



Bogotá, marzo 4 de 2025

Señor:

PROPIETARIO EDIFICIO CENTRO INTERNACIONAL P.H
Ciudad

ASUNTO: CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL

En mi calidad de representante legal me permito citar a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL de acuerdo con las disposiciones legales y estatutarias contempladas en los Artículos 45 y 46 de la ley 675 de 2001.

Fecha	Marzo 20 de 2025	Hora	5:00 p.m.
-------	------------------	------	-----------

Lugar: Carrera 13 No. 27-98 torre B piso 3 (salón social)

En caso de que en la fecha anterior no se conformara el quórum de liberatorio ordenado por la Ley 675 de 2001 en el Artículo 41 desde ésta le informo lo pertinente a la:

SEGUNDA CONVOCATORIA

Fecha	Marzo 25 de 2025	Hora	5:00 p.m.
-------	------------------	------	-----------

De no poder asistir puede ser representado a través de un apoderado, para lo cual debe otorgar PODER ESPECIAL, amplio y suficiente, (adjunto).

ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum.
2. Informe de la comisión verificadora del Acta No. 77 de la Asamblea General Ordinaria celebrada el pasado 21 de marzo de 2024.
3. Lectura y aprobación del Orden del Día.
4. Nombramiento de la comisión verificadora de la redacción del acta de la presente Asamblea.
5. Elección del presidente y secretario de la Asamblea General Ordinaria.
6. Presentación del informe por parte del Consejo de Administración y el Administrador.
7. Informe de la Revisoría Fiscal.
8. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a diciembre de 2024.
9. Presentación y aprobación del Proyecto de Presupuesto vigencia año 2025.
10. Elección de los miembros del Consejo de Administración periodo 2025 - 2026.
11. Nombramiento del Revisor Fiscal, su suplente y honorarios.
12. Nombramiento de los miembros del Comité de Convivencia vigencia 2025 - 2026.
13. Autorización de venta o donación del porcentaje de dominio del inmueble recibido a título de dación de pago en el proceso concursal de Galería Cano o, subsidiariamente, el ejercicio de una acción judicial divisoria.
14. Propositiones y varios.

La presente convocatoria se hace de acuerdo con el “Artículo 122” del Reglamento de Propiedad Horizontal. En esta asamblea el quórum mínimo para:

- 1) Poder sesionar es del **50% más 1** de los coeficientes de la copropiedad que existen en el Edificio.

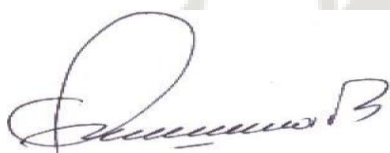
Los libros y estados financieros del Edificio se encuentran en la oficina de la administración a disposición de toda la comunidad durante los 15 días calendario previos a la reunión de la Asamblea General Ordinaria de copropietarios.

Según el párrafo artículo 39 de la Ley 675 de 2001 se adjunta relación de los copropietarios que a la fecha adeudan contribuciones a las expensas comunes ordinarias y otros.

RELACION DE CARTERA A ENERO 31 DE 2025

PROPIETARIO	INMUEBLE	EXPENSAS COMUNES	EXPENSAS LOCALES	ARRIENDO	INTERES	ACUEDUCTO	GRAN TOTAL
JBY SERVICIOS - Sopas y Postres	Local Común 7	0	30.737.400	127.112.825	19.380.674	0	177.230.899
SUBTOTAL JURIDICO		0	30.737.400	127.112.825	19.380.674	0	177.230.899
Rafael Becerra	Apto. 15-01B	3.965.100			274.400	329.700	4.569.200

Cordialmente,



CRISTINA ISABEL UNDA RAMIREZ
Administradora General

CONSEJO DE ADMINISTRACION AÑO 2024 - 2025

PRINCIPALES

Empresa

Esenttia
Inversiones D´cheona
Héctor Arcila
Mercedes Corpas
Mukis S.A.S

Delegados

Daniel Bulla
Linda Triviño
Propietario
Propietario
Rosa Inés Piñeros

(Torre A)
(Torre A)
(Torre B)
(Torre C)
(Locales)

SUPLENTES

Inmobiliaria Trevi
Carolina Martignon
Mario Enrique Afanador
Patricia de Castro

Luis Miguel Sandoval
Propietario
Propietario
Propietario

(Torre A)
(Locales)
(Torre B)
(Torre B)
(Locales)

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Elizabeth Ardila
Laura Estrada
Álvaro Garzón

Propietaria
Propietaria
Propietario

(Torre B)
(Torre B)
(Torre C)

ADMINISTRADORA GENERAL

Cristina Isabel Unda Ramírez

REVISOR FISCAL

GCP Consultores S.A.S.

CONTADORA

Catherine Vargas Beltrán

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS -EDIFICIO CENTRO INTERNACIONAL P.H-

Respetados señores

Para el Consejo de administración y la Administradora constituye una satisfacción presentar el informe de la gestión adelantada durante el año 2024.

Lamentamos el fallecimiento de nuestro copropietario el señor *Urbano Ripoll*. -propietario del apartamento 1001C siempre comprometido con el bienestar de esta comunidad.

Es importante resaltar el compromiso de todos los copropietarios, usuarios y residentes con el cumplimiento en el pago de las expensas comunes y arrendamientos, tal como lo refleja la cartera, lo que ha permitido realizar los mantenimientos generales para el buen funcionamiento de la copropiedad.

El Consejo y la Administración agradecen a los copropietarios y residentes por la colaboración y el apoyo brindado durante este periodo.



Informe de gestión 2024

1. INFORME DE GESTION DE LA ADMINISTRADORA.....	7
1.1. OBRAS EXTRAORDINARIAS.....	7
1.1.1. Mantenimiento de las fachadas torres A, B, y C.....	7
1.2. MANTENIMIENTO CUBIERTAS TORRE A, B Y C.....	8
1.3. IMPERMEABILIZACIÓN DILATACIÓN CARRERA 13 TORRE B.....	9
1.4. MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE 6 BOMBAS DE AGUA POTABLE DEL SISTEMA HIDRONEUMÁTICO.....	10
1.5. MANTENIMIENTO DE PUNTOS FIJOS EN LA TERRAZA PISO 28.....	10
1.6. MANTENIMIENTO ILUMINACIÓN FACHADA.....	11
1.7. PROYECTO INDEPENDIZACIÓN MEDIDORES DE AGUA TORRE A.....	11
1.8. OBRAS DE MANTENIMIENTO.....	12
1.8.1. Obras de mantenimiento por el personal del Edificio.....	12
1.8.2. Obras de mantenimiento y preventivos.....	14
1.9. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.....	16
1.9.1. Ley de protección de datos.....	16
1.9.2. Problemática en Bulevar sobre la carrera 7ª.....	16
1.9.3. Inmueble en dación de pago por deuda depósitos.....	17
1.10. PROCESOS JURIDICOS.....	17
1.10.1. Proceso contra María del Rosario Gómez arrendataria del local común 7 (Restaurante Sopas de Mamá y Postres de la Abuela).....	17
1.11. SEGUROS DE LA COPROPIEDAD.....	18
1.12. INGRESOS.....	18
1.13. SERVICIOS PÚBLICOS.....	19
1.13.1. Energía.....	19
1.14. SEGURIDAD.....	20
1.14.1. Cumplimiento estándares mínimos 2024.....	20
1.14.2. Simulacro de emergencia.....	20
1.14.3. Señalización planos de evacuación.....	21
1.14.4. Recertificación de los 8 ascensores.....	22
1.14.5. Zona protegida.....	22

1.14.6.Desarrollo capacitación SG-SST.....	23
1.15. SEGURIDAD FISICA.....	23
1.15.1.Zona protegida.....	23
1.15.2.Apoyo, seguimiento y capturas.....	24
1.15.3.Mantenimiento sistema CCTV.....	25
2. DICTAMEN REVISOR FISCAL.....	27
3. CERTIFICACION ESTADOS FINANCIEROS.....	29
4. ESTADOS FINANCIEROS.....	30
4.1. ESTADO DE SITUACION FINANCIERA.....	31
4.2. ESTADO DE ACTIVIDADES.....	32
4.3. ESTADO DE CAMBIOS EN EL ACTIVO NETO.....	33
4.4. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO.....	34
4.5. REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	35
5. PROYECTO PRESUPUESTAL 2025.....	51
5.1. REVELACIONES AL PROYECTO PRESUPUESTAL 2025.....	54

Informe de gestión 2024

1.1 OBRAS EXTRAORDINARIAS

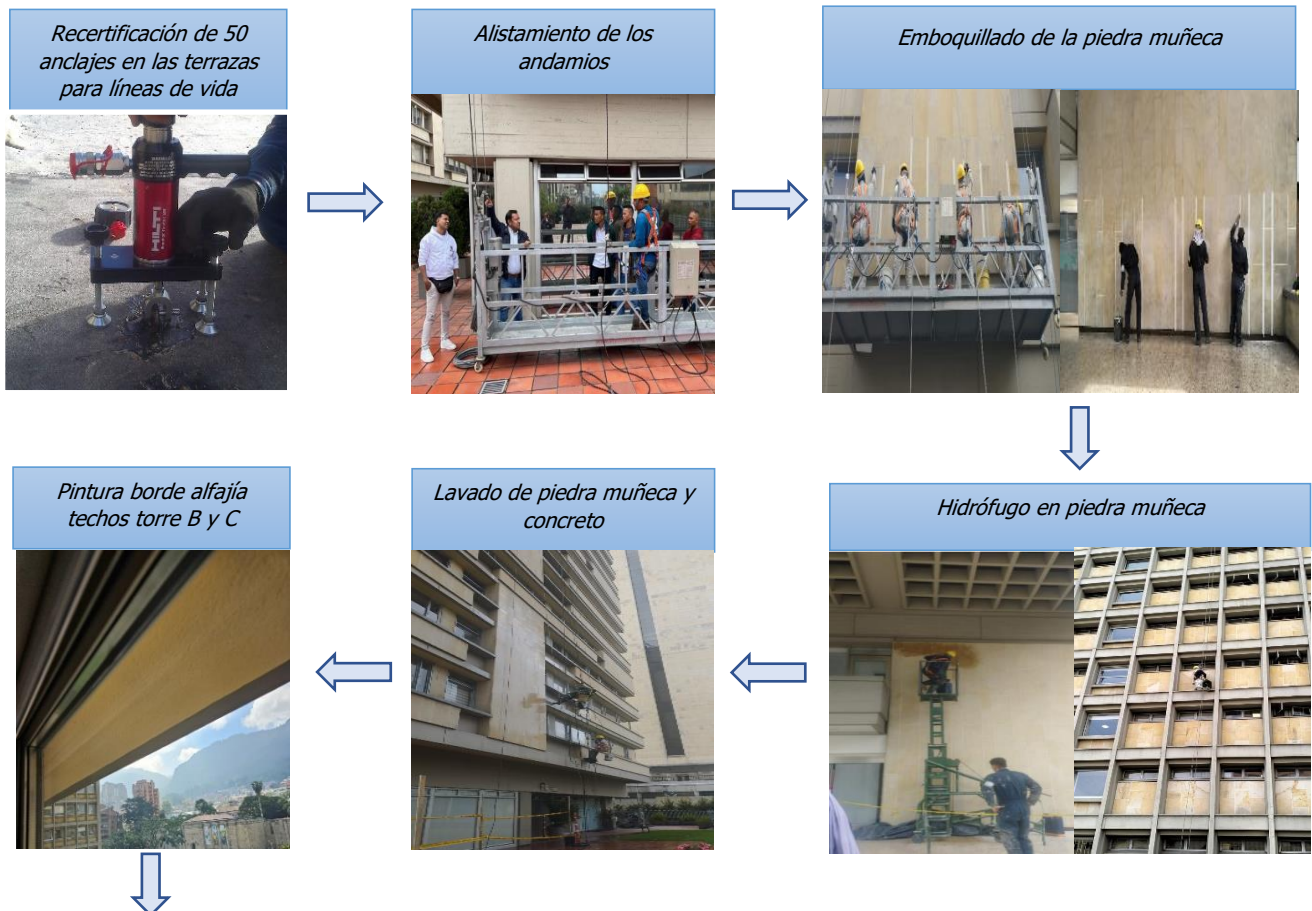
1.1.1. Mantenimiento de las fachadas torres A, B, y C

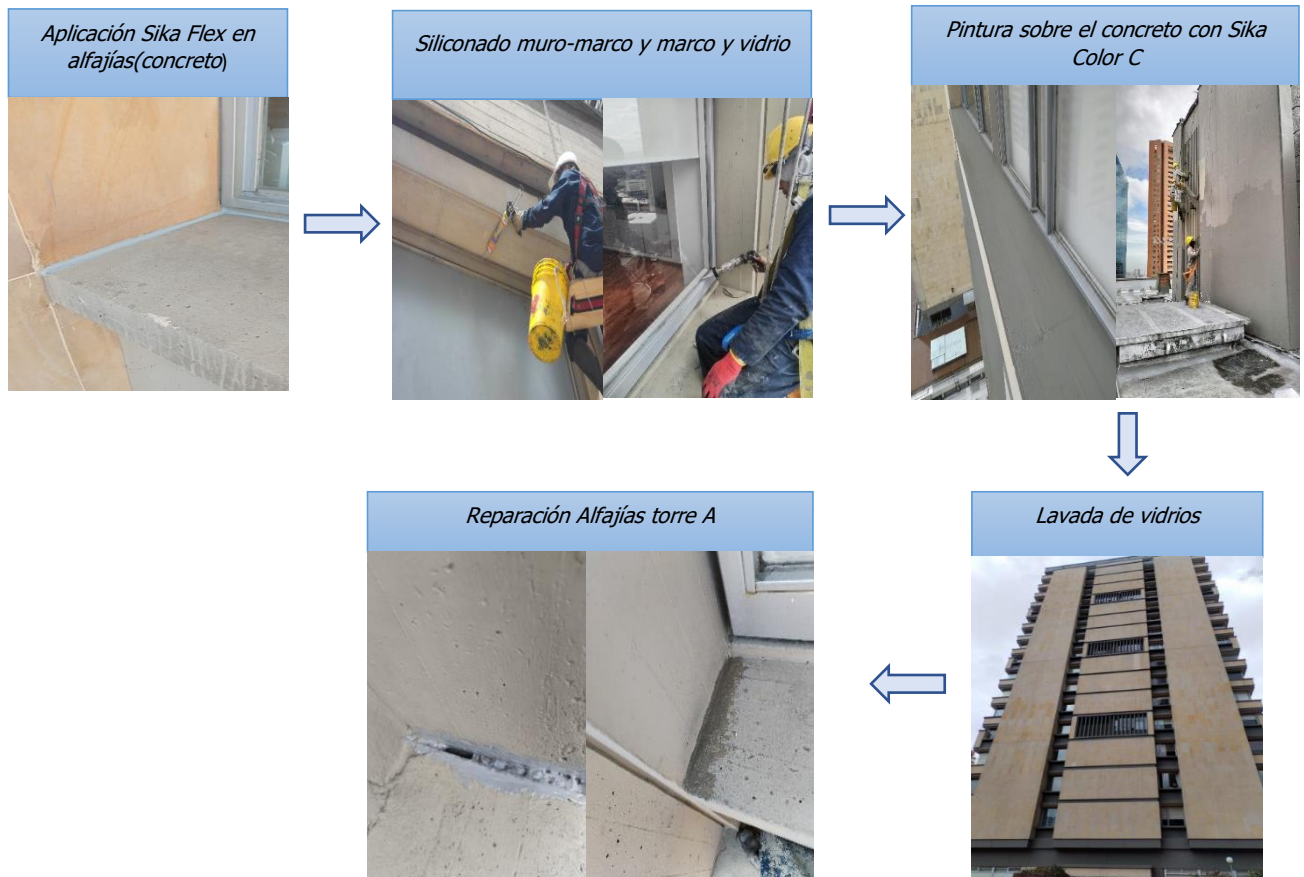
La obra del mantenimiento de fachada del Edificio se ha realizado con la empresa *Renovaciones Verticales S.A.S*, a cargo del arquitecto Ramon Charri y la residente de obra, ingeniera civil Diana Calderón. La interventoría a cargo de la empresa *Emer SAS*

El costo y la ejecución del proyecto como tal se inició el 4 de marzo de 2024 con la torre B, de acuerdo a la información suministrada en la asamblea del 2023.

Las actividades pre procedimentales conllevaron los siguientes puntos:

- Contratos de obra civil
- Matriz de riesgos
- Acta de socialización
- Levantamiento de zonas comunes.
- Actas de vecindad
- Recertificación de los 50 anclajes para las líneas de vida
- Mantenimiento a los andamios eléctricos





Costos de obra de mantenimiento y restauración de fachadas

Contrato fachadas	\$759.026.077
Interventoría	\$60.845.973
Re certificación de 50 anclajes	\$4.040.714
Mantenimiento de andamios	\$3.220.000
Movida de andamios	\$5.600.000
Total proyecto	\$832.732.764

1.2 MANTENIMIENTO CUBIERTAS TORRE A, B Y C

Se realizó mantenimiento a las cubiertas de las terrazas de las tres torres con el fin de no ocasionar filtraciones a los penthouse y piso 28 torre A. Esta labor se realiza cada dos (2) años.

Terraza torre A



Terraza torre B



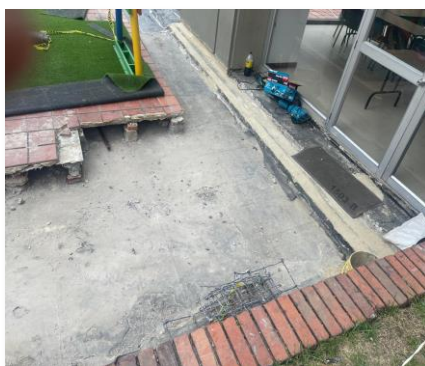
Terraza torre C



Valor mantenimiento.....\$6.320.880

1.3 IMPERMEABILIZACIÓN DILATACIÓN COSTADO CARRERA 13 TORRE B

Puesto que la dilatación del costado sur de la torre B tenía una filtración que llegaba hasta el primer piso, fue necesario levantar toda el área que cubría la dilatación y reconstruir el concreto que la protegía. Esta obra realizó *Representaciones Mingo SAS* distribuidores, empresa que tiene la representación para Colombia de POLIBREAL, material resistente y con una gran expansión a los cambios de temperatura y tolerancia al movimiento de la placa.



Valor obra.....\$27.264.534

1.4 MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE 6 BOMBAS DE AGUA POTABLE DEL SISTEMA HIDRONEUMÁTICO

Se realizó el mantenimiento correctivo a las 6 bombas de agua potable, el cual consistió en:

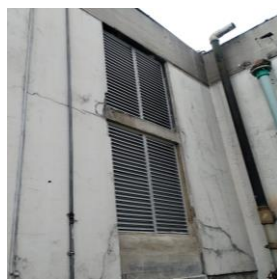
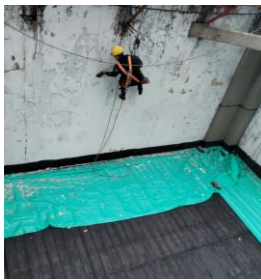
- Desmonte e instalación
- Cambio de rodamientos, sellos, empaques
- Engrase
- Pintura



Valor mantenimiento.....\$10.055.500

1.5 MANTENIMIENTO DE PUNTOS FIJOS EN LA TERRAZA PISO 28

Se realizó el mantenimiento de la terraza del piso 28 torre A, que consistió en reparación de los muros donde esta los rieles para soporte del andamio, resane y pintura de los puntos fijos.



Valor mantenimiento.....\$12.700.000

1.6 MANTENIMIENTO ILUMINACIÓN FACHADA

El control electrónico para el encendido de las luminarias de la fachada de la torre A era obsoleto y ya no se conseguía. Fue necesario cambiar todo el sistema con el fin de que fuera mucho más sencillo el cambio de color. Se contactó a la empresa General Systems Informatic, la cual reestructuró todo el sistema.

- ✓ Cambio de 300 metros lineales de cableado
- ✓ Cambio de conectores para mejorar la comunicación y la resistencia de humedad
- ✓ Crear un interfaz web en el software que permita cambiar fácilmente los colores de la fachada en el computador o en un celular.
- ✓ Mantenimiento general de las luminarias. fue necesario alquilar por un día una plataforma
- ✓ Entrega de plano de la distribución eléctrica de las lámparas y manual de uso del sistema



Valor mantenimiento\$8.450.000

1.7 PROYECTO INDEPENDIZACIÓN MEDIDORES DE AGUA TORRE A

En la Asamblea ordinaria del 2023 se presentó este asunto para que la empresa de Acueducto y Alcantarillado sea quien maneje la facturación de este servicio puesto que las empresas distritales y gubernamentales que tienen en arrendamiento varios pisos solicitaban esta independización.

El proceso ante el acueducto duró casi dos años y contempló varias obras civiles tales como:

- ✓ Cambio niples de salida y entrada de cada medidor
- ✓ Instalación de registro de entrada y salida en cada medidor en polipropileno
- ✓ Cambio de tubería galvanizada a polipropileno
- ✓ Subida de cajas de los medidores en cada piso según norma

- ✓ Desmonte de medidores existentes
- ✓ Instalación de medidores calibrados y homologados por el acueducto
- ✓ Trámite ante el acueducto para independización de cuentas
- ✓ Diseño y planos solicitados por el acueducto
- ✓ Construcción de caja de aguas negras según norma
- ✓ Cambio de la totalizadora general

El 5 de febrero de 2025 la empresa de acueducto realizó la instalación de los medidores, por tal motivo desde esta fecha empezará a registrar el servicio directamente la EAAB.



1.8 OBRAS DE MANTENIMIENTO

1.8.1 Obras de mantenimiento por el personal del Edificio

<i>Cambio tubería PVC-P por tubería polipropileno (varios tramos)</i>	<i>Mantenimiento escaleras de emergencia torre B y C</i>	<i>Demolición y construcción de pocetas shut basura torre C y B</i>
		

<i>Mantenimiento nichos y techos zona comercial carrera 13</i>	<i>Mantenimiento cajas aguas negras cra 13, cra 10</i>	<i>Resane y pintura techos parqueaderos</i>
		
<i>Levantar tierra y plaquetas para impermeabilizar terraza 3er piso</i>	<i>Demarcación cuartos de máquinas y eléctricos</i>	<i>Arreglo filtraciones en diferentes puntos de tubería PVC-P</i>
		
<i>Mantenimiento shuts de basura torre C (pintura epóxica piso)</i>	<i>Pintura y resane salones sociales</i>	<i>Pintura laberinto</i>
		

1.8.2 Obras de mantenimiento y preventivos

Modernización banco de condensadores torre B	Cambio escotillas y puertas terraza 28 torre A	Cambio rejillas cuarto de ascensores torre A
		
\$12.935.040	\$3.400.000	\$3.200.000
Lavado y desinfección de tanques agua potable	Cambio compuerta caja aguas negras torre A	Mantenimiento preventivo sistema detección de incendio
		
\$7.567.186	\$800.000	\$18.895.390
Mantenimiento equipos ascensores	Cargue de los 110 extintores	Mantenimiento portón vehicular
		
\$129.789.360 (anual)	\$1.845.500	\$1.700.000

<i>Mantenimiento bombas del sistema de presión torres A, B y C</i>  \$10.395.274	<i>Mantenimiento plantas eléctricas torres A, B y C</i>  \$12.180.000	<i>Mantenimiento y repuestos correctivos máquinas gimnasio</i>  \$4.506.755
<i>Mantenimiento jardines</i>  \$37.632.000	<i>Mantenimiento bajante zona de lavandería torres B y C</i>  \$2.280.000	<i>Fumigación zonas comunes</i>  \$1.720.000
<i>Mantenimiento fosos aguas lluvias, bajantes y 42 rejillas sótano</i>  \$4.725.000	<i>Cambio Video beam salón social Cesar Pantoja</i>  \$8.061.000	<i>Reemplazo membrana hidroflow torre C</i>  \$1.106.700

1.9 ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

1.9.1 Ley de protección de datos

La Ley 1581 de 2012 en su Decreto Reglamentario busca regular el manejo de datos personales en Colombia, con el fin de proteger el derecho fundamental al *habeas data* o a la identidad informática.

Esta política se aplica a las personas naturales registradas en todas las bases de datos de la copropiedad del EDIFICIO CENTRO INTERNACIONAL P.H. o cuyo tratamiento le ha sido encargado. Los datos recopilados en las diferentes bases de datos son los siguientes: nombre, apellidos, documento de identificación, foto, huella, scanner de la cédula de ciudadanía, empresa en la que laboran, registro fotográfico, videos de vigilancia del CCTV, teléfono, número del apartamento, correo electrónico, numero de local, RUT, certificaciones bancarias y direcciones.

1.9.2 Problemática en Bulevar sobre la carrera 7ª

Dado que continua la situación del consumo de licor y estupefacientes en la zona del Bulevar sobre la carrera 7ª y 10ª, se continuaron las reuniones con las diferentes entidades del Distrito, la Policía Nacional y el CAI de San Diego con el fin de lograr una solución definitiva de dicha problemática.

Durante el año 2024 se realizaron las siguientes gestiones:

- Mesas de trabajo con las diferentes entidades del Distrito, la Policía Nacional, Asosandiego entre otros, involucrando a los dos establecimientos comerciales - Oxxo y Refresco- como principales causantes de esta situación ya que expenden bebidas alcohólicas hasta las altas horas de la noche.
- Se siguen radicando derechos de petición en las diferentes entidades del distrito y la Alcaldía Mayor de Bogotá sobre esta problemática. Asimismo, para que hagan cumplir el decreto 082 a los locales que expenden licor de dar acceso al uso sanitarios, con el fin de evitar que las personas hagan sus necesidades en el espacio público.
- Se logró que entidades del Distrito como el IDU, Espacio Público y Patrimonio autorizaran a la Asociación Cívica San Diego, entidad que administra el Bulevar de la carrera 10ª, realizara el retiro del tablado en el Bulevar. Esperamos que con esta medida se mejore la situación con los domiciliarios y los skaters, y que las personas que consumen licor y sustancias psicoactivas no tengan donde sentarse a consumir.
- Dado a que los derechos de petición que se han radicado a las diferentes entidades del distrito no han tenido efecto, la administración radicó una acción popular contra la Alcaldía Mayor de Bogotá solicitando que cumpla los decretos que prohíben el consumo de sustancia psicoactivas y alcohol en zonas históricas. Esperamos que surta efecto.

1.9.3 Inmueble en dación de pago por deuda depósitos

Galería Cano tenía en arrendamiento dos bodegas de la Copropiedad con una deuda por \$17.094.291. Esta empresa entró en la ley 550 y la Superintendencia Financiera entregó a los acreedores un porcentaje de un inmueble, correspondiente a la deuda. El porcentaje asignado al edificio por el valor adeudado es el 2,62%.

Dicho inmueble, ubicado en Teusaquillo, tiene deudas con la DIAN y otras entidades del estado. La administración tuvo conocimiento que estamos reportados como deudores morosos ante la Contaduría General de la Nación y en la Secretaría de Hacienda.

Ser dueños de este porcentaje también nos hace responsables de las deudas y de las obligaciones que se lleguen a presentar. La deuda de Galería Cano ya no existe, ya que ellos pagaron con el inmueble, ni tampoco el secuestre tiene alguna responsabilidad.

Se radicaron derechos de petición a las diferentes entidades de servicios públicos y Secretaría de Hacienda del Distrito con el fin de conocer el estado jurídico en que se encuentra el inmueble, en cuanto eventuales deudas.

1.10 PROCESOS JURÍDICOS

1.10.1 Proceso contra María del Rosario Gómez arrendataria del local común 7 (Restaurante Sopas de Mamá y Postres de la Abuela)

Juzgado 6 Civil Municipal

Radicado No 2018-0415

El proceso cuenta actualmente con sentencia en favor de la copropiedad. Por auto del 12 de abril de 2023, se libró mandamiento de pago en favor de la copropiedad por cuenta de la demanda acumulada que se había radicado desde el año 2021.

Como ya estaba embargado el inmueble de propiedad de la demandada, en agosto del 2022 se logró realizar el secuestro del inmueble dejándolo en manos de la empresa designada por el juzgado para tal fin.

El juzgado solicitó avalúo del inmueble la cual se allega certificado catastral por la suma de \$2.806.674.000. El despacho generó auto del 23 de agosto del 2024, nombrado curador ad litem para que represente a los herederos indeterminados, quienes no comparecieron al proceso.

Última actuación: Por auto del pasado 31 de enero 2025 requieren al secuestre que rinda cuentas y solicita que se vuelva a practicar avalúo en consideración a que supuestamente no se allegó certificación catastral. Por tal motivo, se radicó recurso de reposición allegando las evidencias de que, sí se radicó en debida forma de la certificación catastral, en espera que ingrese al despacho para que resuelvan.

De igual forma, se radica solicitud de emplazar a acreedores sobre la demanda acumulada; a la fecha apenas está por ingresar al despacho para resolver las solicitudes radicadas.

1.11 SEGUROS DE LA COPROPIEDAD

Para la renovación de la póliza de las zonas comunes con vigencia del 1 de enero al 31 de diciembre del año 2025 se invitó a cotizar a las compañías de seguros: Zurich Seguros, la Previsora y Chubb Seguros.

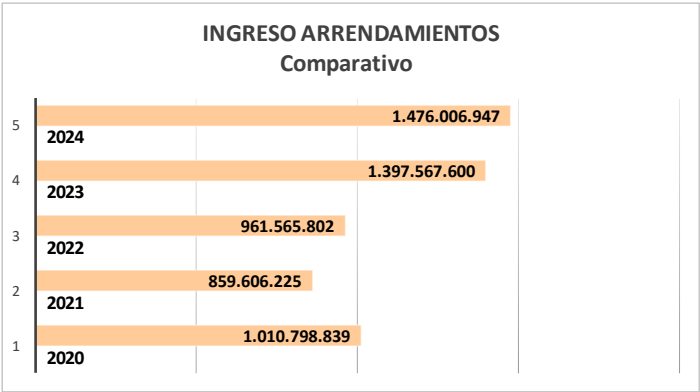
Después de un análisis de cada una de estas propuestas, se aprobó renovar la póliza de las zonas comunes con Chubb de Colombia para la vigencia enero 1 al 31 de diciembre de 2025 por la suma de \$ 198.737.577 más IVA.

El corredor de seguros logró que no se incrementara el valor de la prima a pesar que se incrementaron los valores asegurados.

Cuadro valores asegurados

AVALÚO AÑO 2024	VALOR ASEGURADO
EDIFICIO	\$ 86.825.285.000
MUEBLES Y ENSERES	\$ 123.000.000
MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ 2.474.000.000
EQUIPO E Y E	\$ 634.500.000
DINEROS	\$ 10.000.000
TOTAL	\$ 90.066.785.000

1.12 INGRESOS

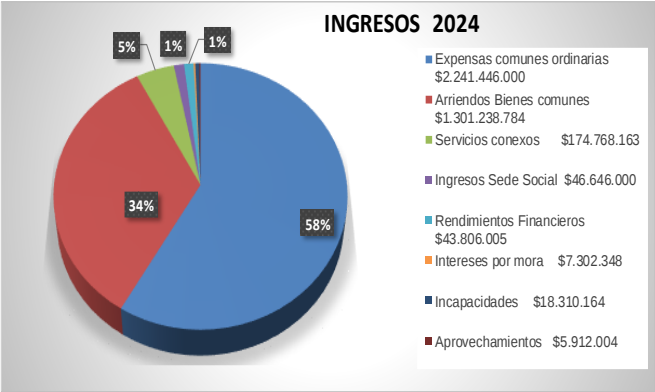


Grafica 1

La **Gráfica 1.-** muestra el comparativo de los ingresos por arrendamientos y servicios conexos durante los últimos cinco años. Para el 2024 se obtuvieron ingresos superiores al año anterior por \$78.439.347.

Así mismo, Se lograron ingresos en arrendamientos y servicios conexos de \$1.476.006.947

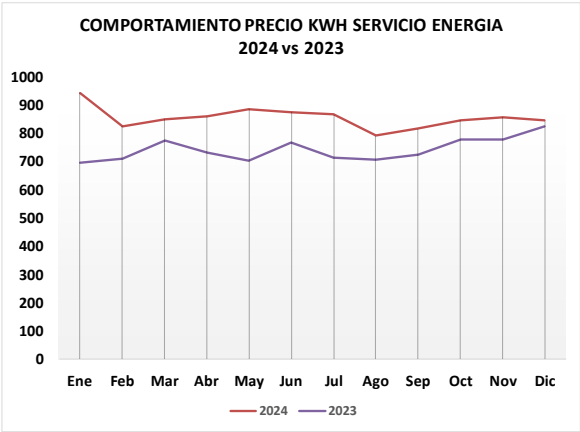
La **Gráfica 2.-**Representa que el 58% de los ingresos son dados por las expensas comunes ordinarias. Un 34% de los arriendos de los inmuebles y zonas comunes que tiene la copropiedad en arrendamiento y la administración de los mismos. Los demás son ingresos variables como reclamación a la aseguradora, rendimientos financieros, alquiler salones sociales entre otros.



Grafica 2

1.13 SERVICIOS PÚBLICOS

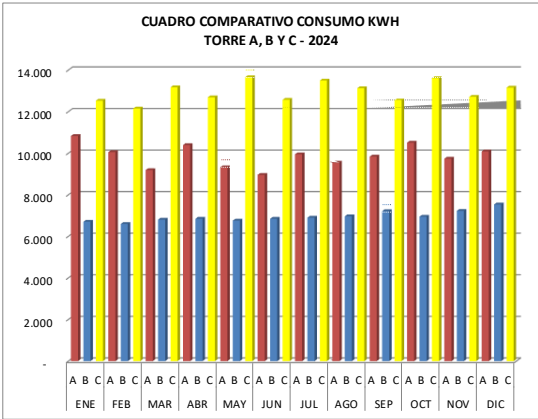
1.13.1 Energía



Grafica 3

Como se observa en la **Gráfica 3.-** se puede apreciar que el valor del KW/H tuvo un comportamiento creciente con relación al año 2023, en los meses de noviembre y diciembre tendió a bajar, esperamos que siga esta baja en el 2025.

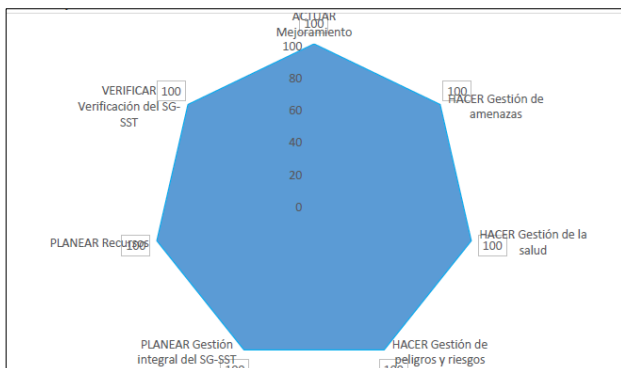
Gráfica 4.- muestra que el comportamiento con relación al consumo se mantuvo estable a pesar de la obra del mantenimiento de la fachada, donde se utilizaron equipos que consumen más energía.



Grafica 4

1.14 SEGURIDAD INDUSTRIAL

1.14.1 Cumplimiento estándares mínimos 2024



Edificio Centro Internacional P.H., alineado a la legislación actual en materia de seguridad y salud en el trabajo (resolución 0312 de 2019; decreto 1072 de 2015) ha demostrado un cumplimiento total 100% en la autoevaluación realizada por ARL Colmena seguros y del Ministerio de trabajo durante el año 2024.

Gráfica 1

1.14.2 Simulacro de emergencia

Dando cumplimiento a la Ley 1523/2012, Decreto 1072/2015, se estableció una brigada de emergencia integral para el Edificio con entidades privadas, públicas, locales comerciales y la administración.

A lo largo del año se realizaron reuniones, capacitaciones con la brigada de emergencia. De igual forma, en octubre se llevó a cabo la inscripción a través del IDIGER para participar en la simulación de evacuación por sismo en el Edificio Centro Internacional P.H.

Con la participación:

- Funcionarios Torre A.- 833 personas
- Zona comercial. - 175 personas
- Residentes de torre B.- 5 personas
- Residentes de torre C.- 11 personas
- Total, de personas evacuadas - 1.024 personas
- Tiempo de evacuación torre A - 15 minutos

El Edificio cuenta con el Comité de Ayuda Mutua por parte de Asosandiego, esto nos ayuda a tener un esquema de organización más eficiente para responder ante cualquier emergencia de socorro, tales como Bomberos, IDIGER, Alcaldías Locales, Gestión del Riesgo y Cambio Climático, Secretaría de Salud, Policía, Fuerzas Militares, Defensa Civil, Cruz Roja, entre otros.

Registro Fotográfico

Torre A



Punto de encuentro T A



Residentes



Zona comercial



1.14.3 Señalización planos de evacuación

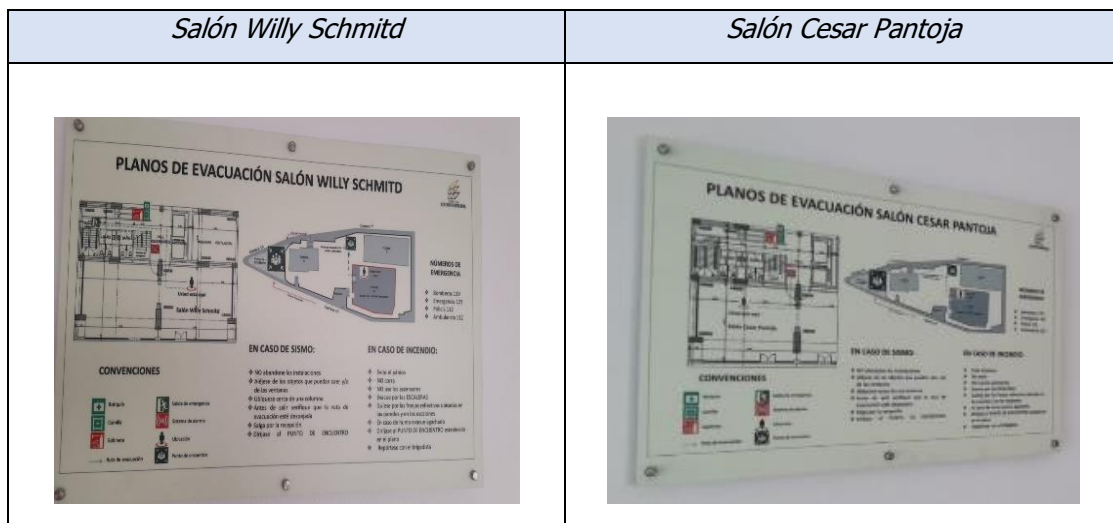
Se instalaron 4 planos de evacuación con la finalidad de orientar al personal de administración, propietarios y visitantes en caso de presentarse una emergencia, donde se puedan identificar rutas, salida de emergencia, punto de encuentro, botiquines y gabinetes contraincendios.

Sala de Juntas



Administración





1.14.4 Recertificación de los 8 ascensores

Se realizó la recertificación de la ONAC por 1 año de los ascensores de las Torres A, B y C con la empresa Montajes y Procesos, de acuerdo a la NTC 5926-1/2012 criterios para la inspección de sistemas de transporte vertical en puertas eléctricas. Los 8 ascensores de las tres torres pasaron todas las pruebas según normatividad.



Fecha de inspección 2024-07-26 - Próxima Inspección 2025-07-27

1.14.5 Zona protegida

Se cuenta con el servicio de "zona protegida" de la empresa Emermedica para el caso de una emergencia en las zonas comunes del Edificio.



1.14.6 Desarrollo capacitación SG-SST

Ejecución 100% del cronograma de capacitación al personal del Edificio, contratistas, brigada de emergencias, Copasst y Comité de Convivencia Laboral.

<i>Primeros Auxilios</i>	<i>RCP</i>	<i>Evacuación</i>
		
<i>Cuidado de manos</i>	<i>Estilos de vida saludable</i>	<i>Trabajo en equipo</i>
		

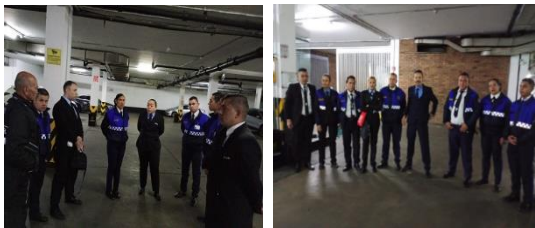
1.15 SEGURIDAD FISICA

Se cuenta con un dispositivo de seguridad con la empresa SOVIP LTDA, con 27 personas fijas, más persona asignada como apoyo para relevos y 1 persona encargada de cubrir vacaciones, para un total de 29 guardas de seguridad.

DISPOSITIVO DE SEGURIDAD EDIFICIO CENTRO INTERNACIONAL					
SERVICIO	TURNOS	HORAS/SERVICIO 2X2 (dia,noche,descando)	#GUARDAS	HORARIO	ELEMENTOS
Coordinadores	1	24	3	domingo a domingo	arma traumatica, celular
Monitoreo CCTV	1	24	3	domingo a domingo	sin arma, celular
Torre A (comercial)	1	24	3	domingo a domingo	sin arma, celular
Torre B (residencial)	1	24	3	domingo a domingo	sin arma, celular
Torre C (residencial)	1	24	3	domingo a domingo	sin arma, celular
Recorredores (zona comercial)	2	24	6	domingo a domingo	tonfa, celular, arma fogueo
Parqueadero	1	24	3	domingo a domingo	celular
Zonas de carga y descargue	1	24	3	domingo a domingo	tonfa, celular
Relevante (almuerzos y breaks)	1	8	1	lunes-viernes	NA
Remplazo de vacaciones	1	0	1	domingo a domingo	NA
Total	11	20	29		

1.15.1 Capacitación

La empresa de vigilancia durante el año realizó capacitaciones en temas de seguridad, consignas del puesto, seguridad y salud en el trabajo, brigadas de emergencias y atención al cliente.

<i>Reuniones mensuales</i>	<i>Charlas 5 minutos</i>
	
<i>Capacitación servicio al cliente</i>	<i>Capacitación SST</i>
	

1.15.2 Apoyo, seguimiento y capturas

Durante el año se presentaron 20 capturas por diferentes delitos como robo de celulares, bicicletas, portátiles, venta de estupefacientes, etc; por llamados del dispositivo de seguridad Sovip con apoyo de la Policía Nacional y Asosandiego.

<i>Capturas por celulares y bicicletas</i>
   
<i>Capturas por ventas de estupefacientes</i>
 

<i>Capturas por vandalismo</i>		
		
<i>Apoyo marchas</i>		
		
		

1.15.3 Mantenimiento sistema CCTV

<i>Mantenimiento preventivo 96 cámaras de seguridad, limpieza de cámaras perimetrales interiores de cada torre, zonas comunes y parqueadero</i>		<i>Ajuste de empalmes y conexiones eléctricas</i>
		
<i>Zona canina</i>	<i>Ascensor T A</i>	<i>Ascensor T A</i>
		

Instalación de dos Reflectores Torre A



Se instalaron dos reflectores con sensores de movimiento, para mejorar la iluminación en el sector de banderas de la Torre A y prevenir que los transeúntes hagan sus necesidades en el perímetro.

Sistema de comunicación grupo de seguridad



La empresa Sovip Ltda hace entrega de 11 celulares Avantel corporativos con el fin de innovar y mejorar la comunicación de los guardas de seguridad.

Cordialmente,



CRISTINA ISABEL UNDA RAMIREZ
Administradora General

Febrero 20 de 2025

Señores

EDIFICIO CENTRO INTERNACIONAL P.H.
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA COPROPIETARIOS

Dictamen sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros individuales adjuntos del Edificio Centro Internacional P.H., que comprenden el estado de situación financiera comparativo a 31 de diciembre 2024 y 2023, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dichas fechas, también se acompañan las correspondientes revelaciones explicativas a los estados financieros, así como un resumen de las políticas contables más significativas. He llevado a cabo la revisoría fiscal de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas –NAGA- de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con el DUR 2420 de 2015 título 2 y el Decreto 3022 de 2013, que incorpora las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Edificio Centro Internacional P.H. comparativo a 31 de diciembre de 2024 y 2023

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido de manera libre e independiente proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión **sin salvedades** de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Además, informo que El Edificio Centro Internacional P.H. ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable, las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de la administración se ajustan a los señalamientos de la asamblea de Copropietarios, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas se llevan y se conservan debidamente, el informe de gestión de la Administración guarda la debida concordancia con los estados financieros; el Edificio Centro Internacional - P.H. presentó y pago oportunamente sus declaraciones de Impuestos Nacionales, Distritales y autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, y posee todas las licencias requeridas dando cumplimiento a la ley 603 de derechos de autor. Mi evaluación del control interno, efectuada con el propósito de establecer el alcance de mis pruebas de auditoría, puso de manifiesto que el Edificio ha seguido medidas adecuadas de control interno, de conservación y custodia de sus bienes y de los de terceros que estén en su poder

Aplicando la NIA 570 debo pronunciarme respecto a la hipótesis de evaluación de negocio en marcha, al respecto se observa que los estados financieros se prepararon bajo esta hipótesis y la dirección del edificio no tiene ninguna intención de liquidarlo. Además, basado en los en los indicadores estos no muestran riesgo de detrimento patrimonial e insolvencia financiera.

Continúa el proceso jurídico para el cobro de cartera en contra de la señora María del Rosario Gómez, en donde un inmueble de la deudora, se encuentra embargado y secuestrado por parte de la copropiedad.

Durante la vigencia 2024 se terminó el mantenimiento de fachadas del edificio y para tal obra se utilizó el fondo de imprevistos a diciembre 31 de 2023, de acuerdo a lo aprobado por la asamblea de copropietarios del 2024.

Además, el Edificio pudo constatar que recibimos de la liquidación de Galería Cano en dación de pago el 2.62% sobre el inmueble ubicado en la carrera 17 con Calle 33 en el Barrio Teusaquillo, pero esto ha ocasionado inconvenientes toda vez que figuramos como morosos en la Contaduría General de la Nación por las deudas de este inmueble el cual tiene veintisiete (27) propietarios

Durante el presente ejercicio no hay nada relevante que considere se deba informar a la asamblea

Cordialmente



Gustavo Enrique Trujillo Giraldo
Revisor Fiscal
T.P. 23539-T
Miembro de GCP Consultores SAS.

3. CERTIFICACIÓN ESTADOS FINANCIEROS

EDIFICIO CENTRO INTERNACIONAL NIT. 860.016.513-7

Las suscritas Representante Legal y Contadora publica del EDIFICIO CENTRO INTERNACIONAL – PH, certificamos que hemos preparado los estados financieros: Estado de situación financiera NIIF, Estados de actividades, Estado de cambios en activo neto y Estado de flujo de efectivo a diciembre de 2022, de acuerdo con la Ley 222 de 1995, Ley 603/2000, Ley 675 de 2001, Decreto 1406/99, Decreto 2649 de 1993 y Ley 1819 de diciembre 29 de 2016 (reforma tributaria), incluyendo sus correspondientes notas que forman un todo indivisible con estos.

Los procedimientos de valuación, valoración y presentación reflejan razonablemente la Situación Financiera de la Copropiedad al 31 de diciembre de 2024, así como, los resultados de sus operaciones y, además:

- a. Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos.
- b. No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la administración o empleados, que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los estados financieros enunciados.
- c. Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como, sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con las fechas de corte de los documentos y con las acumulaciones y compensaciones contables de sus transacciones en el ejercicio, valuados utilizando métodos de reconocido valor técnico.
- d. Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.
- e. Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los estados financieros básicos y sus respectivas notas, incluyendo sus gravámenes, restricciones a los activos; pasivos reales y contingentes, así como también las garantías que hemos dado a terceros.
- f. No se han presentado hechos posteriores en el curso del período que requieran ajustes o revelaciones en los estados financieros o en las notas subsecuentes.
- g. En cumplimiento del artículo 1° de la ley 603 de 2000, declaramos que el software utilizado tiene la licencia correspondiente y cumple por lo tanto con las normas de derecho de autor

Dado en Bogotá, D.C. a los 13 días del mes de febrero del año 2025.

Cordialmente



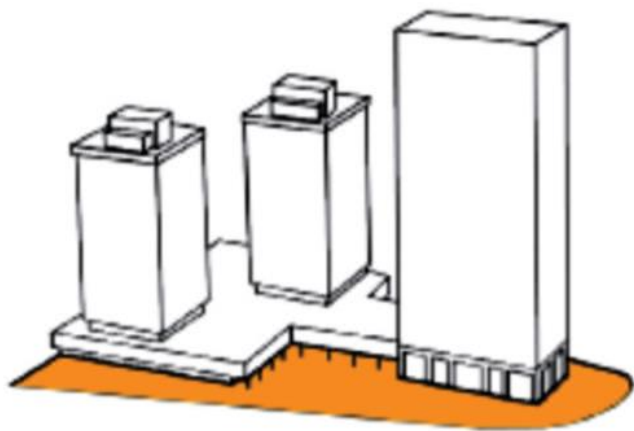
Cristina Isabel Unda Ramirez
Representante Legal



Angie Catherine Vargas Beltran
Contador Público
202726-T

ESTADOS FINANCIEROS

2024



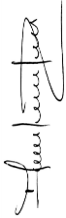
4.1. ESTADO DE SITUACION FINANCIERA NIIF

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

ACTIVO		2024	2023	PASIVO		2024	2023
ACTIVO CORRIENTE		REVEL		PASIVO CORRIENTE		REVEL	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO		3		CUENTAS POR PAGAR		7	
Caja General		3.1	4,589,123	Costos y gastos por pagar			288,726,358
Caja Menor			600,000	Retenciones en la fuente			8,754,970
Bancos			250,894,274	Retenciones de Ica			3,703,578
Effectivo Restringido		3.2	37,400,000	Retenciones y aportes de nomina			6,953,300
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO			256,083,397	Acreedores varios			7,995,800
				TOTAL CUENTAS POR PAGAR		202,349,603	299,385,164
INSTRUMENTOS FINANCIEROS		4		IMPUESTOS GRAVAMENES Y TASAS		8	
Fondo Inversion Banco BBVA			66,913,297	De renta y complementarios			1,753,294
Fondo Inversion Banco Davivienda			0	Impuesto sobre las ventas IVA			2,195,753
CDT Banco BOVA			66,913,297	Impuesto de industria y comercio			61,728,140
TOTAL INSTRUMENTOS FINANCIEROS				TOTAL IMPUESTOS GRAVAMENES Y TASAS		74,907,432	69,057,310
CUENTAS POR COBRAR		5		BENEFICIOS A EMPLEADOS A CORTO PLAZO		9	
DEUDORES CORRIENTES		5.1		Cesantías consolidadas			34,870,400
Expensas locales			10,004,226	Intereses de cesantías consolidados			4,078,500
Arriendo bienes comunes			2,656,561	Vacaciones consolidadas			14,184,588
Intereses de mora			293,517	TOTAL BENEFICIOS A EMPLEADOS A CORTO PLAZO		61,298,073	53,133,488
Acquiler sede social			1,787,380	PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES		10	
Acuerdo y alcantarillado			6,271,560	Servicios públicos			270,178
TOTAL DEUDORES			21,013,244	TOTAL PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES		288,354	270,178
ANTICIPOS		5.2		DIFERIDOS		11	
Anticipo impuesto a las ventas			0	Ingresos recibidos por anticipado			3,676,546
Anticipo Industria y comercio			0	TOTAL DIFERIDOS		11,919,591	3,676,546
Anticipo retención en la fuente			0	OTROS PASIVOS		12	
TOTAL ANTICIPOS			0	Ingresos recibidos para terceros			0
OTROS		5.3		TOTAL DIFERIDOS		2,100,048	0
Cuentas por cobrar a terceros		5.3.1	19,223	TOTAL PASIVO CORRIENTE		352,863,101	425,522,686
Anticipo a contratistas		5.3.2	32,400,633	PATRIMONIO		13	
TOTAL OTROS			32,419,856	RESERVAS		13.1	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			376,429,794	Fondo de imprevisitos			298,533,200
ACTIVO NO CORRIENTE		5.4		Provs. Obras extraordinarias (exced. 2018)		13.2	185,400,256
DEUDORES NO CORRIENTES		5.4.1	177,230,899	EXCEDENTES		13.3	
Deudores morosos o en cobro jurídico		5.4.2	-27,964,187	Ganancias acumuladas bajo NIIF			346,792,000
Provision deudores			149,266,712	Excedentes del presente ejercicio			65,414,094
TOTAL DEUDORES NO CORRIENTES				Deficit año 2022		13.4	-53,643,151
OTROS ACTIVOS		6		Superavit de capital		13.5	3,722,040
Propiedad de Inversión		6.1	528,050,191	Superavit por valorizaciones		13.6	122,902,960
Gastos pagados por anticipado		6.2	13,135,058	TOTAL PATRIMONIO		714,018,654	969,121,399
TOTAL OTROS ACTIVOS			541,185,249	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1,066,881,755	1,394,644,085
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			690,451,961				
TOTAL ACTIVO			1,066,881,755				



CRISTINA ISABEL UNDA RAMIREZ
Administradora General



CATHERINE VARGAS BELTRAN
Contador Público
202726-T



GUSTAVO ENRIQUE TRUJILLO GIRALDO
Revisor Fiscal
23539-T
Miembro de G.C.P. Consultores SAS

4.2. ESTADO DE ACTIVIDADES NIIF

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

	REVEL.	2024	2023	VARIACION	%
INGRESOS	14				
OPERACIONALES					
EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS		2.204.145.996	1.965.531.610	238.614.386	12,1%
FONDO DE IMPREVISTOS LEY 675		37.400.004	34.500.000	2.900.004	8,4%
SERVICIOS CONEXOS		174.768.163	159.619.800	15.148.363	9,5%
ARRIENDO BIENES COMUNES		1.301.238.784	1.214.258.398	86.980.386	7,2%
INTERESES DE MORA		7.302.348	8.066.672	-764.324	-9,5%
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES		3.724.855.295	3.381.976.480	342.878.815	10,1%
INGRESOS NO OPERACIONALES					
ARRIENDO SEDE SOCIAL		46.646.000	48.190.000	-1.544.000	-3,2%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS		43.806.005	17.973.171	25.832.834	143,7%
APROVECHAMIENTOS		5.912.004	5.638.758	273.246	4,8%
INCAPACIDADES Y RECLAMACIONES ASEGURADORA		18.310.164	31.126.098	-12.815.934	-41,2%
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES		114.674.173	102.928.027	11.746.146	11,4%
TOTAL INGRESOS		3.839.529.468	3.484.904.507	354.624.961	10,2%
GASTOS	15				
GASTOS DE PERSONAL		732.972.712	650.000.455	82.972.257	12,8%
HONORARIOS		48.640.188	43.429.873	5.210.315	12,0%
IMPUESTOS		145.806.919	136.136.008	9.670.911	7,1%
ARRENDAMIENTOS		1.216.800	1.084.800	132.000	12,2%
CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES		21.583.440	19.750.800	1.832.640	9,3%
SEGUROS		218.931.293	185.925.782	33.005.511	17,8%
SERVICIOS		1.892.757.610	1.674.733.858	218.023.752	13,0%
GASTOS LEGALES		181.500	69.459	112.041	161,3%
MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD		207.894.098	199.522.826	8.371.272	4,2%
ADECUACIONES E INSTALACIONES		26.165.681	19.870.101	6.295.580	31,7%
REPARACIONES LOCATIVAS		195.225.463	345.358.486	-150.133.023	-43,5%
DIVERSOS		4.630.103	19.699.252	-15.069.149	-76,5%
OTROS		44.582.852	40.614.486	3.968.366	9,8%
PROVISIONES		37.400.004	36.486.342	913.662	2,5%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		3.577.988.663	3.372.682.528	205.306.135	6,1%
GASTOS SEDE SOCIAL Y GIMNASIO					
GASTOS SEDE SOCIAL		2.607.574	2.784.006	-176.432	-6,3%
GASTOS DEL GIMNASIO		42.827.407	41.216.800	1.610.607	3,9%
TOTAL SEDE SOCIAL Y GIMNASIO		45.434.981	44.000.806	1.434.175	3,3%
GASTOS NO OPERACIONALES					
FINANCIEROS		357.660	1.564.927	-1.207.267	-77,1%
ELEMENTOS BIOSEGURIDAD COVID 19		558.000	723.000	-165.000	-22,8%
IMPUESTOS ASUMIDOS		92.624	19.152	73.472	383,6%
MULTAS, SANCIONES Y LITIGIOS		471.000	500.000	-29.000	-5,8%
GASTOS EXTRAORDINARIOS		180.720.991	0	180.720.991	100,0%
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES		182.200.275	2.807.079	179.393.196	6390,7%
TOTAL GASTOS		3.805.623.919	3.419.490.413	386.133.506	11,3%
EXCEDENTE (DEFICIT) DEL EJERCICIO	16	33.905.549	65.414.094	-31.508.545	-48,2%



CRISTINA ISABEL UNDA RAMIREZ
Administradora General



GUSTAVO ENRIQUE TRUJILLO G.
REVISOR FISCAL
23539-T
Miembro de G.C.P. Consultores SAS
(Ver opinión adjunta)



CATHERINE VARGAS BELTRAN
Contador Público
202726-T

Las revelaciones que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

4.3. ESTADO DE CAMBIOS EN EL ACTIVO NETO
Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2024 y 2023:

Fondo de Imprevistos	Provis. Obras extraordinarias (exed. 2018)	Ganancias acumulas bajo NIIF	Excedente del ejercicio 2023	Excedentes del presente ejercicio 2024	Deficit del ejercicio 2022	Superavit de Capital	Superavit por Valorizaciones
Saldos al 1 de enero de 2024	185.400.256						
Ajustes NIIF		346.792.000					
Legalización donación garage 19S						3.722.040	
Fondo de imprevistos	298.533.200						
Deficit año 2022					-53.643.151		
Excedente del ejercicio 2023			65.414.094				
Superavit por valorizaciones							122.902.960
Saldos al 31 de diciembre de 2023	298.533.200	185.400.256	346.792.000	65.414.094	-53.643.151	3.722.040	122.902.960
Uso fondo de imprevistos (obra mantenimiento fechadas)	-298.533.200						
Uso excedentes año 2023 (obra mantenimiento fechadas)			-65.414.094				
Fondo de imprevistos 2024	37.400.000						
Valorizaciones año 2024							37.539.000
Excedente del ejercicio 2024				33.905.549			
Saldos al 31 de diciembre de 2024	37.400.000	185.400.256	346.792.000	0	-53.643.151	3.722.040	160.441.960



CRISTINA ISABEL UNDA RAMIREZ
Gerente



CATHERINE VARGAS BELTRAN
Contador Público
202726-T



GUSTAVO TRUJILLO GIRALDO
Revisor Fiscal
TP.23539-T
Miembro de G.C.P. Consultores SAS
(Ver opinión adjunta)

Las revelaciones que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

4.4. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2024 y 2023:

UTILIDAD DEL EJERCICIO 2024	33.905.549
	33.905.549

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

+ DISMINUCIÓN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	232.387.550
+ DISMINUCIÓN CUENTAS POR COBRAR	13.780.958
+ DISMINUCIÓN DEUDORES NO CORRIENTES	17.094.191
- AUMENTO OTRAS CUENTAS POR COBRAR	- 32.327.480
- AUMENTO OTROS ACTIVOS	- 56.971.891
- DISMINUCIÓN CUENTAS POR PAGAR	- 97.035.561
- DISMINUCIÓN FONDO IMPREVISTOS	- 261.133.200
- DISMINUCIÓN EXCEDENTES 2023	- 65.414.094
+ AUMENTO IMPUESTOS, GRAVAMENES Y TASAS	5.850.122
+ AUMENTO BENEFICIOS A EMPLEADOS A CORTO PLAZO	8.164.585
+ AUMENTO EN PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES	18.176
+ AUMENTO DIFERIDOS	8.243.045
+ AUMENTOS OTROS PASIVOS	2.100.048
+ AUMENTO SUPERAVIT POR VALORIZACIONES	37.539.000
TOTAL ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	- 187.704.551

- 153.799.002

SALDO DISPONIBLE 2023 409.882.399

SALDO DISPONIBLE 2024 256.083.397



CRISTINA UNDA RAMIREZ
Gerente



CATHERINE VARGAS BELTRAN
Contador Público
202726-T



GUSTAVO TRUJILLO G.
Revisor Fiscal
TP.23539-T
Miembro de G.C.P. Consultores SAS
(Ver opinión adjunta)

Las revelaciones que se acompañan son parte integral de los estados financieros

4.5. REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS

REVELACIONES DE CARÁCTER GENERAL

REVELACIÓN. -1 RESPONSABILIDAD LEGAL

El Edificio Centro Internacional P.H. con NIT. 860.016.513-7, es una entidad sin ánimo de lucro, organizada de acuerdo con el sistema jurídico de la propiedad horizontal contenido en la ley 182 de 1948. El reglamento inicial, registrado mediante la escritura pública número 1450 del 29 de abril de 1966, fue adecuado a la ley 675 del 3 de agosto de 2001. Dicha reforma reglamentaria se protocolizó con la escritura pública número 2176 del 20 de octubre de 2003 de la Notaría séptima de Bogotá, D.C. Ha realizado cambio de razón social en las siguientes oportunidades: a **Edificio Bavaria Davivienda P.H.**, protocolizado en la Notaría 23 con escritura 2531 del 16 de mayo de 2006; a **Centro Internacional Club Colombia P.H.** el 11 de febrero de 2015, con escritura pública 260 de la Notaría 23; y actualmente a **Edificio Centro Internacional P.H.** el 13 de diciembre de 2017 con escritura pública 2343 de la Notaría 23. Nuestro objetivo es, “administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir el reglamento de la propiedad horizontal”.

El administrador(a) realizará para el cumplimiento de su objeto social las funciones correspondientes a la planificación, organización, dirección y control, del uso de los recursos y las actividades, esto con el propósito de lograr las metas que persigue la copropiedad con el fin de que esta sea eficiente y eficaz.

Por consiguiente, estas actividades no abarcan la simple administración de los bienes comunes, sino también su explotación económica, con el fin de obtener recursos que se destinen al pago de los gastos comunes. Son ejemplos: el arrendamiento de zonas comunes y alquiler de la sede social, para sufragar gastos comunes tales como aseo, vigilancia, servicios varios, gastos de personal, servicios públicos y mantenimiento, entre otros; desarrollando actividades propias de su objeto y actuando en forma consecuente a su naturaleza de entidad sin ánimo de lucro.

REVELACIÓN. - 2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1.- BASES DE PRESENTACIÓN

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 de la copropiedad Edificio Centro Internacional – PH se presentan según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para la copropiedad como las normas internacionales de contabilidad para pequeñas y medianas empresas (PYMES), realizando una

declaración explícita y sin reservas, del cumplimiento de las Normas Internacionales de Contabilidad, emitidas por el IASB, las cuales serán aplicadas de forma uniforme.

Estados financieros básicos: Los estados financieros básicos de la copropiedad y su definición serán:

- ✚ **Estado de Situación Financiera:** Es el Estado Financiero que muestra la relación entre los activos, pasivos y patrimonio de la copropiedad al cierre de cada mes, así como a diciembre 31 de cada año, considerando que el período contable es de enero 1° a diciembre 31 de cada año. (Anteriormente denominado Balance General).
- ✚ **Estado de actividades:** Este reporte, mensual y anual, muestra la relación entre los ingresos y gastos de la copropiedad, también conocido como el resultado de sus operaciones, en el periodo determinado. Dicho resultado se denominará Excedente, cuando los ingresos sean mayores a los gastos y Déficit, en el caso contrario.
- ✚ **Reporte de ejecución presupuestal:** Este reporte, aun cuando no se considera como un estado financiero por la norma, en la práctica es de mayor importancia para la copropiedad, por cuanto combina el Estado de Resultados, con el de los rubros de Ingresos y Gastos aprobados por la asamblea y su variación o desviación contra lo ejecutado, arrojando una suma equivalente al excedente o déficit del periodo. Para el efecto de la copropiedad lo consideraremos como un estado básico.

2.2.- IMPORTANCIA RELATIVA Y MATERIALIDAD

La información es material o tiene importancia relativa si su omisión o expresión inadecuada puede influir en decisiones que llevan a cabo los usuarios sobre la base de la información financiera de la copropiedad Edificio Centro Internacional - PH. En la preparación y presentación de los estados financieros, la materialidad de la cuantía se determinó con relación, entre otros, al activo total, al activo corriente, y no corriente, al pasivo total, al pasivo corriente y no corriente, al patrimonio o a los resultados del ejercicio, según corresponda. En términos generales, se considera como material toda partida que supere el 5% con respecto a las partidas anteriormente citadas.

2.3.- MONEDA FUNCIONAL

La moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera la copropiedad y será el peso colombiano, el cual corresponde a la moneda en que opera y registra la copropiedad el reflejo de sus operaciones.

Dentro de los factores importantes que la copropiedad, considerados para determinar su moneda funcional fueron:

El peso colombiano es la moneda que influye fundamentalmente en los costos de la mano de obra, de los materiales y de otros costos para suministrar estos servicios; es la moneda en la cual se denominan y liquidan estos costos.

2.4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables deben cumplir con las características cualitativas de la información financiera que establece la Sección 2 de las NIIF para pymes: "Conceptos y Principios Generales", las cuales son los atributos que proporcionan la utilidad a la información contenida en los estados financieros, que son las siguientes:

- a) Comprensibilidad
- b) Relevancia
- c) Materialidad o importancia relativa
- d) Fiabilidad
- e) La esencia sobre la forma
- f) Prudencia
- g) Integridad
- h) Comparabilidad
- i) Oportunidad
- j) Equilibrio entre costo y beneficio

2.5.- PRINCIPIOS DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

(a) **Reconocimiento:** Es la incorporación en la contabilidad de una partida que cumpla con la definición del elemento correspondiente, satisfaciendo adicionalmente los criterios establecidos en las NIIF para tal efecto;

(b) **Medición inicial:** Es la determinación de los valores monetarios por los que se reconocen y llevan contablemente los elementos de los estados financieros; para realizarla, es necesario la selección de la base o método particular de medición establecido en cada caso en las NIIF para pymes;

(c) **Medición posterior:** Es el proceso de asignar nuevos valores monetarios a los inicialmente asignados a las partidas incorporadas en la contabilidad, en cumplimiento de lo establecido al respecto por las NIIF para pymes;

(d) **Eliminación:** Es la baja de una partida de la contabilidad debido al deterioro de los activos o a la venta o disposición de los activos y pasivos o cuando no cumpla con los criterios establecidos para los elementos de los estados financieros, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en las NIIF para pymes;

(e) **Presentación:** es la forma de clasificar las partidas en función de su naturaleza de acuerdo con las NIIF para pymes, con miras a su inclusión en los estados financieros;

(f) **Revelación:** Es toda la información recopilada de acuerdo con las NIIF para pymes para explicar las transacciones y decisiones económicas con efectos contables, que será luego presentada junto con los estados financieros, la cual será

des agregativa y descriptiva de forma que de la suficiente claridad a los usuarios de la situación financiera.

REVELACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO

REVELACIÓN 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Está representado por el dinero en efectivo mantenido en cuentas bancarias de Ahorro o corrientes disponibles a la vista para hacer efectivas las transacciones de ingresos y egresos al que haya lugar. Su mantenimiento en efectivo representa el mismo valor de mercado o valor razonable que debe ser expresado en los Estados Financieros, por lo tanto, representan la fuente de origen de todas las transacciones a valor razonable. Está conformado por: caja general, caja menor, cuentas de ahorro y cuentas corrientes. Las cuentas bancarias quedaron debidamente conciliadas.

A inicios del año 2024 fue cerrada la cuenta del Banco Itau y se abrieron cuentas en Banco Av Villas y Banco Davivienda.

CONCEPTO	2024	2023
Caja General	4.589.123	3.912.953
Caja Menor	600.000	600.000
Banco Itaú cuenta - corriente	0	8.848.760
Banco Caja Social - cuenta corriente	160.070.351	312.194.029
Banco Av Villas – cuenta corriente	40.009.553	84.326.657
Banco Davivienda – cuenta de ahorros	50.814.370	0
TOTAL, DISPONIBLE	256.083.397	409.882.399

3.1.- CAJA GENERAL

Corresponde a los dineros consignados por los residentes el 30 de diciembre y por canje ingresaron a Bancos el día 2 de enero de 2025.

	VALOR
Lorduy Montañez Douglas – 301C	4.589.123
	4.589.123

3.2. - EFECTIVO RESTRINGIDO

Registra el valor de los dineros de la copropiedad manejados en cuentas bancarias y destinadas para atender fines específicos o cierta clase de gastos que requieren un tratamiento especial, las necesidades urgentes de prestación de servicios o adquisición de elementos, tal es el caso de las reservas o provisiones.

En este caso corresponde al fondo de imprevistos, cuyos recursos son depositados en cuentas de fácil liquidez, en cumplimiento de lo ordenado en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001.

Fondo de Imprevistos	37.400.000
TOTAL, EFECTIVO RESTRINGIDO	37.400.000

REVELACIÓN 4.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El modelo de negocio de la copropiedad Edificio Centro Internacional P.H es gestionar el ingreso, el cual se recibe por las expensas comunes ordinarias mensuales de los copropietarios, alquileres de zonas comunes, alquiler de la sede social y aprovechamientos, entre otros. Cuando la copropiedad tiene excedentes de tesorería y previa autorización del Consejo de Administración, estos dineros son colocados en el sector financiero y de forma lícita, con el fin de obtener rentas de estos títulos valores; estas rentas son con fines a la operación de la copropiedad.

Debido al vencimiento en el mes de abril del CDT que se tenía con el Banco BBVA, con el saldo del mismo se realizó apertura de un fondo de inversión con esta misma entidad, pero teniendo en cuenta el pago de la obra del mantenimiento de la fachada fue necesario utilizar parte de estos recursos, así como los que se tenían en el fondo de inversión del Banco Davivienda, el cual fue cancelado.

	2024	2023
Fondo de Inversión Banco BBVA	66.913.297	0
Fondo de Inversión Banco Davivienda	0	99.300.847
CDT Banco BBVA	0	200.000.000
TOTAL, INSTRUMENTOS FINANCIEROS	66.913.297	299.300.847

Los rendimientos de estos instrumentos financieros durante el año 2024 fueron:

CDT Banco BBVA	26.100.000
Fondo de Inversión Banco Davivienda	7.037.721
Fondo de Inversión Banco BBVA	10.668.284
TOTAL, INSTRUMENTOS FINANCIEROS	43.806.005

REVELACIÓN 5.- DEUDORES

Representan la causación de las expensas comunes (ordinarias y extraordinarias) aprobadas por la Asamblea general de Copropietarios y que constituyen una obligación "INELUDIBLE" por parte del propietario o tenedor del bien inmueble.

La política general del Consejo de Administración tiene establecido que las cuotas por expensas comunes y/o arriendos que se encuentran atrasadas en tres (3) pagos, se consideran cuentas morosas y entran a cobro prejurídico.

El Edificio Centro Internacional P.H., avocará los procesos de cobranza persuasiva necesarios para garantizar la recuperación total de las obligaciones por cobrar. Cuando una obligación agote la etapa persuasiva, la administración dará curso obligatorio a la ejecución de la etapa de cobranza coactiva.

Período de cobranza persuasiva: Se considerará medido entre 31 y 90 días de vencida.

Período de cobranza coactiva: Se considerará medido entre más de 91 días de vencida.

5.1.- DEUDORES CORRIENTES

En este rubro se relacionan los saldos corrientes de los copropietarios por concepto de cuotas de expensas comunes ordinarias, arriendos e intereses de mora y acueducto a 31 de diciembre de 2024.

COPROPIETARIO	INMUEBLE	EXPENSAS COMUNES	ARRIENDOS BIENES COM.	INTERES MORA	SEDE SOCIAL	ACUEDUC- TO	TOTAL
Becerra Díaz Rafael Antonio	APTO B1501	3.377.700	0	213.600	0	230.700	3.822.000
González De Ripoll Beatriz	APTO C1001	1.027.400	0	19.600	0	0	1.047.000
Jaramillo de Zuleta Pilar	GARA 037S	8.700	0	0	0	0	8.700
Hoyos de Taboada Lina María	APTO C1401	281.200	0	0	0	0	281.200
Ángel de Cadavid Mariela	APTO C502	576.700	0	0	0	0	576.700
Chaves Organista Olga Mireya	APTO B602	456.700	0	0	0	0	456.700
Wild Jiménez Maritza	OFC P24	2.962.600	0	56.400	0	0	3.019.000
Real Fernando	AREA EXTRAC	0	493.108	0	0	0	493.108
Rey Mantilla Favian Leonardo	LC COMUN 8A	0	0	0	0	846.300	846.300
Valencia Pinzón Pedro	DEPOS 18	0	222.224	0	0	0	222.224
Accorhotels Colombia S.A.	SEDE SOCIAL	0	0	0	1.132.880	0	1.132.880
Ada & Compañía SAS	SEDE SOCIAL	0	0	0	416.500	0	416.500
BBVA Colombia	AREA PISO 3	0	580.750	0	0	0	580.750
Famoc Depanel SAS	OFC P25	0	0	0	0	392.900	392.900
Crepes & Waffles S.A.	MUELA 6	0	1.154.300	0	0	0	1.154.300
Capital Advisory Partners	OFC. 2000	1.298.900	0	0	0	3.300	1.302.200
Bio D S.A. Usuario Operador	SEDE SOCIAL	0	0	0	238.000	0	238.000
GTD Colombia SAS	ANTEN. 2	0	206.179	3.917	0	0	210.096
Estrella Andina SAS	LOCAL 2	14.326	0	0	0	0	14.326
SUBTOTAL		10.004.226	2.656.561	293.517	1.787.380	1.473.200	16.214.884
OTROS DEUDORES							
PAGO ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO POR COBRAR A RESIDENTES						4.798.360	4.798.360
TOTAL, DEUDORES CORRIENTES		10.004.226	2.656.561	293.517	1.787.380	6.271.560	21.013.244

5.2.- ANTICIPOS

Corresponde a los valores por retención de impuestos y anticipo a proveedores:

Los valores de los anticipos de impuestos fueron contabilizados contra los impuestos a pagar por lo tanto estos valores aparecen en \$0 (*En la revelación 8 aparecen discriminados estos anticipos*).

5.3.- OTROS

5.3-1 – Cuentas por cobrar a terceros:

A diciembre de 2024 quedo pendiente la devolución de \$19.223 por parte de la empresa Aerorental Ltda por cobro erróneo en retenciones.

5.3.2 Anticipo a contratistas

Debido a que la empresa Emerge Estudio SAS no entregó la factura final por el servicio de interventoría de la obra del mantenimiento de las fachadas del edificio, se dejaron algunos de los pagos realizados a esta empresa durante el año 2024 como un anticipo \$32.400.633, el gasto restante se llevó contra el fondo de imprevistos (ver nota 12.1).

5.4.- DEUDORES NO CORRIENTES

5.4.1. Deudores morosos o en cobro jurídico:

La cuenta de **DEUDORES MOROSOS EN COBRO JURÍDICO** presenta un saldo de \$177.230.899.

Debido a la deuda que tenía la empresa Galería Cano con el Edificio por valor de \$17.094.191, la Superintendencia Financiera por esta deuda otorgó en dación de pago un porcentaje del 2.62% de un inmueble ubicado en el barrio Teusaquillo, por lo anterior se castigo la cartera que se tenía con esta entidad y se llevó el porcentaje del inmueble a propiedades de inversión.

COPROPIETARIO	2024	2023	OBSERVACIÓN
JBY Servicios SAS	177.230.899	177.230.899	En proceso jurídico
Galería Cano (Alquiler depósito)	0	17.094.191	
	177.230.899	194.325.090	

5.4.2. Provisión deudores:

A la fecha se continúa con el proceso para recuperar la cartera del local disponible 8B, a pesar de que en las políticas contables de la copropiedad se especifica que la cartera superior a un (1) año debe ser deteriorada (castigada), como es el caso del cobro de expensas y arriendo de este local, se tomó la decisión de no castigarla ya que es una cartera con un alto probabilidad de ser recuperada por haber ganado la primera y segunda instancia del proceso jurídico, así mismo, se encuentra embargado un inmueble de la deudora.

Con el porcentaje del inmueble entregado al Edificio por la deuda de Galería Cano, se reclasifico la provisión de deudores que se tenía con esta entidad a la provisión de JBY Servicios SAS.

COPROPIETARIO	2024	2023
JBY Servicios SAS	27.964.187	10.869.996
Galería Cano (Alquiler depósito)	0	17.094.291
	27.964.187	27.964.287

REVELACIÓN 6.- OTROS ACTIVOS

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El Edificio Centro Internacional P.H. no reconocerá ninguno de sus bienes comunes esenciales (ascensores, bombas de agua, plantas eléctricas, elementos de oficina, etc) como propiedad, planta y equipo, según lo establecido en el concepto del Consejo Técnico de la Contaduría del 23 de diciembre de 2014 donde se considera que estos bienes no cumplen con los criterios para ser reconocidos como activos dentro del estado de la situación financiera; del mismo modo los locales, bodegas, muelas y el apartamento que está a cargo de la administración no podrán reconocerse, ya que no son bienes desafectados legalmente y no poseen matrícula inmobiliaria independiente.

Todos los elementos que se adquieran para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio se llevarán directamente al gasto y se controlarán por medio de un informe adicional a los estados financieros.

6.1.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Son propiedades de inversión los bienes inmuebles destinados exclusivamente al alquiler o generación de valorizaciones, por lo tanto, el local 1-16 del Edificio por ser el único inmueble desafectado y con matrícula independiente, así como el garaje 19S donado por Bavaria S.A., fueron reconocidos dentro del activo como propiedades de inversión y revalorizados en el año 2024 según valorización impuesto predial. Para el año 2024 estos inmuebles tuvieron una valorización en el impuesto predial (*ver revelación 13.5*).

Se llevó a este ítem el porcentaje del 2.62% del inmueble ubicado en el barrio Teusaquillo por valor de la deuda de Galería Cano.

Local 1-16	494.166.000
Garaje S19	16.790.000
2.62% inmueble Teusaquillo	17.094.191
	528.050.191

6.2.- GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Las pólizas de seguros se consideran un derecho contractual y se reconocen como un intangible que se amortiza en el plazo en que dura la cobertura del seguro, por lo tanto, pasan de contabilizarse de un diferido a un gasto pagado por anticipado.

El saldo a 31 de diciembre de 2024 los valores por amortizar para las pólizas de arrendamiento de los inmuebles de explotación económica del Edificio: asciende a **\$13.135.058.**

INMUEBLE	ARRENDATARIO	FECHA POLIZA	VALOR
Apto 301 T.C.	Douglas Lorduy	Abril 2024 – 2025	433.845
Local Común 4	Gaviria Patricia María	Julio 2024 – 2025	581.760
Lc disponible 8B	Servialimentos	Julio 2024 - 2025	2.431.066
Local Común 2	Amado Bocado	Octubre 2024 – 2025	3.615.461
Lc disponible 8A	Rey Mantilla Fabian	Noviembre 2024 - 2025	4.803.510
Lc disponible 8C	Esteban Escobar G.	Septiembre 2024 - 2025	1.269.416
			13.135.058

REVELACIÓN 7.- CUENTAS POR PAGAR - PASIVO CORRIENTE

Una cuenta por pagar es cualquier importe adeudado como resultado de una compra de bienes o la contratación de servicios generales o profesionales en términos de causación y de crédito. Aunque la copropiedad haga una compra sin emitir por escrito la intención de pago, (factura o documento equivalente), registrará con el soporte adecuado el monto adeudado como una obligación corriente dentro de sus registros contables pasivos.

Cuentas que se incluyen:

- Facturas, cuentas de cobro, y otros comprobantes por pagar. Incluye Obligaciones por concepto de bienes y servicios adquiridos.
- Anticipos a proveedores contratistas y asesores, Sacrificio económico como contraprestación a un servicio o bien por recibir.
- Documentos por pagar u obligaciones sustentadas en títulos valores.
- Honorarios y servicios por pagar, obligaciones con personas naturales, proveedores de servicios prestados sin relación de dependencia alguna con la copropiedad.

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de las cuentas por pagar se descompone así:

CONTRATISTA	2024
Hidrogomez SAS	3.020.201
Pool Security Solution SAS	3.562.302
Vatia	25.361.470
E.A.A.B	1.392.000
Sovip Ltda	106.276.630
Suarez Forero Lilia Amparo	371.945
Casalimpia S.A.	24.018.468
SUBTOTAL	164.003.016
DIAN – Retención en la fuente	19.693.909
Secretaria de Hacienda – Rete ICA	3.703.578
SOI – Pago aportes EPS, ARL y parafiscales	6.953.300
SOI – Pago aportes pensión	7.995.800
TOTAL, CUENTAS POR PAGAR	202.349.603

REVELACIÓN 8.- IMPUESTOS GRAVAMENES Y TASAS

Este rubro lo componen:

8.1.- IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS:

La Ley 1819 de diciembre 29 de 2016 (reforma tributaria), efectuó nuevos y trascendentales cambios que afectan a partir del año gravable 2017 la tributación en los impuestos nacionales y territoriales de las copropiedades comerciales o mixtas que exploten sus áreas comunes, ya que dispone que las mismas ya no pertenecerán al "régimen especial", sino al "régimen ordinario". El porcentaje de impuesto para el año 2024 y siguientes será del 35% sobre sus excedentes fiscales, sin ninguna excepción de pago. El valor para pagar en el año 2024 será de \$28.860.999, menos los siguientes anticipos de renta:

- Anticipo retenciones en la fuente 2023	-27.107.705
TOTAL, A PAGAR	1.753.294

8.2.- IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS IVA:

Corresponde al IVA cobrado por arrendamiento de bienes comunes y alquiler de la sede social, del cual se descuenta el IVA pagado por compras o servicios, proporcionalmente a los ingresos por los arrendamientos de bienes comunes de la copropiedad, lo que representa un menor gasto para la copropiedad. Los IVA restantes se pagaron a la DIAN oportunamente en cada periodo.

Para el último cuatrimestre del año el valor a pagar por este impuesto es de \$69.196.095.

- Anticipo impuesto a las ventas retenido	-1.827.957
TOTAL, A PAGAR	67.368.138

8.3- IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO:

Asimismo, el impuesto de Industria y Comercio, del cual a partir del 1 de enero de 2017 somos responsables por ser una propiedad horizontal mixta, este impuesto corresponde anualmente al 9.66/1.000 sobre los arrendamientos de bienes comunes y alquiler de la sede social, el cual para el año 2024 fue de \$13.030.131.

- Anticipo de industria y comercio retenido	-7.244.131
TOTAL, A PAGAR	5.786.000

REVELACIÓN 9.- BENEFICIOS A EMPLEADOS A CORTO PLAZO

Comprende el valor de los pasivos a cargo del Edificio y a favor de los empleados, originados en virtud de normas legales, las cuales se contabilizan mensualmente y se consolidan al final del ejercicio.

El Edificio realiza el pago de prestaciones sociales (cesantías, intereses de cesantías, prima y vacaciones) con base en las disposiciones legales vigentes.

A diciembre 31 de 2024, la cuenta obligaciones laborales, presentó un saldo de **\$61.298.073** correspondiente a prestaciones sociales de los empleados del año 2024 a cargo del edificio:

CONCEPTO	2024	2023
Cesantías consolidadas	40.605.000	34.870.400
Intereses sobre cesantías	4.872.600	4.078.500
Vacaciones consolidadas	15.820.473	14.184.588
TOTAL, OBLIGACIONES LABORALES	61.298.073	53.133.488

REVELACIÓN 10.- PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES

Se aplicará sobre las provisiones que corresponden a pasivos cuya cuantía o vencimiento es incierto. La Copropiedad solo reconocerá una provisión cuando:

- Tenga una obligación en la fecha que se informa como resultado de un suceso pasado.
- Sea probable que la Copropiedad tenga que desprenderse de recursos para liquidar la obligación.
- El importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.

El saldo al 31 de diciembre de 2024 corresponde a:

- Provisión gasto servicio celular por **\$288.354**.

REVELACIÓN 11.- INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO:

Son los valores que la copropiedad recibe anticipadamente por el pago de expensas o arrendamientos, los cuales son un pasivo mientras tanto no se haga efectiva la prestación del servicio. En este caso el cobro de las expensas o el arriendo.

CONCEPTO	2024	2023
Expensas comunes ordinarias	7.097.100	2.031.500
Arrendamientos	4.662.991	443.325
Servicio de agua	159.500	0
Sede social	0	1.201.721
TOTAL, DIFERIDOS	11.919.591	3.676.546

REVELACIÓN 12.- INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS

Corresponde a la reclasificación de los valores pendientes en conciliación en cada uno de los bancos, los cuales están a la espera de identificar el tercero que efectuó estas consignaciones.

BANCO	VALOR
Banco Av Villas	50.000
Banco Caja Social	2.050.048
TOTAL, INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	2.100.048

13.- PATRIMONIO

Es la participación residual en los activos de la copropiedad una vez deducidos todos los pasivos y el efecto en la medición del cambio en los resultados de periodos anteriores de partidas de activos financieros y de pasivos financieros que han sido reconocidos y aprobados por la máxima autoridad de la Copropiedad (otro resultado integral), más los incrementos por los excedentes de ejercicios anteriores y presentes correspondientes a ingresos presupuestados y gastos dejados de ejecutar en el periodo correspondiente.

13.1.- RESERVAS - FONDO DE IMPREVISTOS

El Edificio Centro Internacional P.H. reconoce el Fondo de Imprevistos como una obligación establecida en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, donde el Edificio deberá constituir, sostenerse e incrementarse el Fondo de Imprevistos, con un porcentaje de recargo mínimo del 1% sobre el presupuesto anual de gastos comunes, teniendo en cuenta que este Fondo de Imprevistos, es una parte de dinero que se recauda y se guarda por parte de los copropietarios, para atender obligaciones o expensas imprevistas, o sea, que no se tienen previstas en el Presupuesto Anual del Edificio. (*Daño de fachadas por lluvias, temblores, vandalismo, etc., demandas de ex empleados de la propiedad horizontal, etc.*)

Cuando dicho Fondo de Imprevistos cuente con un monto equivalente al 50% del presupuesto anual del respectivo año, la Asamblea General de Propietarios podrá suspender su cobro y reactivarlo, cuando dicho monto se reduzca nuevamente por debajo del 50%.

En asamblea del año 2024 se autorizó el uso del saldo del fondo de imprevistos a diciembre de 2023 por valor de \$298.533.200 para el pago del mantenimiento de la fachada de la torre A. El saldo al 31 de diciembre de 2024 en la provisión del fondo de imprevistos es de **\$37.400.000** dinero que está depositado en el fondo de Inversión del Banco BBVA.

13.2.- EXCEDENTES AÑO 2018

Los excedentes del año 2018 continúan como una reserva toda vez que a la fecha no se ha recaudado la deuda del proceso contra María del Rosario Gómez

arrendatarios del local común 7 (Restaurante Sopas de Mamá y Postres de la Abuela). Según lo aprobado en la asamblea del 21 de marzo de 2019. Por valor de **\$185.400.256**.

13.3.- GANANCIAS ACUMULADAS BAJO NIIF

Corresponde a los ajustes generados en el año 2016 en la conversión a normas internacionales por **\$346.792.000**.

13.4.- DEFICIT AÑO 2022

En el año 2022 el edificio presento un déficit por **-\$53.643.151** el cual a la fecha no se ha ajustado.

13.5.- SUPERÁVIT DE CAPITAL

En el año 2015 Bavaria S.A. legalizó la donación del garaje 19S por valor de **\$3.722.040**.

13.6. – SUPERÁVIT POR VALORIZACIONES

Corresponde a las valorizaciones realizadas a las propiedades de inversión del Edificio, el local 1-16 del Edificio y el garaje 19S, revalorización que se realiza con el valor del predial, para el año 2024 los inmuebles se valorizaron en \$37.539.000.

	Valor 2023	valorización	Valor 2024
Local 1-16	457.722.000	36.444.000	494.166.000
Garaje S19	15.695.000	1.095.000	16.790.000
TOTAL	473.417.000	37.539.000	510.956.000

	Saldo 2023	valorización	Saldo 2024
Superávit	122.902.960	37.539.000	160.441.960

REVELACIÓN 14. INGRESOS

La copropiedad percibe ingresos por actividades como:

- a. Gastos comunes ordinarios
- b. Servicios conexos
- c. Arrendamiento de zonas comunes
- d. Alquiler de la sede social
- e. Aprovechamientos
- f. Intereses
- g. Cualquier otro tipo de ingresos de actividades ordinarias

La copropiedad reconoce los ingresos cuando el importe de estos se puede medir con fiabilidad, sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la copropiedad y cuando se han cumplido los criterios específicos para cada una de las actividades de la copropiedad, descritos anteriormente.

Reconocimiento

Los servicios prestados se reconocen cuando la copropiedad presta el servicio a los copropietarios, en el lugar y tiempo estipulados en los contratos.

Para definir el momento de reconocimiento de los ingresos se debe distinguir entre los ingresos por administración, los ingresos procedentes de la utilización por parte de terceros de activos de la copropiedad y los ingresos de contratos de arrendamiento. Estos ingresos se reconocerán en el mismo momento en el que se genere la factura de cobro de estos.

Intereses por cobro de la mora de pago de cuotas

El interés corresponde al mayor valor que los copropietarios cancelan por pago inoportuno de la facturación, este cobro corresponde a la tasa representativa del mes en que se genera la mora.

INGRESOS OPERACIONALES

CONCEPTO	2024	2023
Expensas comunes ordinarias	2.204.145.996	1.965.531.610
Fondo de imprevistos	37.400.004	34.500.000
Servicios conexos	174.768.163	159.619.800
Arriendo bienes comunes	1.301.238.784	1.214.258.398
Intereses de mora	7.302.348	8.066.672
TOTAL, INGRESOS OPERACIONALES	3.724.855.295	3.381.976.480

INGRESOS NO OPERACIONALES

Durante el año 2024 los ingresos no operacionales corresponden a:

CONCEPTO	2024	2023
Arriendo sede social	46.646.000	48.190.000
FINANCIEROS		
Rendimiento fondo de inversión y CDT	43.806.005	17.973.171
APROVECHAMIENTOS		
Reciclaje, venta de chatarra, etc.	5.912.004	5.638.758
Incapacidades y reclamaciones aseguradora	18.310.164	31.126.098
TOTAL, INGRESOS NO OPERACIONALES	114.674.173	102.928.027

REVELACIÓN 15.- GASTOS

Los gastos que surgen de la actividad ordinaria incluyen todas las erogaciones definidas, medidas, tasadas, establecidas, y autorizadas por la Asamblea general de Copropietarios dentro del concepto de presupuesto anual de gastos. Todas las erogaciones toman la forma de una salida o disminución del valor de los activos, tales como, efectivo y equivalente al efectivo. La definición de gastos que pueden surgir en el curso normal de la administración necesaria del Conjunto, deberá ejecutarse de acuerdo con los ingresos presupuestados, controlados y ejercidos periódicamente.

Se incluyen dentro de los mismos las erogaciones causadas a favor de empleados o terceros directamente relacionados con la prestación de servicios, asimismo el pago de servicios públicos, mantenimiento de los activos de la copropiedad y los demás en que se incurren para el cumplimiento del objeto social de la misma.

CONCEPTO DE GASTOS	2024	2023
Gastos de personal	732.972.712	650.000.455
Honorarios	48.640.188	43.429.873
Impuestos	145.806.919	136.136.008
Arrendamientos	1.216.800	1.084.800
Contribuciones y Afiliaciones	21.583.440	19.750.800
Seguros	218.931.293	185.925.782
Servicios	1.892.757.610	1.674.733.858
Gastos Legales	181.500	69.459
Mantenimiento y Seguridad	207.894.098	199.522.826
Adecuaciones e Instalaciones	26.165.681	19.870.101
Reparaciones Locativas	195.225.463	345.358.486
Diversos	4.630.103	19.699.252
Otros (Asamblea, Consejo Administración, Sistema Gestión, salud y seguridad en el trabajo)	44.582.852	40.614.486
Provisión Fondo de Imprevistos	37.400.004	36.486.342
SUBTOTAL GASTOS OPERACIONALES	3.577.988.663	3.372.682.528
Gastos Sede Social	2.607.574	2.784.006
Gastos del Gimnasio	42.827.407	41.216.800
SUBTOTAL GASTOS SEDE SOCIAL Y GIMNASIO	45.434.981	44.000.806
Financieros	357.660	1.564.927
Elementos bioseguridad covid 19	558.000	723.000
Impuestos asumidos	92.624	19.152
Multas, sanciones y litigios	471.000	500.000
Gastos extraordinarios	180.720.991	
SUBTOTAL, GASTOS NO OPERACIONALES	182.200.275	2.807.079
TOTAL, GASTOS	3.805.623.919	3.419.490.413

Se efectuaron los gastos autorizados en el presupuesto aprobado en la Asamblea del día.

REVELACIÓN 16.- EXCEDENTES

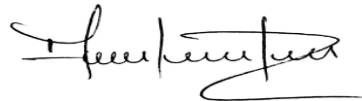
El excedente o déficit de cada periodo fiscal se determina de la diferencia entre la totalidad de los ingresos (ordinarios y extraordinarios) y la totalidad de los egresos de causalidad con los ingresos u objeto social de la copropiedad. Hay que tener en cuenta que a partir del año 2017 los excedentes están gravados del impuesto de renta según el *Artículo 19-5*.

El excedente del año 2024 fue de 33.905.549

CONCEPTO	2024	2023
Excedente del presente ejercicio	33.905.549	65.414.094

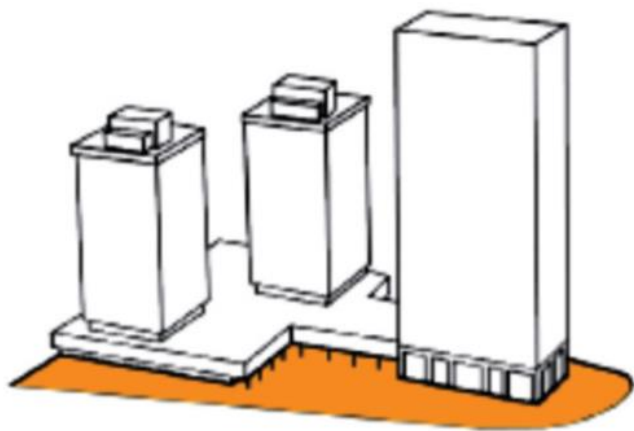


CRISTINA ISABEL UNDA RAMIREZ
Administradora General



ANGIE CATHERINE VARGAS B.
Contador Público
202726-T

PROYECTO PRESUPUESTAL 2025



PROYECTO PRESUPUESTAL 2025

	REVEL.	PRESUPUESTO 2025	%VARIA.	EJECUCION 2024	PRESUPUESTO 2024	%VARIACION
INGRESOS						
	1					
Expensas comunes ordinarias		2.414.292.000	9,5%	2.204.145.996	2.204.146.000	0,00%
Fondo de Imprevistos		41.000.000	9,6%	37.400.004	37.400.000	0,00%
Total Expensas Ordinarias + Fondo de Imprevistos		2.455.292.000	9,54%	2.241.546.000	2.241.546.000	0,00%
Servicios conexos		184.099.000	5,3%	174.768.163	179.697.600	-2,74%
Arriendos Bienes comunes		1.359.496.000	4,5%	1.301.238.784	1.250.438.000	4,06%
Intereses por mora		3.000.000	-58,9%	7.302.348	3.000.000	143,41%
Ingresos Sede Social		30.000.000	-35,7%	46.646.000	30.000.000	55,49%
Rendimientos Financieros		2.400.000	-94,5%	43.806.005	20.000.000	119,03%
Incapacidades		0	-100,0%	18.310.164	14.000.000	30,79%
Aprovechamientos		5.000.000	-15,4%	5.912.004	5.000.000	18,24%
TOTAL INGRESOS		4.039.287.000	5,2%	3.839.529.468	3.743.681.600	2,56%
GASTOS						
GASTOS DE PERSONAL (10 empleados)						
	2					
Sueldos + Incapacidades		494.822.000	9,3%	452.686.532	451.880.000	0,18%
Auxilio de transporte		9.200.000	22,3%	7.522.200	7.452.000	0,94%
Cesantías		44.553.000	9,2%	40.793.700	40.604.000	0,47%
Intereses sobre cesantías		5.346.000	9,7%	4.875.200	4.872.000	0,07%
Prima legal		44.553.000	9,7%	40.619.200	40.604.000	0,04%
Vacaciones		31.619.000	9,7%	28.823.185	29.301.000	-1,63%
Bonificación extralegal		43.753.000	9,5%	39.957.000	39.956.000	0,00%
Dotación y suministro a trabajadores (6 empleados x 3 unif.)		5.839.000	9,5%	5.332.651	5.206.000	2,43%
Cursos de capacitación		1.000.000	118,1%	458.500	2.000.000	-77,08%
Aportes seguridad social		16.524.000	9,7%	15.068.644	15.089.000	-0,13%
Aportes a fondo de pensión		64.177.000	9,6%	58.537.000	58.608.000	-0,12%
Aportes ARL		11.303.000	13,9%	9.921.600	10.322.000	-3,88%
Aportes a cajas de compensación		21.375.000	9,5%	19.513.900	19.520.000	-0,03%
Aportes al I.C.B.F.		5.832.000	9,7%	5.318.000	5.326.000	-0,15%
Aportes al SENA		3.888.000	9,7%	3.545.400	3.550.000	-0,13%
Total gastos de personal		803.784.000	9,7%	732.972.712	734.290.000	-0,18%
HONORARIOS						
	3					
Revisoría Fiscal		33.296.000	9,5%	30.406.884	30.407.000	0,00%
Asesoría jurídica		19.182.000	5,2%	18.233.304	18.233.000	0,00%
Total gastos Honorarios		52.478.000	7,9%	48.640.188	48.640.000	0,00%
IMPUESTOS						
	4					
Predial (3 inmuebles)		4.844.000	7,6%	4.501.000	4.501.000	0,00%
Ica 9,66%		13.422.169	2,9%	13.049.879	12.078.998	8,04%
Renta 35%		20.000.000	-30,7%	28.860.999	20.000.000	44,30%
IVA asumido		80.000.000	-19,0%	98.785.392	80.000.000	23,48%
Impo consumo (compras)		600.000	-1,6%	609.649	1.000.000	-39,04%
Total impuestos		118.866.169	-18,5%	145.806.919	117.579.998	24,01%
ADMINISTRACION						
	5					
Garajes propios		1.332.000	9,5%	1.216.800	1.217.000	-0,02%
Total Contribuciones y Afiliaciones		1.332.000	9,5%	1.216.800	1.217.000	-0,02%
SEGUROS						
	6					
Arriendos locales copropiedad (5 inmuebles)		20.615.000	17,0%	17.623.937	16.978.000	3,80%
Zonas comunes (terremoto, incendio, directivos, financieros)		198.750.000	0,0%	198.749.576	198.749.600	0,00%
Vida colectiva		2.558.000	0,0%	2.557.780	2.558.000	-0,01%
Total seguros		221.923.000	1,4%	218.931.293	218.285.600	0,30%
CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES						
	7					
Asociación cívica		22.705.000	5,2%	21.583.440	21.584.000	0,00%
Total Contribuciones y Afiliaciones		22.705.000	5,2%	21.583.440	21.584.000	0,00%
SERVICIOS						
	8					
Vigilancia (29 vigilantes)		1.386.180.000	11,0%	1.249.299.040	1.250.214.000	-0,07%
Aseo áreas comunes (9 aseadores)		322.511.000	14,0%	282.847.512	282.848.000	0,00%
Limpieza de vidrios		15.000.000	100,0%	0	12.000.000	-100,00%
Acueducto y alcantarillado		20.100.000	9,5%	18.349.990	16.444.000	11,59%
Gas natural		59.000	9,1%	54.060	60.000	-9,90%
Energía eléctrica y alumbrado		343.487.000	15,0%	298.684.170	336.083.000	-11,13%
Teléfonos		6.197.000	5,2%	5.890.838	6.468.000	-8,92%
Mantenimiento jardines		41.222.000	9,5%	37.632.000	37.632.000	0,00%
Total Servicios		2.134.756.000	12,8%	1.892.757.610	1.941.749.000	-2,52%

GASTOS LEGALES (Nota 9)	9					
Gastos legales		200.000	10,2%	181.500	100.000	81,50%
Total Gastos Legales		200.000	10,2%	181.500	100.000	81,50%
MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS	10					
Mantenimiento Ascensores (8 ascensores)		144.218.000	11,1%	129.789.360	129.818.000	-0,02%
Imprevistos ascensores		4.684.000	9,5%	4.276.500	1.500.000	185,10%
Cargue de extintores (110 extintores)		2.500.000	35,4%	1.846.500	2.422.000	-23,76%
Mantenimiento Circuito cerrado TV. (84 cámaras y 4 DVR)		921.000	5,2%	875.815	500.000	75,16%
Mantenimiento equipos computo y arriendo software contable		13.000.000	6,4%	12.218.824	14.000.000	-12,72%
Manten. sistema citofonía (planta telefónica y 182 citofonos)		1.000.000	4,9%	953.360	700.000	36,19%
Mantenimiento sistema hidroneumático (19 moto-bombas)		10.936.000	5,2%	10.395.274	11.250.000	-7,60%
Repuestos bombas de agua		13.000.000	-1,4%	13.180.066	13.000.000	1,39%
Mantenimiento licencia, hosting totems zona comercial		4.615.000	40,6%	3.283.009	4.387.000	-25,17%
Mantenimiento plantas eléctricas (2 plantas)		14.413.000	18,3%	12.180.000	13.409.000	-9,17%
Repuestos plantas eléctricas		2.000.000	100,0%	0	2.000.000	-100,00%
Mantenimiento sistema detección incendios		21.408.000	13,3%	18.895.390	21.467.000	-11,98%
Total gastos de mantenimiento y seguridad		232.695.000	11,9%	207.894.098	214.452.999	-3,06%
ADECUACION E INSTALACION	11					
Iluminación y conexiones eléctricas		3.030.000	9,5%	2.767.081	2.500.000	10,68%
Abonos, matas y arreglos florales torres		25.631.000	9,5%	23.398.600	24.793.000	-5,62%
Total Adecuación e Instalación		28.661.000	9,5%	26.165.681	27.293.000	-4,13%
REPARACIONES LOCATIVAS	12					
Locativas		181.746.831	-6,9%	195.225.463	196.861.532	-0,83%
Total reparaciones locativas		181.746.831	-6,9%	195.225.463	196.861.532	-0,83%
DIVERSOS	13					
Comisiones		18.000.000	100,0%	0	0	0,00%
Elementos de aseo		655.000	5,2%	622.844	711.000	-12,40%
Cafetería		691.000	5,2%	656.663	699.000	-6,06%
Útiles, papelería y fotocopias		1.713.000	5,2%	1.628.151	2.029.000	-19,76%
Combustibles y lubricantes		1.614.000	5,2%	1.534.200	1.500.000	2,28%
Transportes locales		161.000	4,9%	153.545	550.000	-72,08%
Correo, portes y telegramas		36.000	3,7%	34.700	140.000	-75,21%
Total Diversos		22.870.000	393,9%	4.630.103	5.629.000	-17,75%
OTROS GASTOS	14					
Asamblea		3.250.000	9,1%	2.978.188	3.800.000	-21,63%
Consejo de administración		4.027.000	5,2%	3.827.813	3.512.570	8,97%
Otros gastos de personal		15.594.000	9,5%	14.241.071	14.441.000	-1,38%
Sistema Gestión, salud y seguridad en el trabajo		10.500.000	5,9%	9.910.487	10.594.300	-6,45%
Reuniones y Comité de convivencia		3.689.000	5,2%	3.506.590	4.033.600	-13,07%
Muebles y enseres		0	-100,0%	10.118.703	3.000.000	237,29%
Total Otros gastos		37.060.000	-16,9%	44.582.852	39.381.471	13,21%
GASTOS SEDE SOCIAL Y GIMNASIO (Nota 15)	15					
Gastos sede social		2.700.000	3,5%	2.607.574	3.042.000	-14,28%
Gastos Gimnasio		45.000.000	5,1%	42.827.407	46.163.000	-7,23%
Total gastos sede social		47.700.000	5,0%	45.434.981	49.205.000	-7,66%
GASTOS FINANCIEROS	16					
Gastos financieros		400.000	11,8%	357.660	1.753.000	-79,60%
Total gastos financieros		400.000	11,8%	357.660	1.753.000	-79,60%
PROYECTOS ESPECIALES	17					
Elementos bioseguridad		600.000	7,5%	558.000	750.000	-25,60%
Gastos extraordinarios		90.000.000	-50,2%	180.720.991	85.000.000	112,61%
Multas, sanciones y litigios		500.000	6,2%	471.000	500.000	-5,80%
Impuestos asumidos		10.000	-89,2%	92.624	10.000	826,24%
Total gastos extraordinarios		91.110.000	-49,9%	181.842.615	86.260.000	110,81%
PROVISIONES	18					
Cartera		0	0,0%	0	2.000.000	-100,00%
Fondo de Imprevistos		41.000.000	9,6%	37.400.004	37.400.000	0,00%
Total Provisiones		41.000.000	9,6%	37.400.004	39.400.000	-5,08%
TOTAL GASTOS		4.039.287.000	6,1%	3.805.623.919	3.743.681.600	1,65%
RESULTADO DEL EJERCICIO		0		33.905.549	0	

5.1. REVELACIONES AL PROYECTO PRESUPUESTAL 2025

REVELACIÓN 1. INGRESOS

1. Se proyecta un incremento en las *expensas comunes ordinarias* del 9,54%, de acuerdo con el aumento decretado por el gobierno, facturado a partir del 1 de enero de 2025, según lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal.
2. *Servicios conexos*: Corresponde a las expensas de los locales de la copropiedad, para el año 2025 se presupuesta una disminución del 5,3% debido a que solo se presupuestaron 9 meses de administración del local común 1.
3. *Fondo de imprevistos*: Se presupuesta el 1.01% del total de los gastos del presupuesto.
4. *Arrendamientos de bienes comunes no esenciales* (locales, muelas, apartamento 301-C, bodegas, antenas y parqueaderos): Se proyectó un incremento del 5,2%, de acuerdo con la tasa de variación anual del IPC durante el año 2024 en los contratos de arriendo, correspondiente a sus fechas de vencimiento. Se refleja un menor porcentaje de incremento debido a que solo se presupuestaron 9 meses de arrendamiento del local común 1, local que fue entregado en el mes de octubre de 2024.
5. *Intereses de mora*: Causados sobre la cartera corriente y jurídica de acuerdo con la tasa representativa del mes, se presupuesta un valor inferior al ejecutado durante el año 2024, debido a que la cartera del Edificio en estos momentos es sana, por lo cual el interés recaudado es mínimo.
6. *Ingresos sede social*: Se presupuesta un valor inferior, debido a que estos alquileres son variables.
7. *Rendimientos financieros*: Se presupuesta un valor inferior debido a que el saldo en el fondo de inversión es saldo por el pago de la obra del mantenimiento de las fachadas.
8. *Incapacidades*: No se presupuesta este ítem debido a que es un ingreso incierto.
9. *Aprovechamientos*: Se ve reflejada una disminución del -15,4%, ya que los ingresos en este ítem son variables.

REVELACIÓN 2. GASTOS DE PERSONAL

1. *Sueldos, cesantías, interés sobre cesantías, prima legal, vacaciones, bonificación extralegal, aportes al fondo de pensión y aporte caja de compensación*: se presupuesta un aumento del 9,54% según el incremento del salario mínimo.
2. El ítem de *auxilio de transporte* presenta un incremento del 22.3% debido a que el aumento del gobierno para este auxilio fue del 23,45% ítem que afecta el pago de prestaciones sociales.

3. *Aportes a seguridad social, ARL, ICBF y Sena:* Debido a que la copropiedad esta exonerada de aportes parafiscales (EPS, SENA e ICBF) respecto a los empleados que devenguen menos de 10 smlmv solo se presupuesta este gasto para el cargo de la Administradora.
4. El ítem de *ARL* presenta un incremento del 13,9% por las incapacidades laborales de algunos empleados durante el año 2024 cómo se evidencia en los ingresos de ese año.
5. *Cursos de capacitación:* Se presupuestan cursos de capacitación al personal e inscripción a páginas web.

REVELACIÓN 3. HONORARIOS

1. *Revisoría fiscal:* Se presupuesta un incremento de 9,54%.
2. *Asesoría Jurídica:* presenta un incremento de 5,2%.

REVELACIÓN 4. IMPUESTOS

1. *Predial:* Es el impuesto que asume la administración por el local 1-16 y de los dos garajes que son propiedad del Edificio, los cuales se encuentran dentro del 100% del total del coeficiente.
2. *Impuesto de industria y comercio ICA:* Este impuesto corresponde al 9.66×1.000 de los ingresos por arrendamientos y alquiler de la sede social.
3. *Impuesto de Renta:* Corresponde al 35% sobre los excedentes fiscales del Edificio.
4. *IVA Asumido:* Los gastos se presupuestan sin IVA incluido, por lo que el IVA que se asume se lleva a este ítem, el descontable se toma como un menor valor del IVA a pagar.
5. *Impo consumo:* Corresponde al impuesto del 8% pagado por el servicio de celular y restaurantes.

REVELACIÓN 5. ADMINISTRACION

1. Por norma contable las expensas de los dos garajes de propiedad del Edificio se deben llevar a esta cuenta, ya que es un gasto que asume la copropiedad.

REVELACIÓN 6. SEGUROS

1. *Seguros de arriendo locales copropiedad:* Se presupuesta un aumento del 17% para las pólizas que actualmente tiene el edificio por el arrendamiento de los locales de la copropiedad: local común 2 (Amado Bocado), locales disponibles 8A y 8B y el apartamento 301C, local común 4; ese ítem presenta un porcentaje mayor por la compra de la póliza del local disponible 8C.

Se debe tener en cuenta que estas pólizas aumentan cada año por el incremento anual de los cánones de arrendamiento de cada uno de estos inmuebles.

2. *Seguros copropiedad y vida colectiva:* Para el año 2025 estas pólizas no presentaron incremento.

REVELACIÓN 7. CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES

1. *Asociación Cívica:* Es el aporte que hace la copropiedad mensualmente a esta entidad. Se presupuesta un incremento del 5,2% (IPC).

REVELACIÓN 8. SERVICIOS

1. *Vigilancia:* Se presupuesta un incremento del 9,54% (incremento del salario mínimo), refleja un mayor valor por el incremento el mes de julio por la disminución de 2 horas semanales según la ley 2101 de 2021, la cual la empresa de vigilancia asume como hora extra para sus empleados.
2. *Aseo:* La empresa de aseo incrementó el 11,05% promediado entre el incremento del salario mínimo (9,54%) y el auxilio de transporte (23,46%), así mismo, presupuestan un incremento adicional en el mes de julio por la disminución de horas semanales de 46 a 44, horas que pagaran como extras.
3. *Limpieza de vidrios:* se presupuesta una sola lavada de vidrios durante el año.
4. *Acueducto y alcantarillado:* Se presupuesta un incremento del 9,5% para este ítem.
5. *Gas natural:* Se presupuesta el servicio de gas natural de la administración.
6. *Energía eléctrica y alumbrado:* Se presupuestó un incremento del 15%, por la fluctuación del precio del KWH durante todo el año.
7. *Teléfonos:* Se presupuesta un incremento del 5,2%.
8. *Mantenimiento jardines:* Se presupuesta un incremento del 9,54%.

REVELACIÓN 9. GASTOS LEGALES

1. Se presupuesta este ítem para gastos legales como autenticaciones y solicitud de certificados de tradición y libertad.

REVELACIÓN 10. MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS

1. *Mantenimiento ascensores:* Se presupuestó el 11,1% de incremento, refleja un mayor valor debido a que la factura incrementa en el mes de agosto.
2. *Imprevistos ascensores:* Se presupuesta el pago que se debe realizar anualmente para la certificación del sistema de ascensores de acuerdo con el requerimiento de la FOPAE, según lo estipulado en el decreto 663 del año.

3. *Cargue extintores:* Se presupuesta el recargue de 110 extintores, el cual se debe realizar todos los años y el reemplazo de algunos extintores que ya cumplieron su ciclo de uso.
4. *Mantenimiento circuito cerrado de T.V.:* Se presupuesta en este ítem el mantenimiento y reemplazo de algunas cámaras que se ven borrosas del CCTV.
5. *Mantenimiento equipos de cómputo y arriendo software contable:* Se presupuesta en este ítem el arrendamiento mensual del programa contable, renovación anual del antivirus, la compra de facturas, nomina electrónica y recepción de facturación según normatividad.
6. En el ítem de *mantenimiento sistema de citofonía:* Se presupuesta el mantenimiento preventivo al sistema de circuito sistema de citofonía.
7. *Mantenimiento preventivo sistema hidroneumático:* Se presupuesta un incremento del 5,2% para el mantenimiento preventivo del sistema hidroneumático, incluidas las bombas de presión.
8. *Repuestos sistema hidroneumático:* Este ítem es por si se requiere la compra de repuestos para el sistema hidroneumático.
9. *Mantenimiento licencia, hosting tótems zona comercial:* Se presupuesta el mantenimiento mensual de la licencia y el hosting de los totems.
10. *Mantenimiento plantas eléctricas:* Se presupuesta un incremento del 5,2%, refleja un mayor porcentaje debido a que durante el mes de enero de 2024 no se realizó cobro por este mantenimiento.
11. *Repuestos plantas eléctricas:* Se presupuestan repuestos, baterías, aceite entre otros para las dos (2) plantas eléctricas del Edificio. Refleja un porcentaje del 100% debido a que durante el año 2024 no hubo ejecución de este gasto.
12. *Mantenimiento sistema detección incendios:* Se presupuestó el mantenimiento preventivo del sistema de detección de incendios. El contrato con esta empresa se realiza cada dos años, en el año 2024 inicio en el mes de marzo.

REVELACIÓN 11. ADECUACION E INSTALACIÓN

1. *Iluminación y conexiones eléctricas:* Se presupuesta la compra de bombillos y materiales eléctricos indispensables para el funcionamiento del Edificio.
2. *Abonos, matas y arreglos florales torres:* Se presupuesta los arreglos florales para las recepciones de las torres A, B y C, así como, fungicidas, abonos, tierra y plantas ornamentales para los jardines del edificio.

REVELACIÓN 12. REPARACIONES LOCATIVAS

A continuación, se detallan las obras que se proyectan realizar en el año 2025:

IMPERMEABILIZACIONES	1. Conservación y mantenimiento impermeabilizaciones	45.000.000 45.000.000
OBRAS DE RUTINA	1. Lavado y desinfección de tanques de agua y pruebas bacteriológicas. (2 veces al año) 2. Lavado de fosos de aguas residuales, 42 sumideros y tubería (2 veces al año) 3. Fumigación áreas comunes (2 veces al año) 4. Mantenimiento cajas de aguas negras 5. Mantenimiento sistema de extracción 6. Mantenimiento general de pintura en zonas comunales. 7. Otros gastos menores, materiales de construcción, flotadores sistema de bombeo, banderas, lavado y mantenimiento blackout, cerrajería, ornamentación y pintura	8.000.000 5.000.000 2.000.000 7.000.000 5.000.000 7.000.000 51.700.000 85.700.000
VARIOS	1. Puerta insonorización sede social 2. Reparación alfajías torre A 3. Pruebas pitométricas 4. Mantenimiento sistema de extracción 5. Mantenimiento válvulas de alivio	16.000.000 16.000.000 6.000.000 8.000.000 5.000.000 51.000.000
		181.700.000

REVELACIÓN 13. DIVERSOS

- 1. Comisiones:** Se presupuesta el pago de comisión por la consecución del cliente para el arrendamiento del local común 1 (un canon de arrendamiento).
- 2. Elementos de aseo y cafetería, útiles, papelería, fotocopias y transportes locales:** Se presupuesta un incremento del 5,2%.
- 3. Combustibles y lubricantes:** Se presupuesta un incremento del 5,2% para la compra de ACPM para las plantas eléctricas y la compra de gasolina para la guadaña del edificio.

REVELACIÓN 14. OTROS GASTOS

- 1. Asamblea:** se presupuesta un incremento del 9.1%
- 2. Consejo de administración:** Se presupuesta este ítem para la atención de reuniones de consejo, refleja un incremento 5,2%.
- 3. Otros gastos de personal:** se presupuesta la reunión de fin de año para los empleados y contratistas del Edificio.
- 4. Sistema Gestión, salud y seguridad en el trabajo:** Se presupuesta:
 - Compra de EPPS personal de mantenimiento.
 - Mensualidad servicio Emermedica
 - Exámenes periódicos empleados
 - Actualización anual cursos de alturas

5. *Reuniones y comité de convivencia:* Se presupuesta este ítem para la compra de obsequios halloween niños del Edificio, día de la mujer y detalle navidad propietarios.
6. *Muebles y enseres:* No se presupuesta este ítem.

REVELACIÓN 15. GASTOS SEDE SOCIAL Y GIMNASIO

1. *Gastos sede social:* Se presupuesta el servicio de televisión e internet, el servicio de gas, lavado de manteles y elementos de aseo para los alquileres del salón como toallas de manos y papel.
2. *Gastos del Gimnasio:* Se presupuesta el gasto del servicio del entrenador, la compra mensual de suministros para el gimnasio y el mantenimiento de las máquinas.

REVELACIÓN 16. GASTOS FINANCIEROS.

1. *Gastos financieros:* Se presupuesta el pago del servicio mensual de recaudos, la utilización de transferencias electrónicas en bancos.

REVELACIÓN 17. PROYECTOS ESPECIALES

1. *Elementos bioseguridad:* Compra de alcohol para desinfección.
2. Gastos extraordinarios:

OBRAS EXTRAORDINARIAS	1. Saldo mantenimiento fachada torre A	90.000.000
----------------------------------	--	-------------------

3. *Impuestos asumidos:* Se presupuesta el impuesto asumido por ajustes a miles en el pago de impuestos a la DIAN.

REVELACIÓN 18. PROVISIONES

1. *Fondo de imprevistos:* Se presupuesta el 1,01% del total de los gastos del presupuesto.