saldo por amortizar
170520 Seguros y fianzas									
1705200109 Administradores	25/08/2024	25/08/2025	1009627	230.825	0		230.825	230.825	0
1705200109 Administradores	25/08/2025	25/08/2026	109627		386.750		386.750	136.687	250.063
ADMINISTRADORES				230.825	386.750	0	617.575	367.512	250.063
1705200103 MANEJO	25/08/2024	25/08/2025	4001122	1.282.637			1.282.637	1.282.637	0
1705200103 PYME	25/08/2024	25/08/2025	1002679	24.190.996			24.190.996	24.190.995	0
1705200103 PYME	25/08/2025	25/08/2026	1002829		43.664.878		43.664.878	15.432.247	28.232.631
PYME				25.473.633	43.664.878	0	69.138.511	40.905.879	28.232.631
TOTAL CUENTA 17				25.704.458	44.051.628	0	69.756.086	41.273.391	28.482.695

NOTAS A LOS PASIVOS CORRIENTES

NOTA SF 9: CUENTAS POR PAGAR

Las Cuentas por pagar comprendían al 31 de diciembre:

Cuentas por pagar	Anexo	2025	2024	Incre	Dismi
Costos y Gastos por Pagar	1	16.076.209	28.414.159	0	-12.337.950
Provisiones de contratos en ejecucion		0	20.296.994	0	-20.296.994
Retención en la Fuente		3.990.851	5.931.267	0	-1.940.416
Retención Impuesto a las Ventas Retenido		204.790	12.785	192.005	0
Retención Impuesto de Industria y Comercio Retenido		1.663.527	1.444.326	219.201	0
Total		21.935.377	56.099.531	411.206	-34.575.360

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 2025.

Anexo 1 Costos y Gastos por Pagar

Proveedor	Valor	Observaciones
Empresa de Acueducto y alcantarillado de Pereira	14.340.257	Consumo de acueducto y alcantarillado del 08 al 31 de diciembre
Empresa de Energía de Pereira	1.735.952	Servicio de energía del 28 noviembre al 31 diciembre
Total costos y gastos por pagar	16.076.209	

La retención en la fuente, de iva e industria y comercio fueron presentadas y pagadas oportunamente en enero de 2025.

NOTA SF 10: IMPUESTOS GRAVAMENES Y TASAS

Corresponde a los impuestos de los cuales la Copropiedad es responsable.

Impuestos Gravámenes y Tasas	2025	2024	Incre	Dismi
Impuesto de Renta y Complementarios	46.277	369.405		-323.128
Impuesto Sobre Las Ventas Por Pagar	8.158.835	6.324.773	1.834.062	
Total	8.205.112	6.694.178	1.834.062	-323.128

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

INGRESOS		PYG Gravado Explotación Áreas comunes
4235	Explotación Áreas comunes	72.516.678
4235	Estacionamiento	274.614.151
4235	Diversos Gravados	67.224
4295	Reintegro de gastos gravados	1.178.360
TOTAL INGRESOS		348.376.413
GASTOS		Total Gasto gravados
51	Administracion	141.664.129
52	Parqueadero	225.545.196
53	Otras deducciones	278.017
TOTAL GASTOS		367.487.342
Utilidad Contable Gravada		-19.110.929
Mas Gastos no deducibles		23.823.638
Renta Liquida Fiscal		4.712.709
Impuesto de renta		1.649.448
	Retencion 2024	-1.552.171
	Anticipo 2024	-51.000
	Valor a pagar	46.277

Con base al artículo 240 E.T., parágrafo 6, se realiza el cálculo de la tasa mínima de tributación para el año 2025, La copropiedad tiene un % de tributación depurada del 35.

NOTA SF11: BENEFICIOS EMPLEADOS

Comprendían al 31 de diciembre los siguientes valores:

Obligaciones Laborales	2025	2024	Incre	Dismi
Vacaciones Consolidadas	2.716.481	2.136.674	579.807	0
Total	2.716.481	2.136.674	579.807	0

Discriminado por empleado así:

Empleado	Cargo	Valor	Nro de días
Luis Manuel Acevedo Rincon	Tec Mantenimiento	706.087	9,92
Ericka Vannessa Arias Correa	Contadora	1.398.595	16,50
Luisa Fernanda Diaz Marin	Asis adminsitrativa	611.799	11,50
Total		2.716.481	

NOTA SF 12: DIFERIDOS

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

Cuotas de administración	2025	2024	Incre	Dismi
15912743/ PEREZ BOLIVAR GUSTAVO	0	396.237		-396.237
42065890 0/NARANJO GIRALDO GLORIA ELENA	357.681	138.639	219.042	
42160317 / CASTAÑO RESTREPO VALENTINA	20.669		20.669	
42102224 CLAVIJO LEON CLAUDIA	0	26.262		-26.262
4307560 7/ARIAS VALENCIA JAMES	0	319.090		-319.090
800149923 6/BANCO DE COMERCIO EXTERIOR BANCOLDEX S.A	3.667.438	3.245.012		422.426
800180675/ INMOBILIARIA RENTAR	1.018.710	690.150		328.560
800244387 / ARCOS DORADOS COLOMBIA	494.163	2.223.640		-1.729.477
830054060/ FIDEICOMISOS SOCIEDAD	312.384	222.040	90.344	
830080002 8/KBJ S.A.S	948.839	540.176	408.663	
860004875 6/HDI SEGUROS S.A	0	2.102.391		-2.102.391
860026182 5/ALLIANZ SEGUROS S.A	5.997.961	4.474.555	1.523.406	0
891412302 / RAGASA GAVIRIA YC IA	1.154.860	347.732	807.128	
900203191 5/FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA	0	5.213.385		-5.213.385
900018477 3/ INVERDESA COMERCIAL SAS	0	5.228.180		-5.228.180
222222222/ CUANTIAS MENORES	0	0	0	0
1669319 3/ DUQUE ROMERO HERNAN EMILIO	0	0	0	0
900723073 5/INMOBILIARIA VITRUVIO SAS	0	212.998		-212.998
900723258 0/FORZA INMOBILIARIA SAS	0	0	0	0
900724153/ LEGOLAS INMOBILIARIA	57.911	913.106		-855.195
901135251/ BIENES SALZA SAS	0	256.928		-256.928
1087989585 BOHORQUEZ GARCIA JHONY	0	777		-777
901715751/ CONURTI	0	18.038		-18.038
Total	14.030.616	26.569.336	3.069.252	-14.477.034

Durante el año 2025 se adelantó la gestión de contacto con los propietarios y/o tenedores con el fin de realizar el cruce de los anticipos registrados.

Así mismo, se informa que aquellos anticipos que no sean cruzados ni reclamados por los copropietarios a más tardar a diciembre de 2026 serán llevados a ingresos de la copropiedad, teniendo en cuenta que corresponden a anticipos provenientes de períodos anteriores y que se ha realizado la debida gestión para que se sean aplicados.

NOTAS AL PATRIMONIO

NOTA GB 13: PATRIMONIO

Las partidas que componen el patrimonio son las siguientes

Patrimonio	Anexo	2025	2024	Incre	Dismi
Fondo de Imprevistos	1	560.678.982	545.473.326	15.205.656	
Reserva para Proyectos Copropiedad	2	41.156.904	218.810.059		-177.653.155
Excedente del periodo		148.239.126	54.174.237	94.064.889	
Total		750.075.011	818.457.621	109.270.545	-177.653.155

Anexo 1 Fondo de Imprevistos (Ley 675/2001)

El año 2025 se realizó la apropiación un 1% de los gastos presupuestados, 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 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	La apropiación del año 2022 se realizo con un porcentaje del 1%	11.465.160
Apropiación de 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 de excedentes año 2022		6.325.381
Apropiación de excedentes año 2024	La apropiación del año 2024 se realizo con un porcentaje del 1%	14.285.640
Apropiación de excedentes año 2025	La apropiación del año 2025 se realizo con un porcentaje del 1%	15.205.656
Total Apropiación a Diciembre 31 de 2025		560.678.981

Reserva para Proyectos

La Asamblea delegó en el Consejo de administración analizar las necesidades de la Copropiedad y ejecutar los proyectos que se consideran importantes para la copropiedad.

Asamblea del año 2024 aprobó que los excedentes del año se llevaran a la reserva de proyectos		
TOTAL RESERVA PROYECTOS A DICIEMBRE 2024		218.810.059
SE TRASLADA A RESERVA LOS EXCEDENTE DEL AÑO 2024		54.174.237
TOTAL RESERVA PROYECTOS DISPONIBLES DIC 2024		272.984.296
Apropiacion de reserva año 2025 presupuesto		15.205.656
TOTAL RESERVA PROYECTOS DISPONIBLES AÑO 2025		288.189.952

Utilizacion de Reservas 2025	
COOWORKING TERCER PISO	-8.316.607
COOWORKING PLAZOLETA	-34.241.558
TECNOLOGIA PARQUEADERO	-159.495.272
60 % CAMBIO DE PISO PUNTOS FIJOS EDIFICIO	-44.979.618
UTILIZACION DE RESERVA AÑO 2025	-247.033.055
SALDO DE RESERVA PARA PROYECTOS	41.156.897

Del saldo existente al 31 de diciembre de 2025, durante los meses de enero y febrero de 2026 se ejecutará aproximadamente un valor de \$30.000.000, correspondiente al 40% pendiente del proyecto de cambio de pisos en las áreas comunes, trabajos que fueron aprobados por el Consejo de Administración.

Anexo 3 Excedente del periodo

Corresponde al Excedente registrado en el periodo enero 01 a diciembre 31 de 2025.

Resultado del Periodo	2025	2024	Incre	Dismi
Excedente del Periodo	148.239.126	54.174.237	94.064.889	0

Para el año 2025 se presenta un excedente contable \$148.239.126

Este excedente contable se generó por:

Concepto	Valor
Mayor valor cobrado entre enero y junio cambio de modulos de contribucion	37.405.963
Mayor valor recaudado por servicio de parqueadero	45.037.123
Mayor valor ejecutado en ingresos por Explotacion de areas comunes	10.516.674
Mayor valor ejecutado en ingresos por Rendimientos CDT	8.269.467
Mayor valor ejecutado en otros Ingresos	8.968.359
Total Ingresos adicionales año 2025	110.197.586
Ahorro en gastos de Legales (Caracterizacion Vertimientos)	13.382.383
Ahorro en servicio de energia electrica	19.086.642
Otros ahorros	5.572.515
Total Ahorros Gastos año 2025	38.041.540
Total Excedente Año 2025	148.239.126

Excedentes que se encuentran a disposición de la Asamblea de Propietarios, cuya utilización será propuesta por el Consejo de Administración y la Administración en la Asamblea de Propietarios del 11 de febrero de 2026.

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 Deducibles

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 gastos y reserva

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

Concepto	31 de diciembre 2025
Presupuesto aprobado año 2025	1.550.976.500
Ejecución presupuestal año 2025	-1.512.935.068
Menor valor ejecutado	38.041.432

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 2024	VALOR CONTRATOS VIGENTES AÑO 2025	TOTAL CONTRATOS	EJECUCION DEL AÑO	SALDO DICIEMBRE 2025
BRILLADORA EL DIAMANTE **1	01-04-25	03-03-26	\$ 9.793.843	3	27.042.591	117.526.116	144.568.707	115.187.178	29.381.529
SEGURIDAD NACIONAL	01-11-25	31-10-27	\$ 29.487.115	22	256.992.480	707.690.760	964.683.240	315.966.710	648.716.530
MITSUBISHI ELECTRIC COLOMBIA LTDA	01-04-25	31-03-26	\$ 3.438.570	3	9.418.158	41.262.840	50.680.998	40.365.288	10.315.710
JESUS ANTONIO SOTO	01-04-25	31-03-26	\$ 625.000	3	1.710.000	7.500.000	9.210.000	7.335.000	1.875.000
HDO DE COLOMBIA	28-02-25	28-02-26	\$ 254.000	2	457.200	3.048.000	3.505.200	2.997.200	508.000
MOTOBOMBAS	31-07-25	30-06-26	\$ 272.889	6	1.495.260	3.274.668	4.769.928	3.132.594	1.637.334
TORRES DE ENFRIAMIENTO	28-02-25	28-02-26	\$ 326.700	2	653.400	3.920.400	4.573.800	3.920.400	653.400
TRATAMIENTO QUIMICO AGUA TORRES	01-11-25	31-10-26	\$ 3.042.000	10	30.420.000	36.504.000	66.924.000	36.504.000	30.420.000
CENTRAL PARKING SYSTEM	01-08-25	31-07-26	\$ 19.200.498	7	145.203.828	230.405.976	375.609.804	241.206.318	134.403.486
TOTALES					473.392.917	1.151.132.760	1.624.525.677	766.614.688	857.910.989

Presupuesto de Ingresos

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

Concepto	31 de diciembre 2025
Presupuesto aprobado año 2025	-1.550.976.608
Ejecución presupuestal año 2025	1.661.174.194
Mayor valor ejecutado	110.197.586

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 2025		Año 2024		Variación	
	Saldo	%	Saldo	%	Incre	Dismi
Expensa Común	1.270.131.239	99,51%	1.174.650.370	92,02%	95.480.869	
Rendimientos de cdt	67.269.490		0		67.269.490	
Intereses por Mora	48.293	0,00%	39.990	0,00%	8.303	
Descuento Pronto Pago	-60.999.450	-4,78%	-46.076.286	-3,61%	-14.923.164	
Total	1.276.449.571	95%	1.128.614.074	88%	147.835.498	0

Durante el año 2025 el descuento por pronto pago fue del 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	Año 2025		Año 2024		Variación	
	Saldo	%	Saldo	%	Incre	Dismi
Parqueadero	274.614.151	78,83%	218.229.118	78,57%	56.385.033	
Explotación de Zonas Comunes	72.516.678	20,82%	62.492.421	22,50%	10.024.257	
Reintegro de costos y gastos	1.178.360	0,34%	179.160	0,06%	999.200	
Diversos	67.224	0,02%	151.258	0,05%		-84.034
Devolucion Explotacion Areas Comunes	0	0,00%	-3.300.000	-1,19%		-3.300.000
Total	348.376.413	100%	277.751.957	100%	67.408.490	-3.384.034

Anexo 1 Estacionamiento

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

Comparativo de ingresos:

	2025	2024	Variación		%	%
MES	Ingreso	Ingreso	Incre	Dism	Incre	Dism
Ingresos mes de enero	20.476.294	14.057.143	6.419.151		45,66%	
Ingresos mes de febrero	18.961.171	15.550.672	3.410.499		21,93%	
Ingresos mes de marzo	21.224.152	15.205.547	6.018.605		39,58%	
Ingresos mes de abril	21.299.823	17.238.995	4.060.828		23,56%	
Ingresos mes de mayo	21.762.512	16.828.740	4.933.772		29,32%	
Ingresos mes de junio	19.753.692	16.789.918	2.963.774		17,65%	
Ingresos mes de julio	24.881.001	20.255.621	4.625.380		22,84%	
Ingresos mes de agosto	28.729.411	21.321.168	7.408.243		34,75%	
Ingresos mes de septiembre	24.603.497	19.519.068	5.084.429		26,05%	
Ingresos mes de octubre	24.428.232	20.136.379	4.291.853		21,31%	
Ingresos mes de noviembre	22.811.679	20.511.757	2.299.922		11,21%	
Ingresos mes de diciembre	25.682.687	20.814.110	4.868.577		23,39%	
TOTAL INGRESOS	274.614.151	218.229.118	56.385.033	0	26%	0%

En agosto de 2025, se realizo incremento de tarifa así:

Año	2025	2024
Bicicleta	\$ 600	\$ 700
Moto	\$ 2.200	\$ 2.500
Carro	\$ 4.000	\$ 4.500
Tarifa día Moto	\$10.000	\$ 12.000
Tarifa día Carro	\$12.000	\$ 15.000

Anexo 2 Explotación de Áreas Comunes

Tipo de espacio	Concesionario	Saldo		Variación		% Por tercero	
		2025	2024	Incre	Dism	2024	2024
PUERTAS ASCENSOR	Cataño mejia Jenny	2.100.000	0	2.100.000		2,90%	0,00%
PUERTAS ASCENSOR	Trujillo cuervo Jenny	3.150.000	0	3.150.000		4,34%	0,00%
ESPACIO PLAZOLETA	Novaventa SAS	749.905	1.063.995		-314.090	1,03%	1,70%
LAVAAUTOS	Bohorquez Garcia Jhony	823.980	768.636	55.344		1,14%	1,23%
BODEGA S1	LUIS ALBERTO ARENAS Tucuma	886.284	826.752	59.532		1,22%	1,32%
BODEGA	Alkilados S.A.S	11.586.696	10.808.496	778.200		15,98%	17,30%
MARCO ASCENSOR	Duque Romero Hernan Emilio	3.090.336	3.515.636		-425.300	4,26%	5,63%
MARCO ASCENSOR	UDL Grupo Dermatologico	280.000	0	280.000		0,39%	0,00%
PUERTAS ASCENSOR	Winner Group SA	1.260.000	0	1.260.000		1,74%	0,00%
PUERTAS ASCENSOR	TK Elevadores colombia	1.800.000	0	1.800.000		2,48%	0,00%
ESPACIO EXTERNO CRA 13	Arcos Dorados Colombia	13.568.200	12.990.019	578.181		18,71%	20,79%
CAJERO AUTOMATICO	Sociedad Al servicio de la Tecnología y Sistematizacion Banc	26.965.932	27.125.972		-160.040	37,19%	43,41%
MARCO ASCENSOR	Instituto Cardiovascular De Risaralda S.A	2.044.632	1.907.304	137.328		2,82%	3,05%
BODEGA PISO 4	Elemental Comunicaciones	886.764	827.208	59.556		1,22%	1,32%
OTROS	Otros terceros menores Por poco tiempo	3.323.949	2.658.403	665.546		4,58%	4,25%
TOTAL		72.516.678	62.492.421	10.923.687	-899.430	100,00%	100,00%

NOTA ER 18: INGRESOS OPERACIONALES RESTRINGIDOS

Corresponde a los ingresos que tienen una destinación específica.

Fondo de imprevisto por cumplimiento al artículo 35 de la ley 675 de 2001 y la reserva de proyectos que tiene la copropiedad.

Ingresos Restringidos	Año 2025		Año 2024		Variación	
	Saldo	%	Saldo	%	Incre	Dismi
Fondo de imprevistos	15.205.656	50,00%	14.285.640	46,97%	920.016	
Reserva Proyectos	15.205.656	50,00%	37.725.996	124,05%		-22.520.340
Rend cdt para reservas	0	0,00%	75.791.598	249,22%		-75.791.598
Total	30.411.312	100%	127.803.234	420%	920.016	-98.311.938

La disminución de los rendimientos de reservas en el año 2025, corresponde a que la asamblea de propietarios del 5-03-2025, aprobó que estos rendimientos hicieran parte del presupuesto anual de ingresos y gastos

NOTA ER 19: OTROS INGRESOS

Ingresos no Operacionales	2025	2024	Variación	
	Valor	Valor	Incre	Dism
Reintegro de Costos y Gastos	3.446.000	128.567	3.317.433	
Aprovechamientos	2.490.898	0	2.490.898	
Total	5.936.898	128.567	5.808.331	0

Reintegro de costos y gastos corresponde a reintegro gastos que realizo la aseguradora por siniestro en subestación

Los aprovechamientos corresponden a anticipos que se llevaron a ingresos porque no van hacer reclamados.

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		Variación				% Cada Rubro	
		2025	2024	Incre	%	Dism	%	2025	2024
Gastos de Personal	1	118.489.572	109.736.062	8.753.510	8%			9,44%	9,49%
Honorarios	2	118.619.078	118.749.031			-129.953	0%	9,45%	10,27%
Impuestos		94.250	112.634			-18.384	-16%	0,01%	0,01%
Contribuciones y Afiliaciones		9.671.343	10.927.535			-1.256.192	-11%	0,77%	0,95%
Seguros	3	41.273.390	35.823.777	5.449.613	15%			3,29%	3,10%
Servicios fumigacion, y otros menores		7.169.522	6.224.260	945.262	15%			0,57%	0,54%
Servicio de aseo areas comunes	4	120.359.866	106.454.478	13.905.388	13%			9,59%	9,21%
Servicio de Vigilancia areas comunes		345.593.447	307.150.629	38.442.818	13%			27,53%	26,58%
Iva servicios		9.026.397	7.852.243	1.174.154	15%			0,72%	0,68%
Documentos Electrónicos		585.600	849.600			-264.000	-31%	0,05%	0,07%
Servicios publicos		187.274.831	197.853.868			-10.579.036	-5%	14,92%	17,12%
Correo, portes y telegramas		49.300	0	49.300	100%			0,00%	0,00%
Transporte, fletes		50.000	0	50.000	100%			0,00%	0,00%
Mercadeo y Publicidad		13.660.305	8.417.795	5.242.510	0%			1,09%	0,73%
Gastos Legales		3.776.456	339.695	3.436.761	0%			0,30%	0,03%
Mantenimiento y Reparaciones	6	121.874.305	102.284.008	19.590.296	0%			9,71%	8,85%
Adecuación e Instalación	7	114.795.471	109.663.632	5.131.839	0%			9,14%	9,49%
Depreciacion	8	5.672.952	5.672.952					0,45%	0,49%
Amortizaciones		259.184	0	259.184	100%			0,02%	0,00%
Diversos	10	35.651.620	26.403.486	9.248.134	0%			2,84%	2,28%
Gastos Bancarios		1.325.676	1.255.944	69.732	0%			0,11%	0,11%
Impuestos asumidos		56.547	13.440	43.107	0%			0,00%	0,00%
Total		1.255.329.112	1.155.785.069	111.791.608	10%	-12.247.567	-1%	100%	100%

Anexo 1 Gastos de personal

- ✓ En este rubro se contabilizan todas las obligaciones con los empleados originadas en virtud de normas legales vigentes.

Concepto	2025	2024	Variación				% Cada Rubro	
			Incre	%	Dism	%	2025	2024
Sueldos	70.883.098	64.302.101	6.580.997	10%			59,82%	58,60%
Horas extras y recargos	193.235	266.856			-73.621	-28%	0,16%	0,24%
Incapacidades asumidas	611.139	636.563		-4%	-25.424	-4%	0,52%	0,58%
Auxilio de Transporte	6.799.999	5.463.460	1.336.539	24%			5,74%	4,98%
Cesantías	6.891.049	6.218.613	672.436	11%			5,82%	5,67%
Intereses sobre cesantías	826.927	551.233	275.694	50%			0,70%	0,50%
Prima de servicios	6.891.049	6.218.623	672.426	11%			5,82%	5,67%
Vacaciones	3.767.938	3.840.791		0%	-72.853	-2%	3,18%	3,50%
Dotacion y suministros a trab	2.590.907	2.370.305	220.602	9%			2,19%	2,16%
ARL	1.885.862	1.792.750	93.112	5%			1,59%	1,63%
Fondos Pensiones	9.059.114	8.257.571	801.543	10%			7,65%	7,52%
CAJA COMP.	3.019.705	2.775.180	244.525	9%			2,55%	2,53%
Gastos medicos y drogas	376.500	346.200	30.300	9%			0,32%	0,32%
OTROS (Bienestar del personal)	4.693.050	6.695.816		-30%	-2.002.766	-30%	3,96%	6,10%
Total	118.489.572	109.736.062	10.928.174	10%	-2.174.664	-2%	100%	100%

Anexo 2 Honorarios

En este rubro se encuentra:

Honorarios	Saldo		Variación				% Cada Rubro	
	2025	2024	Incre	%	Dism	%	2025	2024
Revisoría Fiscal	40.655.160	37.128.000	3.527.160	10%			34,27%	31,27%
Central parking System Colombia/ opercion de parqueadero	19.332.772	19.214.395	118.377	1%			16,30%	16,18%
Estudio agua tanques de reserva y Caracterizacion de vertimientos	553.800	8.662.395			-8.108.595	-94%	0,47%	7,29%
Implementacion del sistema integral de suguridad en el trabajo	6.570.000	6.050.000	520.000	9%			5,54%	5,09%
Iva de honorarios	3.778.446	5.524.591			-1.746.145	-32%	3,19%	4,65%
Asesoría Respel	175.200	146.650	28.550	19%			0,15%	0,12%
Manual de vitrismo	3.360.000	0	3.360.000	100%			2,83%	0,00%
Honorarios administradora	44.193.700	42.023.000	2.170.700	5%			37,26%	35,39%
TOTAL	118.619.078	118.749.031	9.724.787	8%	-9.854.740	-8%	100%	100%

Anexo 3 Impuestos

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

Detalle	Saldo		Variación	
	2025	2024	Incre	Dism
Impuesto por alumbrado publico	91.507	85.877	5.630	
Impuesto al Consumo	2.743	26.559		-23.816
Total	94.250	112.436	5.630	-23.816

Anexo 4 Contribuciones y afiliaciones

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

Contribuciones y afiliaciones	Saldo		Variación			
	2025	2024	Incre	%	Dism	%
Contribuciones	9.671.343	10.927.535	-1.256.192	-11%		
Total	9.671.343	10.927.535	-1.256.192	-11%	0	0%

Anexo 5 Seguros

Póliza N°: 1002829
Ramo: Multirriesgo
Vigencia: Del 25 de agosto de 2025 al 25 de agosto de 2026
Aseguradora: Previsora Seguros S.A. 100%
Corredor: Visvasa seguros/ Mónica 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 25 de agosto de 2025 al 25 de agosto de 2026
Aseguradora: Previsora Seguros S.A. 100%
Corredor: Visvasa seguros/ monoica Ospina Gil

Anexo 6 Servicios

En este rubro se encuentra:

Concepto	Saldo		Variación			
	2025	2024	Incre	%	Dism	%
Servicio de aseo áreas comunes (Áreas comunes)	120.744.941	108.470.855	12.274.086	11%		
Servicio de vigilancia (Áreas comunes)	354.619.844	312.986.495	41.633.349	13%		
Documentos electronicos	585.600	849.600			-264.000	-31%
Acueducto y alcantarillado (Áreas comunes)	16.065.297	18.282.820			-2.217.523	-12%
Energía eléctrica (Áreas comunes)	166.514.254	175.199.945			-8.685.691	-5%
Teléfono e internet (Administración y recepción) Telefonía móvil (Administracion y técnico mantenimiento)	4.695.280	4.371.103	324.178	7%		
Correos portes y telegramas (Envío convocatoria asamblea)	49.300	0	49.300	100%		
Transporte, fletes	50.000		50.000	100%		
Mercadeo y publicidad	13.660.305	8.417.795	5.242.510	62%		
Otros áreas comunes	6.784.447	6.224.260	560.187	9%		
Total	683.769.269	634.802.873	60.133.609	9%	-11.167.214	-2%

- El consumo de energía disminuyo, porque el costo del kilovatio fue contante y no tuvo variaciones como el año anterior

Las actividades de mercadeo y publicidad fueron:

Concepto	Saldo		Variación			
	2025	2024	Incre	%	Dism	%
Dominio email	1.158.000	576.000	582.000	1,0104		
Material POP Aviso	823.000	0	823.000	100		
Decoración navideña	10.548.676	7.651.897	2.896.779	0,3786		
Iva publicidad	1.130.629	189.898	940.731	4,9539		
Total	13.660.305	8.417.795	5.242.510	62%	0	0%

Anexo 7 Mantenimiento y reparaciones

Comprende:

Concepto	Saldo		Variación			
	2025	2024	Incre	%	Dism	%
Mantenimiento de ascensores	41.655.288	37.801.043	3.854.245	10%		
Mantenimiento planta eléctrica	8.030.100	5.743.200	2.286.900	40%		
Mantenimiento equipos de presión (Motobombas)	5.029.559	5.702.236			-672.677	-12%
Mantenimiento aires acondicionados (Torres de enfriamiento)	2.579.185	5.958.242			-3.379.057	-57%
Mantenimiento de jardines	8.115.000	7.015.000	1.100.000	16%		
Mantenimiento de extintores	847.211	476.184	371.027	78%		
Mantenimiento res Incendios	0	1.567.029			-1.567.029	-100%
Mantenimiento Subestacion electrica	33.544.056	7.892.857	25.651.199	325%		
Mantenimiento equipo de oficina	990.299	80.000	910.299	1138%		
Mantenimiento equipo de computo y comunicación y CCTV	3.565.000	15.854.600			-12.289.600	-78%
Caracterización de vertimientos	0	2.618.000			-2.618.000	-100%
Iva por servicios de mantenimiento	17.518.607	11.575.617	5.942.989	51%		0%
Total	121.874.304	102.284.008	40.116.659	1658%	-20.526.363	-3

- El mantenimiento de la planta eléctrica y a subestación incremento considerablemente porque en el año se presentaron varias fallas que fueron necesarias solucionar.

RELACION MANTENIMIENTO SUB ESTACION		
51451510//SUB ESTACION ELECTRICA	CORRECTIVO	PREVENTIVO
MANTENIMIENTO PERIODICO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA ENERO 2025		1.350.000
MANTENIMIENTO SUBESTACION ELECTRICA MARZO 2025		1.350.000
MANTENIMIENTO A CELDAS DE TRANSFORMADOR Y BANCO DE CONDENSADORAS ABRIL 2025	2.857.304	0
MANTENIMIENTO POR DESCARGA ELECTRICA EN LA SUBESTACIÓN MAYO 2025	4.134.500	0
MANTENIMIENTO SUBESTACION ELECTRICA MAYO 2025		1.350.000
MANTENIMIENTO SUBESTACION ELECTRICA JULIO 2025		1.420.200
ATENCIÓN DE EMERGENCIA EN SUBESTACION ELECTRICA MEDIDOR UDL	240.000	0
MANTENIMIENTO SUBESTACION ELECTRICA SEPTIEMBRE 2025		1.420.000
REPARACIONES POR DESCARGA ELECTRICA EN MEDIDOR ENERGIA UDL	6.195.652	
ARREGLO EN SUBESTACION ELECTRICA OCT 2025	982.000	0
MANTENIMIENTO PERIODICO SUBESTACION ELECTRICA DE SEPTIEMBRE 2025		1.420.000
EMERGENCIA DAÑO EN SUBESTACION 12 DE OCTUBRE	2.082.000	0
PRUEBAS EN TRANSFORMADOR NOVIEMBRE 2025	3.750.000	0
PRUEBAS EN SUBESTACION ELECTRICA DICIEMBRE 2025	4.992.000	0,00
SUB TOTAL	25.233.456,00	8.310.200
TOTAL	33.543.656	

- En mantenimiento de Computadores, incremento por la compra de 1 computador y sus respectivas licencias.

Los demás incrementos responden al incremento del salario mínimo año 2024/2025

Anexo 8 Adecuaciones e instalaciones

Comprende todos los arreglos que se hacen para mantener en óptimas condiciones la copropiedad

Esta discriminado así:

Adecuaciones e Instalaciones	Valor
Mantenimiento cortina entrada de parqueadero	850.000
Arreglo por humedades en piso 6	2.558.541
Cambio de contactores cuarto eléctrico aledaño	1.132.000
Arreglo por filtración en foso ascensor	1.600.000
Pulida de piso y desmanchado de áreas	17.197.778
Ampliación cuarto residuos biológicos	2.020.202
Compra químicos para agua torres de enfriamiento / sistema automático	36.820.000
Fabricación, desmonte e instalación de puerta recepción y buzón sugerencias	2.989.473
Mantenimiento anclajes y certificación	3.420.000
Mantenimiento de fachadas y limpieza de vidrios	16.602.630
Mantenimiento de sistema contraincendios	1.230.656
Impermeabilización de tanques de almacenamiento de agua potable	1.288.350
Compra materiales para mto áreas comunes (pintura, lámparas, reflectores, señalización)	14.030.776
Iva mantenimientos	13.055.064
Total adecuaciones e instalaciones	114.795.470

Anexo 9 Depreciación Activos Fijos: depreciación por el método lineal.

DEPRECIACION ACUMULADA AÑO 2025				
MES	Equipo de Procesamiento de datos	Otros	Equipo de medico	TOTAL
Enero	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
Febrero	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
Marzo	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
Abril	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
Mayo	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
Junio	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
Julio	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
Agosto	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
Septiembre	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
Octubre	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
Noviembre	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
Diciembre	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
TOTAL DEPRECIACION	-1.824.744	-3.057.696	-790.512	-5.672.952

Anexo 10 Diversos: En este rubro se encuentra:

Concepto	Saldo		Variación			
	2025	2024	Incre	%	Dism	%
Libros, suscripciones y Periodicos	1.776.000	1.636.000	140.000	9%		
Atencion personal	3.015.600	985.860	2.029.740	206%		
Elementos de aseo áreas comunes	17.263.591	13.861.525	3.402.066	25%		
Utiles, papelería y fotocopias	2.668.902	1.943.564	725.338	37%		
Combustibles y lubricantes	8.597.938	5.308.074	3.289.864	62%		
Taxis y Buses	275.600	520.300			-244.700	-47%
Casino y Restaurante	528.219	784.800			-256.581	-33%
Otros	1.525.770	1.363.363	162.407	12%		
Total	35.651.620	26.403.486	9.749.415	37%	-501.281	-2%

Gastos bancarios:

Concepto	Saldo		Variación			
	2025	2024	Incre	%	Dism	%
Convenio recaudo empresarial	315.510	133.842	181.668	136%		
Conexión pantalla	0	290.400			-290.400	-100%
Comisiones por transferencia (pago a proveedores)	641.331	480.391	160.940	34%		
Chequera	0	26.400			-26.400	
Cuota de manejo tarjeta debito	187.200	150.200	37.000	25%		
Iva gastos bancarios	181.635	174.710	6.925	4%	6.925	4%
Total	1.325.676	1.255.944	386.533	30,8%	-309.875	-25%

NOTA ER 21: GASTOS DE EXPLOTACION AREAS COMUNES

Gastos de Parqueadero	Año 2025		Año 2024		Variación			
	Saldo	%	Saldo	%	Incre	%	Dismi	%
Honorarios contrato de mandato	214.458.492	95,08%	189.270.499	83,92%	25.187.993	13%		
Impuestos	4.197.936	1,86%	3.346.912	1,48%	851.024	25%		
Diversos	6.888.768	3,05%	1.768.916	0,78%	5.119.852	289%		
Total	225.545.196	100%	194.386.327	86%	31.158.869	16%	0	

Diversos incremento por la compra de check point para lectura de cortesías al momento del cobro del parqueadero.

NOTA ER 22: UTILIZACION DE RESERVAS

La asamblea de Copropietarios del 05 de marzo de 2025 autorizo que se usaran parte de las reservas de la copropiedad, previa aprobación del consejo en los proyectos que se consideraran importantes para Uniplex.

En el año 2025 se usaron \$247.033.055 como se discriminan a continuación.

UTILIZACION DE RESERVAS AUT ASAMBLEA			
Reservas Utilizadas / se trasladan de Patrominio			247.033.055
Cooworking Piso 3			-8.316.607
Cambio tecnologia parqueadero			-159.495.272
60% Cambio piso puntos fijos			-44.979.618
Cooworking Plazoleta			-34.241.558
RESULTADO UTILIZACION DE RESERVAS			0

Se presenta en el estado de resultado, pero no afecta el resultado del periodo si no que disminuye el valor de la reserva que tiene la copropiedad Ver nota EP 23 “reserva proyectos”

NOTAS AL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

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

NOTA EP 23: CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Fondo de Imprevistos

El año 2025 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 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 2022 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	La apropiación del año 2023 se realizo con un porcentaje del 1%	6.325.381
Apropiación de excedentes año 2024		14.285.640
Apropiación de excedentes año 2025	La apropiación del año 2025 se realizo con un porcentaje del 1%	15.205.656
Total Apropiación a Diciembre 31 de 2025		560.678.981

Anexo 3 Excedente del periodo

Corresponde al Excedente registrado en el periodo enero 01 a diciembre 31 de 2025.

Resultado del Periodo	2025	2024	Incre	Dismi
Excedente del Periodo	148.239.126	54.174.237	94.064.889	0

Para el año 2025 se presenta un excedente contable de 148.239.126

Este excedente contable se generó por:

Concepto	Valor
Mayor valor cobrado entre enero y junio cambio de modulos de contribucion	37.405.963
Mayor valor recaudado por servicio de parqueadero	45.037.123
Mayor valor ejecutado en ingresos por Explotacion de areas comunes	10.516.674
Mayor valor ejecutado en ingresos por Rendimientos CDT	8.269.467
Mayor valor ejecutado en otros Ingresos	8.968.359
Total Ingresos adicionales año 2025	110.197.586
Ahorro en gastos de Legales (Caracterizacion Vertimientos)	13.382.383
Ahorro en servicio de energia electrica	19.086.642
Otros ahorros	5.572.515
Total Ahorros Gastos año 2025	38.041.540
Total Excedente Año 2025	148.239.126

Reserva para Proyectos

Corresponde a los recursos con los que cuenta la copropiedad para la ejecución de proyectos orientados a mantener y fortalecer la valorización del activo. La asamblea delegó en el Consejo de Administración la responsabilidad de analizar, priorizar y definir dichos proyectos, de acuerdo con las necesidades y objetivos de la copropiedad.

Asamblea del año 2024 aprobó que los excedentes del año se llevaran a la reserva de proyectos		
TOTAL RESERVA PROYECTOS A DICIEMBRE 2024		218.810.059
SE TRASLADA A RESERVA LOS EXCEDENTE DEL AÑO 2024		54.174.237
TOTAL RESERVA PROYECTOS DISPONIBLES DIC 2024		272.984.296
Apropiacion de reserva año 2025 presupuesto		15.205.656
TOTAL RESERVA PROYECTOS DISPONIBLES AÑO 2025		288.189.952

Utilizacion de Reservas 2025	
COOWORKING TERCER PISO	-8.316.607
COOWORKING Plazoleta	-34.241.558
TECNOLOGIA PARQUEADERO	-159.495.272
60 % CAMBIO DE PISO PUNTOS FIJOS EDIFICIO	-44.979.618
UTILIZACION DE RESERVA AÑO 2025	-247.033.055
SALDO DE RESERVA PARA PROYECTOS	41.156.897

Del saldo existente al 31 de diciembre de 2025, durante los meses de enero y febrero de 2026 se ejecutará aproximadamente un valor de \$30.000.000, correspondiente al 40% pendiente del proyecto de cambio de pisos en las áreas comunes, trabajos que fueron aprobados por el Consejo de Administración.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

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

NOTA FE 24: Depreciación de activos fijos

DEPRECIACION ACUMULADA AÑO 2025				
MES	Equipo de Procesamiento de datos	Otros	Equipo de medico	TOTAL
Enero	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
Febrero	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
Marzo	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
Abril	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
Mayo	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
Junio	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
Julio	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
Agosto	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
Septiembre	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
Octubre	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
Noviembre	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
Diciembre	-152.062	-254.808	-65.876	-472.746
TOTAL DEPRECIACION	-1.824.744	-3.057.696	-790.512	-5.672.952

NOTA FE 25: Amortizaciones el periodo:

Concepto	Periodo		Poliza Nro	Saldo Dic 31/2024	Adiciones 2025	Dev 2024	TOTAL A AMORTIZAR	Amor 2025	Saldo por amortizar
170520 Seguros y fianzas									
1705200109 Administradores	25/08/2024	25/08/2025	1009627	230.825	0		230.825	230.825	0
1705200109 Administradores	25/08/2025	25/08/2026	109627		386.750		386.750	136.687	250.063
ADMINISTRADORES				230.825	386.750	0	617.575	367.512	250.063
1705200103 MANEJO	25/08/2024	25/08/2025	4001122	1.282.637			1.282.637	1.282.637	0
1705200103 PYME	25/08/2024	25/08/2025	1002679	24.190.996			24.190.996	24.190.995	0
1705200103 PYME	25/08/2025	25/08/2026	1002829		43.664.878		43.664.878	15.432.247	28.232.631
PYME				25.473.633	43.664.878	0	69.138.511	40.905.879	28.232.631
TOTAL CUENTA 17				25.704.458	44.051.628	0	69.756.086	41.273.391	28.482.695

NOTA FE 26: Cambios generados en la operación: Corresponde al aumento y/o disminución de las cxc y cxp de un periodo a otro

	DICIEMBRE . 2025	DICIEMBRE. 2024	VARIACION
AUMENTO CAPITAL DE TRABAJO			
Anticipos y avances	0	12.177.396	-12.177.396
Expensas Comunes	2.591.691	0	2.591.691
Explotación Zonas Comunes	972.326	80.737	891.589
Interés Por Mora	48.293	0	48.293
Anticipo de renta	0	0	0
Retencion en la fuente	0	0	0
Cuentas por cobrar a terceros	7.664.825	77.896	7.586.929
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	11.277.135	12.336.029	
Costos y Gastos Por Pagar	16.076.209	48.711.153	-32.634.944
Retención en la Fuente	3.990.851	5.931.267	-1.940.416
Retención Impuesto a Las Ventas Retenido	204.790	12.785	192.005
Retención de Industria y Comercio Retenido	1.663.527	1.444.326	219.201
Impuesto Sobre la Renta	46.277	369.405	-323.128
Impuesto Sobre Las Ventas Por Pagar	8.158.835	6.324.773	1.834.062
Vacaciones Consolidadas	2.716.481	2.136.674	579.807
Ingresos Recibidos Por Anticipado	14.030.618	26.569.336	-12.538.718
TOTAL PASIVO CORRIENTE	46.887.588	91.499.719	
TOTAL CAPITAL DE TRABAJO	-35.610.453	-79.163.690	
AUMENTO DEL CAPITAL DE TRABAJO		43.553.237	

NOTA FE 27: Aumento de Actividades de Inversión: Corresponde a la Disminución de CDT.

Cdt	667.838.104	775.246.282	-107.408.178
Rendimientos Cdt	21.395.135	29.108.289	-7.713.154
Total	689.233.239	804.354.571	-115.121.332

COMPRA DE DIFERIDOS

Concepto	Periodo	Poliza Nro	Saldo Dic 31/2024	Adiciones 2025	Dev 2024	TOTAL A AMORTIZAR	Amor 2025	Saldo por amortizar
170520 Seguros y fianzas								
1705200109 Administradores	25/08/2024	25/08/2025	1009627	230.825	0	230.825	230.825	0
1705200109 Administradores	25/08/2025	25/08/2026	109627	386.750		386.750	136.687	250.063
ADMINISTRADORES			230.825	386.750	0	617.575	367.512	250.063
1705200103 MANEJO	25/08/2024	25/08/2025	4001122	1.282.637		1.282.637	1.282.637	0
1705200103 PYME	25/08/2024	25/08/2025	1002679	24.190.996		24.190.996	24.190.995	0
1705200103 PYME	25/08/2025	25/08/2026	1002829	43.664.878		43.664.878	15.432.247	28.232.631
PYME			25.473.633	43.664.878	0	69.138.511	40.905.879	28.232.631
TOTAL CUENTA 17			25.704.458	44.051.628	0	69.756.086	41.273.391	28.482.695

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

- La apropiación de fondo de imprevistos año 2025. El año se apropió \$15.205.656
- La disminución de Reserva utilizada \$- 247.033.055
- Apropiación de reserva proyectos año 2025 \$15.205.656

NOTA FE 29: Determinación del Efectivo

DEFINICIÓN DEL EFECTIVO		
EFFECTIVO	DICIEMBRE . 2025	DICIEMBRE. 2024
Caja	122.505	202.906
Bancos	52.604.353	46.443.752
TOTAL EFECTIVO	52.726.858	46.646.657
AUMENTO DEL EFECTIVO		6.080.200

1. INDICADORES DE LIQUIDEZ				
1.1. CAPITAL DE TRABAJO				
ACTIVO CORRIENTE- PASIVO CORRIENTE	64.003.993	-	46.887.588	17.116.405
Significa que la Copropiedad tiene la suficiente liquidez para pagar sus deudas a corto plazo.				
1.2. RAZON CORRIENTE				
ACTIVO CORRIENTE	64.003.993	/	46.887.588	1,37
PASIVO CORRIENTE				
Significa que por cada peso que la Copropiedad debe a corto plazo , cuenta con 1,37 activos corrientes para respaldar dicha obligación				
1.3. INDICE DE DISPONIBILIDAD INMEDIATA				
ACTIVO DISPONIBLE	46.646.657	/	46.887.588	0,99
PASIVO EXIGIBLE INMEDIATO				
Significa que por cada peso que la Copropiedad debe a corto plazo , cuenta con 0,99 pesos disponibles para cancelar la obligación				
1.4. SOLIDEZ				
ACTIVO TOTAL	909.957.340	/	46.887.588	19,41
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 19,41 pesos para respaldar la deuda				
2. INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO				
2.1. ENDEUDAMIENTO TOTAL				
(PASIVO TOTAL x 100)	4.688.758.800	/	909.957.340	5,15
ACTIVO TOTAL				
Significa que los acreedores apalancan la Copropiedad en un 5,15%				
2.2. ENDEUDAMIENTO A CORTO PLAZO				
(PASIVO CORRIENTE x 100)	4.688.758.800	/	46.887.588	100
PASIVO TOTAL				
Significa que el 100% de las deudas de la copropiedad, deben cancelarse en un tiempo inferior a un año				