

Operado por:

FGS
COMERCIAL S.A.
ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

INFORME DE GESTIÓN 2024

*ASAMBLEA DE
COPROPIETARIOS 2025*

**EDIFICIO CENTRO
SURAMERICANA**

CONVOCATORIA

PGS Comercial S.A. en calidad de firma Administradora del Edificio Centro Suramericana Propiedad Horizontal, se permite convocar a los señores copropietarios a la Asamblea General Ordinaria, la cual se realizará en **el Edificio Centro Suramericana Calle 49 # 63 – 100, Torre Protección, Auditorio B piso 6 de la ciudad de Medellín, el día miércoles 26 de marzo de 2025 a las 8:00 a.m.**


El Balance, Informe y demás documentos que ordena la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal se encuentran a disposición de los señores copropietarios en las oficinas de la administración.

Los copropietarios que no puedan asistir podrán hacerse representar mediante poder escrito dirigido a la Administración de Edificio Centro Suramericana P.H., y **los que sean personas jurídicas, deben acompañar el certificado de existencia y representación legal.**

La presente convocatoria se hace en cumplimiento de lo establecido en el artículo 96 y demás concordantes del reglamento de Edificio Centro Suramericana P.H.

Si convocada la Asamblea General de Propietarios no puede sesionar por falta de quórum, el administrador convocará a una nueva reunión que se realizará a la hora siguiente de la convocatoria inicial en el mismo lugar previsto para la reunión inicialmente convocada. Se convoca la asamblea para el día miércoles 26 de marzo de 2025, a las 9:00 a.m. Esta Asamblea de segunda convocatoria sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes de copropiedad representados. Art 103.

Cordialmente,



Juan Carlos Saldarriaga P.
Gerente General
PGS Comercial S.A.

Medellín, 11 de marzo de 2025

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del Quórum.
2. Elección del presidente y Secretario de la asamblea.
3. Lectura de la convocatoria y aprobación del orden del día.
4. Designación de la comisión de revisión y verificación del acta.
5. Informe del consejo y la administración.
6. Informe del revisor fiscal.
7. Consideración y aprobación de los estados financieros a diciembre 31 de 2024.
8. Presentación y aprobación del presupuesto de ingresos y gastos del año 2025.
9. Elección del revisor fiscal principal y suplente. Asignación de sus honorarios
10. Elección del consejo de administración para el período 2025 – 2026
11. Propositiones y varios.

Medellín 26 de marzo de 2025

PODER

Yo..... Ciudadano(a)
Colombiano(a) mayor de edad vecino de....., Identificado(a)
con la cedula de ciudadanía N.º, expedida en,
..... en calidad de propietario o representante legal del local(es)
y/o oficina(s) y/o parqueadero(s) y/o cuarto(s) útil(es) designado(s) con la nomenclatura
..... perteneciente a EDIFICIO CENTRO
SURAMERICANA P.H.

Por este Instrumento confiero poder especial con facultades amplias a:
....., Ciudadano(a) Colombiano(a),
mayor de edad vecino de, identificado con cedula de
ciudadanía N.º, expedida en, para
que me represente en la Asamblea General Ordinaria de Propietarios de EDIFICIO
CENTRO SURAMERICANA P.H., la cual se realizará en el Edificio Centro Suramericana
Calle 49 # 63 – 100, Torre Protección, Auditorio B piso 6 de la ciudad de Medellín, **el
día miércoles 26 de marzo de 2025 a las 8:00 a.m.**

De igual manera me representará en las reuniones de las Asambleas que se
convoquen por extensión, receso u otra causa derivada de dicha Asamblea Ordinaria.

El apoderado podrá ejercer sin restricción, surgidas de este mandato los derechos y
deberes que como Propietario de un(os) local(es) y/o oficina(s) y/o parqueadero(s) y/o
cuarto(s) útil(es) en EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H., me correspondan.

Dado en..... a los.....

Acepto

Propietario o Representante Legal.
CC o NIT: CC.

Apoderado.

**(Adjuntar Certificado de Existencia y Representación Legal si el propietario es
Persona Jurídica. Si su inmueble figura a nombre de alguna entidad financiera
(Leasing, etc.) recuerde solicitarle a ésta el poder.)**

ANEXO INFORMATIVO ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

REPRESENTACIÓN.

Los propietarios podrán actuar en la Asamblea General de Propietarios directamente o por representante o mandatario, mediante delegación hecha por escrito, dirigida al Administrador. ARTICULO 89.

REPRESENTANTE COMÚN Y ÚNICO.

Cuando un bien de dominio privado pertenezca a varias personas, éstas deberán designar un representante común y único. ARTÍCULO 99. Cada propietario no podrá designar más de un (1) representante para que concurra a la Asamblea General de Propietarios, por cada bien inmueble que posea.

VOTOS.

En las decisiones de la asamblea, cada propietario tendrá un voto equivalente al porcentaje del coeficiente de copropiedad señalado en este reglamento a su respectivo bien de dominio privado. ARTICULO 101.

RESTRICCIÓN.

Salvo los casos de representación legal, los miembros del consejo, el Administrador, el Revisor Fiscal, los empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de Asamblea, derechos distintos de los propios mientras estén en el ejercicio de sus cargos, ni sustituir los poderes que se les confieren. ARTICULO 100.

OBLIGATORIEDAD DE LAS DECISIONES.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Administrador y demás órganos y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio. ARTÍCULO 106.

QUÓRUM DELIBERATORIO.

Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 103, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas, representantes, mandatarios, que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de copropiedad en que se considera dividido el edificio para los efectos del voto. ARTÍCULO 104.

QUÓRUM DECISORIO.

Por regla general, las decisiones o determinaciones de la asamblea de propietarios, se adoptarán con el voto favorable de la mitad más uno de los Coeficientes de copropiedad representados en la respectiva sesión, siempre que haya el quórum indicado ARTÍCULO 104.

EXCEPCIONES AL QUORUM DECISORIO NORMAL. QUÓRUM DECISORIO ESPECIAL O MAYORÍA CALIFICADA.

Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los Coeficientes de Propiedad que integran el Edificio:

Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o que impliquen una sensible disminución en el uso y goce de los mismos.

Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.

Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado cuando así lo haya solicitado un copropietario.

Reforma a los estatutos y Reglamento. Desafectación de un bien común no esencial.

Reconstrucción del Edificio en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.

Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.

Adquisición de inmuebles para el Edificio.

Disolución y liquidación de la Persona Jurídica. ARTICULO 105.

OBLIGACIONES

El propietario deberá mantener informada a la Administración sobre su dirección y sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su unidad de dominio privado o particular, indicando según el caso el nombre del sucesor en el dominio o del ocupante o tenedor a cualquier título. ARTÍCULO 81. Inciso 10.

CUENTAS POR COBRAR A DICIEMBRE 31 DE 2024

La cartera al 31 de diciembre de 2024 cerró sin saldos pendientes por cobrar.

Operado por:

FGS
COMERCIAL S.A.
ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

EDIFICIO CENTRO
SURAMERICANA

INFORME DE GESTIÓN 2024

*ASAMBLEA DE
COPROPIETARIOS 2025*

EDIFICIO CENTRO
SURAMERICANA

INFORME DE ADMINISTRACIÓN 2024

El Consejo y la Administración en cabeza de la firma PGS Comercial S.A, les da la bienvenida a la Asamblea de copropietarios del Edificio Centro Suramericana P.H., con la gran responsabilidad de tomar decisiones que serán fundamentales para continuar trabajando firmemente en la buena operación de la copropiedad.

En 2024, la economía colombiana atravesó un periodo de moderada recuperación, aunque con desafíos significativos que reflejaron tanto las tensiones internas como las globales, con avances en algunos frentes, pero también con importantes retos que evidencian la complejidad estructural del país, como el alto costo de vida, la inflación, y la necesidad de diversificar la economía.

A continuación, presentamos un compendio de la gestión administrativa realizada por la administración en compañía del consejo durante el año 2024 con el objetivo que los activos de la copropiedad conserven su valor y a su vez, el patrimonio de cada uno de los propietarios.

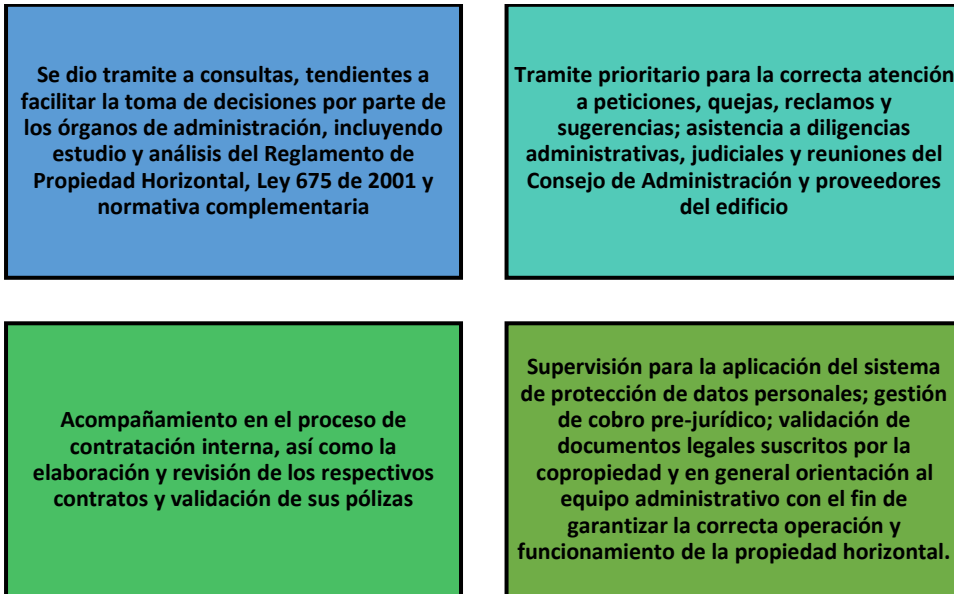
1. GESTION ADMINISTRATIVA

Durante el 2024 trabajamos firmemente para cumplir con todas las tareas encomendadas y conservar así una copropiedad sostenible, agradable y sana en sus finanzas, velando porque todo quede ejecutado y en su normal funcionamiento.

PGS como firma administradora supervisó y dirigió cada una de las necesidades que día a día se iban presentando en la copropiedad cumpliendo con el presupuesto aprobado por la asamblea y el consejo de la administración	
<p>*Durante el 2024 realizamos un total de 8 reuniones del consejo de administración.</p> <p>*En cada una de las reuniones se revisó el proceso administrativo y gestión en el área de operaciones, estados financieros, cumplimiento de los mantenimientos preventivos y correctivos de los equipos de la copropiedad</p>	<p>*Cumplimos con las tareas asignadas en la asamblea de 2024:</p> <ul style="list-style-type: none">- Creación de nuevos modulos en el presupuesto.-Distribución de los parqueaderos de visitantes.-Revisión del presupuesto por el deficit que venia presentando la torre Protección. <p>*Ejecutamos todos los proyectos especiales del 2024.</p>

Gestión Área Jurídica.

En el transcurso del año 2024, el departamento jurídico de PGS Comercial S.A., prestó acompañamiento legal en todas las áreas de la copropiedad, con el fin de garantizar el cumplimiento de todas las disposiciones normativas aplicables a cada situación presentada.



- ✓ **Reforma reglamento de propiedad horizontal:** Con apoyo del abogado Carlos Hernandez, quien lleva a cabo el proceso de la reforma del RPH, tenemos el siguiente informe:

Señores
**CONSEJO DE ADMINISTRACION
CENTRO SURAMERICANAP.H.**
Ciudad

REF: INFORME REFORMA REGLAMENTO

Atendiendo a la solicitud de la Administración, procedo a dar informe del trámite del trámite de reforma a mi encomendado, así:

TRAMITE REFORMA: PARTE NORMATIVA Y COMPENDIO REGLAMENTOS: Se encuentran digitalizados todos los inmuebles que conforman la TERCERA SUBETAPA 1C - SURA CORPORATIVO, del primer a decimo nivel y la integración con las distintas etapas y escrituras públicas en un solo cuerpo normativo que será una vez aprobado el vigente para **CENTRO SURAMERICANA PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Por solicitud de la administración, ante el retardo en la expedición de la licencia de la torre 1C, se adelanto el trámite de las demás reformas de las etapas 1 A y 1 B, compendiando los reglamentos y realizando las adecuaciones frente a la mayor área del nivel quinto (5°) y eliminación de los parqueaderos privados a zonas comunes de la etapa 1A, excluyendo la Etapa 1C.

TRAMITE LICENCIAMIENTO:

SUBETAPA 1C - SURA CORPORATIVO

- El proceso de licenciamiento de la SUBETAPA 1C - SURA CORPORATIVO a cargo de las Arquitectas GLORIA EUGENIA JARAMILLO HENAO y MARIA CRISTINA RESTREPO MONTOYA. Me indican que está pendiente la aprobación de la licencia y sellos de planos de propiedad horizontal de parte de la Curaduría Primera Urbana, lo cual a la fecha no ha sido posible.

TORRE 1 A - PROTECCION - PARQUEADEROS

- El trámite de licencia ante la Curaduría Tercera Urbana de la desafectación de su carácter de bien privado de doce (12) parqueaderos de la Torre 1C (Protección) para convertirlos en áreas comunes, está a cargo del arquitecto GIOVANNI AGUIRRE.
- La curaduría tercera expidió la licencia de Construcción en la modalidad de modificación RESOLUCION Nro. C3 – 0739 del 13 de Junio de 2024.
- Verificado el trámite de la licencia y los planos, encuentro que la licencia anula efectivamente las 12 Celdas de parqueadero privados y genera 12 celdas comunes, pero tanto en la parte considerativa como en la parte resolutive excluye la indicación del folio de matrícula inmobiliaria del parqueadero 99102, esto es 001 - 764487]

Esta situación le fue puesta en conocimiento al arquitecto a inicio del mes de Diciembre de 2024, quien me indico que procederá a realizar la solicitud de aclaración y complementación de la licencia, con la inclusión de la información del folio de matrícula inmobiliaria del parqueadero 99102.

LEGALIZACIÓN DÉCIMO NIVEL TORRE 1C SURA CORPORATIVO

- En la legalización del DÉCIMO NIVEL de TORRE 1C SURA CORPORATIVO, las arquitectas GLORIA EUGENIA JARAMILLO HENAO y MARIA CRISTINA RESTREPO MONTOYA, indican que el trámite tendría que gestionarse ante Planeación Municipal y su aprobación está sujeta a un estudio específico, porque el área de ubicación de la copropiedad está catalogada como patrimonio histórico de Medellín, lo que implica demoras en el licenciamiento. Se propone llevar a cabo la reforma sin la legalización del 10 Nivel, hoy construido y en operación.

ADICIÓN ÁREA QUINTO NIVEL - TORRE 1 A PROTECCIÓN

- La adición del área del QUINTO NIVEL de la TORRE 1 A PROTECCIÓN, está legalizada por el propietario y hará parte de la reforma en trámite.

Una vez se termine el trámite de licenciamiento se ajustara el texto y se ejecutara conforme con la propuesta contratada. Se entregó a la administración documento preliminar de la reforma

Cordialmente



CARLOS EDUARDO HERANDEZ PEREZ

➤ Sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo: SGT

Conforme a la normativa vigente en relación con el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), se detallan las actividades realizadas en el año 2024. Nuestro objetivo es dar a conocer la gestión para la mitigación de los peligros prioritarios y fortalecer el blindaje jurídico de la copropiedad.

Es importante destacar que, además de las actividades mencionadas, se gestionaron otros peligros diferentes a los aquí mencionados.

PRIORIDADES EN CUANTO A LA GESTIÓN DEL RIESGO OCUPACIONAL

La copropiedad enfrenta diversos peligros y riesgos, los cuales son gestionados en cumplimiento con la normativa y el presupuesto asignado. Las prioridades

identificadas, que presentan un mayor potencial para generar accidentes laborales y riesgos reputacionales, son las siguientes:

1. **Trabajo Seguro en Alturas y Espacios Confinados**
2. **Seguridad Vial**
3. **Gestión de Riesgo de Desastres** (Plan de Emergencias)
4. **Gestión de Contratistas**

GESTION DE PRIORIDADES

1. Trabajo Seguro en Alturas y Espacios Confinados

- Se llevó a cabo un inventario de tareas en alturas y espacios confinados, identificando acciones de mejora para prevenir accidentes por caídas diferente nivel.
- Se realizó un inventario de sistemas de ingeniería y acceso (escaleras, puntos de anclaje, líneas de vida, elevadores, andamios).
- Se recertificaron los puntos de anclaje

2. Seguridad Vial

Se llevó a cabo un diagnóstico para evaluar la necesidad de adherirse al Plan Estratégico de Seguridad Vial (PESV). El objetivo de este diagnóstico es documentar e implementar el PESV para el 2025, con el propósito de reducir el riesgo de accidentalidad por accidentes de tránsito.

3. Gestión de Riesgo de Desastres

- Se actualizó el Plan de Gestión de Riesgos de Desastre.
- Se verificó el buen funcionamiento de los equipos destinados a la atención de emergencias, que incluyen:
 - Extintores
 - Botiquín de primeros auxilios
 - Camillas
 - Desfibrilador Externo Automático (DEA)

4. Gestión de Contratistas

Reconociendo la relevancia del cumplimiento en la gestión de contratistas dentro de la copropiedad y considerando las oportunidades de mejora identificadas en este proceso, nuevamente se solicitó a la ARL un acompañamiento por su área jurídica, con el fin de reforzar los lineamientos de este procedimiento, que ha sido evaluado como un factor clave para fortalecer el blindaje jurídico de la copropiedad.

Además, se ha desarrollado una estrategia diseñada para respaldar a los copropietarios y/o ocupantes en la gestión efectiva de sus contratistas

EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H. LE AYUDA CON LA GESTIÓN DE SUS CONTRATISTAS

¿QUÉ ES UN CONTRATISTA?:

Persona que se contrata, a cambio de un precio, se compromete a ejecutar una obra o prestar un servicio; es decir, todas las personas que ingresan al inmueble para la ejecución de una labor requerida y paga.



ES SU RESPONSABILIDAD COMO CONTRATANTE:



Verificar que el contratista cumpla con el SG-SST, que acredite que se encuentra capacitado y entrenado para la ejecución de la labor y que cuenta con las herramientas y equipos aptos para la realización de la misma.

Dar inducción al contratista en la cual se le adviertan los peligros y riesgos a los que se expondrá en el desarrollo de la labor y las normas de seguridad que debe cumplir durante la realización de esta. La inducción debe ser evaluada para evidenciar la comprensión de la información suministrada.



Verificar por medio de una inspección de seguridad que, durante la ejecución de la labor, el contratista cumple con las normas de seguridad.

Hacer evaluación de la gestión del contratista teniendo en cuenta su compromiso con la seguridad y salud en el trabajo.



Si la labor a desarrollar implica que el contratista debe acceder a las zonas comunes, tenga en cuenta los peligros que puede encontrar en ellas, entre las que están:

<p>01 Químicos Manipulación o inhalación de cualquier sustancia química: tiner, disolvente, desengrasante, entre otros.</p>	<p>05 Eléctricos Contacto con alta y baja tensión.</p>
<p>02 Físicos Ruido, exposición a rayos UV (trabajo a la intemperie).</p>	<p>06 Públicos Atentados, robos, asonadas.</p>
<p>03 Condiciones de seguridad Caídas al mismo y a diferente nivel, golpes, atrapamientos, proyección de partículas, contacto con superficies cortopunzantes.</p>	<p>07 Fenómenos naturales Sismos.</p>

04 Carga Física
Manipulación de objetos pesados.

08 Físico químico
Incendios y explosiones.

SON TAREAS DE ALTO RIESGO

TRABAJO EN ALTURAS

Toda actividad que realiza un trabajador que ocasione la suspensión y/o desplazamiento, en el que se vea expuesto a un riesgo de caída, mayor a 2.0 metros, con relación del plano de los pies del trabajador al plano horizontal inferior más cercano a él.

INGRESO A ESPACIOS CONFINADOS

Espacios confinados son aquellos que:

- No están diseñados para la ocupación continua del trabajador.
- Tiene medios de entrada y salida restringidos (dimensión y/o forma) o limitados (cantidad).
- Son lo suficientemente grandes y configurados, como para que permitan que el cuerpo de un trabajador pueda entrar.

ENERGÍAS PELIGROSAS

Es cualquier tipo de energía en cantidad suficiente para causar lesión a un trabajador. Entre las fuentes comunes de energía peligrosa se incluyen la electricidad, el movimiento mecánico, el aire comprimido y la temperatura caliente o fría.

TRABAJOS EN CALIENTE

Trabajos que requieren llama, producen chispas, generan calor y suponen un riesgo potencial de incendio. Esta actividad requiere electricidad, gas para solar, oxígeno y operaciones de corte abrasivas.

IZAJE DE CARGAS

Operación mecánica que se realiza para mover objetos que no pueden ser transportados manualmente por su complejidad y su alta responsabilidad en la industria.

Tenga en cuenta que estos peligros también los debe dar a conocer al contratista. Todo debe quedar documentado, mediante los formatos definidos por ustedes. Los registros que se deriven de esta gestión pueden convertirse en un documento legal.

Resultados del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo en el año 2024:

- Emergencias: 0
- Accidentes de Trabajo: 0

✓ **Almuerzo navideño personal de Seguridad Oncor**

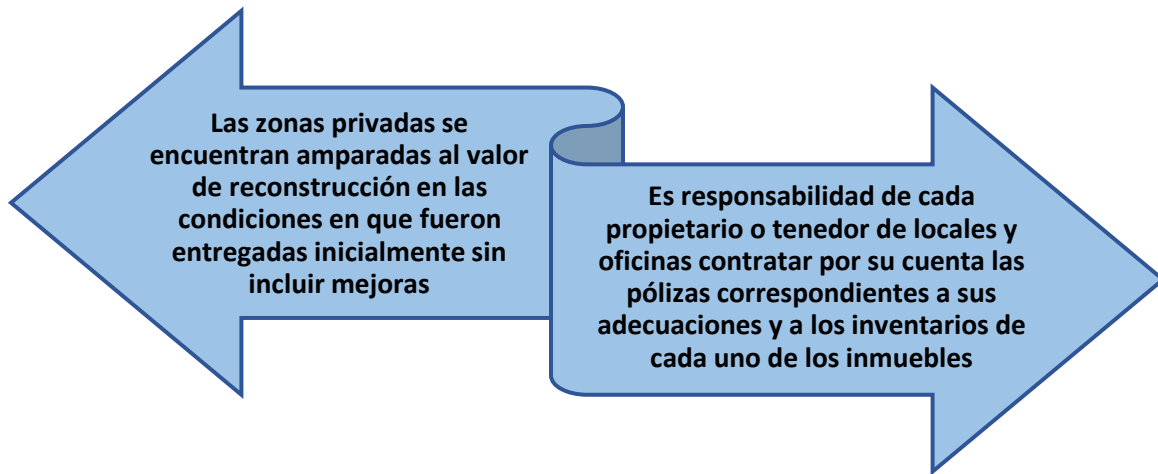
El 20 de diciembre de 2024 compartimos un almuerzo navideño con el personal de seguridad de la empresa Oncor, la actividad la realizamos en un salón de primer piso del edificio Camacol y el personal que no le fue posible asistir por el cronograma de los turnos, se le envió el almuerzo a su puesto de trabajo.



➤ Seguros

La copropiedad cuenta con póliza de seguros con el amparo todo riesgo en Copropiedades, las cuales se encuentran contratadas con la compañía **ALLIANZ SEGUROS S.A** y la asesoría de Willis Colombia Corredores de Seguros, con vigencia del 3 de junio de 2024 al 4 de julio de 2025.

RESUMEN SEGUROS EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H.	
1. MULTIRRIESGO - TRDM	
ASEGURADORA	ALLIANZ
CORREDOR	WILLIS COLOMBIA CORREDORES
VIGENCIA	03/07/2024 al 02/07/2025
VALORES ASEGURADOS	
ÁREAS COMUNES	\$ 59.438.447.438,00
ÁREAS PRIVADAS	\$ 25.473.620.331,00
MUEBLES Y ENSERES	\$ 20.000.000,00
EQ. ELÉCTRICO/ELECTRÓNICO	\$ 491.349.872,00
MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ 1.692.098.765,00
TOTAL	\$ 87.115.516.406,00
PRIMA + IVA	\$ 73.561.924,00
2. RESPONSABILIDAD CIVIL	
ASEGURADORA	ALLIANZ
CORREDOR	WILLIS COLOMBIA CORREDORES
VIGENCIA	03/07/2024 al 02/07/2025
VALORES ASEGURADOS	
RESPONSABILIDAD CIVIL	\$ 4.000.000.000,00
PRIMA + IVA	\$ 9.520.000,00
3. MANEJO GLOBAL	
ASEGURADORA	ALLIANZ
CORREDOR	WILLIS COLOMBIA CORREDORES
VIGENCIA	03/07/2024 al 02/07/2025
VALORES ASEGURADOS	
MANEJO GLOBAL	\$ 10.000.000,00
PRIMA + IVA	\$ 2.142.000,00
4. DIRECTORES Y ADMINISTRADORES	
ASEGURADORA	ZURICH
CORREDOR	WILLIS COLOMBIA CORREDORES
VIGENCIA	03/07/2024 al 02/07/2025
VALORES ASEGURADOS	
RC D&A	\$ 1.000.000.000,00
PRIMA + IVA	\$ 2.702.490,00
TOTAL PRIMAS + IVA	\$ 87.926.414,00



Reclamaciones a la aseguradora

Durante el año 2024 se presentó una reclamación del local 101 propiedad de la Sra. Libia Vasquez y Cía. Ltda.

➤ Ocupación del Edificio

El edificio tuvo una ocupación total en el 2024:

TORRE A	ARL Suramericana
TORRE B	Protección
TORRE C	Grupo Sura Corporativo
N° DE PISOS	9 pisos y cada una con terraza
LOCALES	6
PARQUEADEROS VISITANTES	87
PARQUEADEROS PRIVADOS	356
CUARTOS ÚTILES	28

➤ Contenedor de Botellas de Amor

Durante el 2024, realizamos dos entregas del contenedor lleno a la fundación Botellas de Amor, el 26 de febrero y el 10 de octubre de 2024, y nos emitieron el respectivo certificado:



CERTIFICADO DE HUELLA PLÁSTICA

Certificamos que **EDIFICIO CENTRO SUMARICANA P.H.**

Con NIT: **811.017928-6**

Entregó a la Fundación Llena una Botella de amor, el siguiente material:

FECHA	MATERIAL	CANT.
26/02/2024	BOTELLAS DE AMOR	209,0 KG

Para efectuar su cierre de ciclo y aportar a construir felicidad

FEBRERO 26 2024

FUNDACION LLENA UNA BOTELLA DE AMOR NIT. 901.010.107-0

CERTIFICADO DE HUELLA PLÁSTICA

Certificamos que **EDIFICIO CENTRO SUMARICANA P.H.**

Con NIT: **811.017928-6**

Entregó a la Fundación Llena una Botella de amor, el siguiente material:

FECHA	MATERIAL	CANT.
10/10/2024	BOTELLAS DE AMOR	251,3 KG

Para efectuar su cierre de ciclo y aportar a construir felicidad

OCTUBRE 2024

FUNDACION LLENA UNA BOTELLA DE AMOR NIT. 901.010.107-0

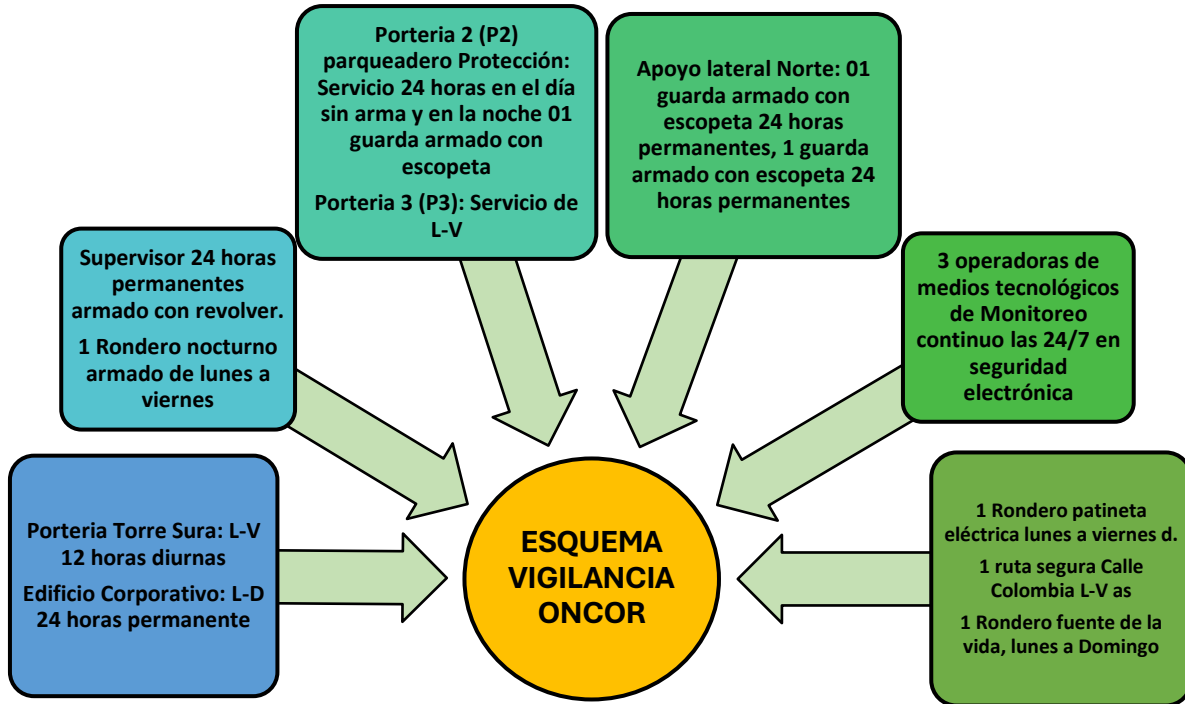
2. GESTION OPERATIVA.

➤ SERVICIOS GENERALES

✓ Vigilancia y seguridad

La empresa de vigilancia Oncor Ltda., como un gran aliado estratégico acompaña y apoya activamente a la administración, cumpliendo a cabalidad con las actividades de control y restricción de acceso de visitantes, verificación de entrada y salida de vehículos, prevención de riesgos, entrega y manejo de recibos de parqueaderos, observando y alertando a la administración sobre comportamientos o acciones inusuales, reportando daños en zonas comunes, entre otras.

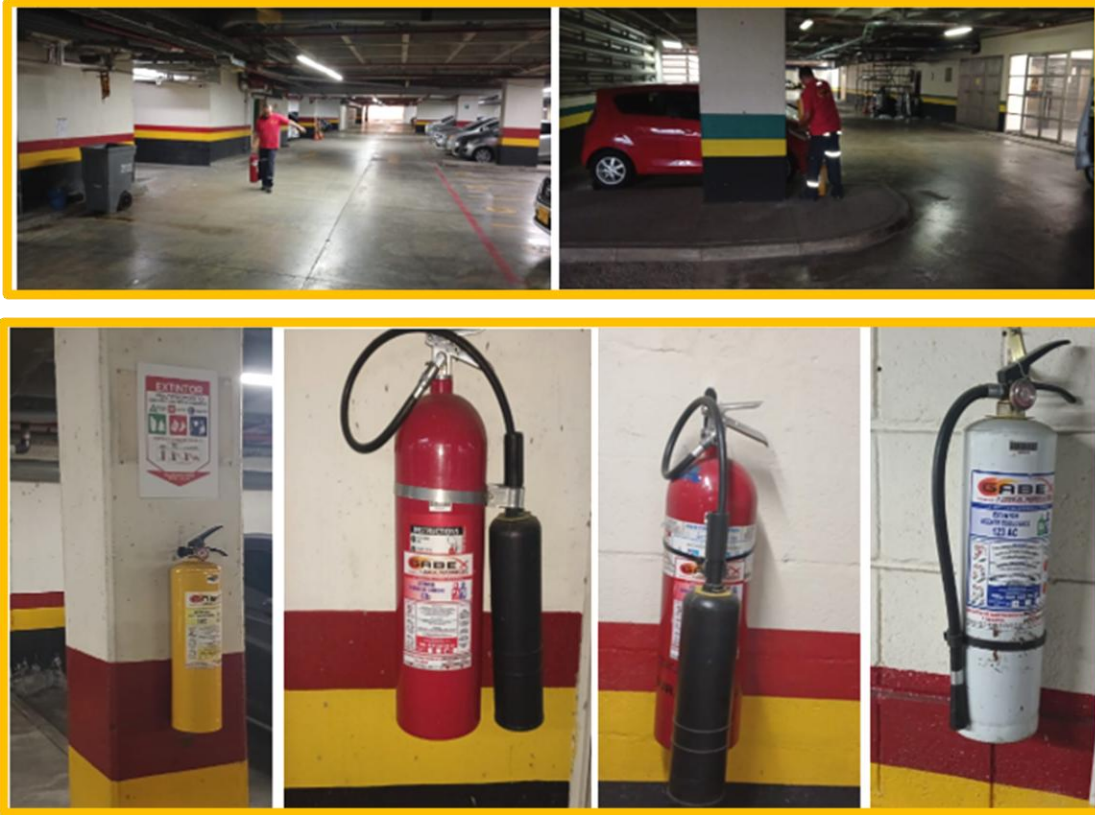
El servicio de vigilancia canina, defensa y olfato que teníamos alrededor de edificio con el proveedor Oncor, se llevo a cabo hasta el 31 de julio de 2024. Actualmente se cuenta con el servicio de guarda y supervisor con arma 24 horas con el siguiente dispositivo:





✓ **Extintores**

La Copropiedad cuenta actualmente en el sótano y en el nivel superior de los parqueaderos con 15 extintores multipropósito, 8 de CO₂, y 2 Solkaflam, los cuales fueron debidamente recargados el 19 de marzo de 2024, con la empresa Gabex Seguridad Industrial, quienes emitieron el respectivo certificado de recarga.



✓ **Aseo**

Las actividades de aseo para zonas comunes son coordinadas por la empresa Sodexo con quien se mantiene comunicación permanente. Después de los recorridos realizados por la administración se envía reporte de novedades diarias al supervisor de Sodexo encargado, de esta manera garantizamos que las actividades sean canalizadas y llevadas a cabo. Constantemente realizan diferentes actividades que permiten el sostenimiento de la copropiedad, como lo son:

Orden y limpieza de las zonas comunes, recolección y separación de residuos,
Control de maleza y jardines, limpieza de bajantes



✓ **Plan de Gestión Integral de Residuos (PGIR)**

El proveedor A&C Gestión Ambiental nos estuvo acompañando con una visita técnica de inspección y seguimiento a la operación del PGIR en las instalaciones del Edificio, encontrando algunas acciones de mejora en la clasificación y aseo general de los cuartos de almacenamiento.

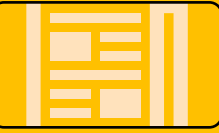
Actividades realizadas por la administración:



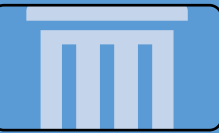
Realizamos la separación y organización de los residuos en el cuarto de almacenamiento, así como la compactación de los mismos durante dos veces a la semana.



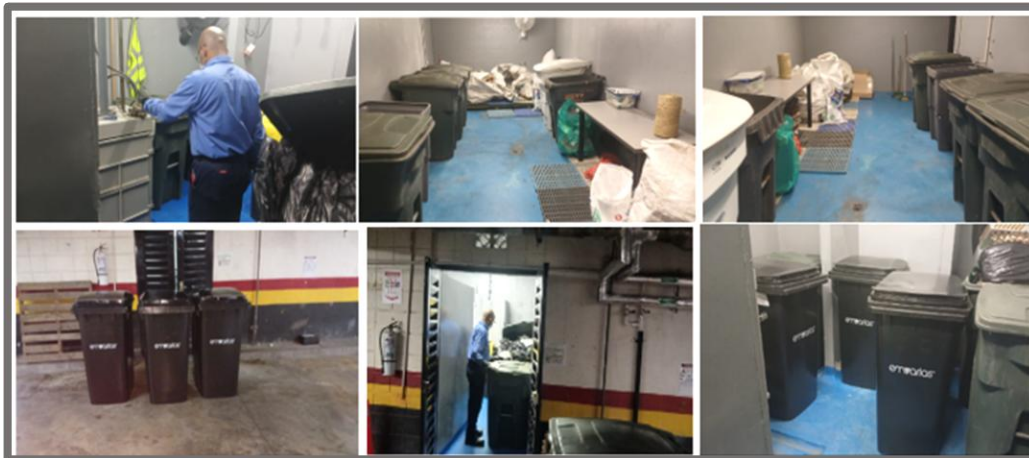
Entregamos el material reciclable a la empresa Cootrama, quien nos ha venido emitiendo el respectivo Certificado de Recolección Y Destrucción De Materiales Recuperables y así como las pilas recogidas en el contenedor, fueron entregadas al proveedor Recopila



Registro del material reciclado entregado por cada empresa, y apoyo al personal de Sodexo cuando se presentan novedades.



Reposición de tres 3 recipientes para almacenamiento de los residuos, teniendo en cuenta que las cantidades han aumentado y teníamos un par de contenedores en muy mal estado



✓ **Recorrido de terrazas.**

Durante el año 2024 se continuó con los recorridos de las terrazas de la copropiedad, donde se encontraron algunas novedades que en su momento fueron notificadas a las personas encargadas del mantenimiento de cada torre, quienes de manera proactiva realizaron dichos correctivos

➤ **MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS:**

De acuerdo con el plan de mantenimiento realizado en conjunto con la dirección de mantenimiento de PGS Comercial, se logró ejecutar a cabalidad el sostenimiento de cada uno de los equipos que opera en la copropiedad, con el fin de tenerlos en óptimas condiciones de funcionamiento.

Detallamos los mantenimientos ejecutados por la administración durante el 2024, de acuerdo a lo establecido por la asamblea:

PLAN ANUAL DE MANTENIMIENTO 2024		
DETALLE DEL MANTENIMIENTO A REALIZAR	PROVEEDOR	PERIODICIDAD
Lavada tanque reserva RCI	Caputi & Vieira	Anual
Fumigación	Axion Control	Trimestral
Cambio de aceite y mnto interno Compactadora	Efitec	Anual
Mnto general compactadora	Efitec	Trimestral
Iluminación	Ilum	A Necesidad
Lavada aleron	LGS Limpieza	Anual
Cortinas enrollables	Autmotización y	Semestral
Puertas corredizas y talanqueras	Metalmecanica	
Desostrucción rejillas y desagues	Pintulavamos	Anual
Extintores	Gabex	Anual
Poda sanitaria	Serviamb	Anual
Mnto extractores CO2	Larco	Mensual
Camaras de seguridad	Icontronix	Anual
Recertificacion de Anclajes	INSAG	Anual
Mantenimiento de Totem	Copropiedad	A Necesidad

✓ **Servicio de fumigación**

En el año 2024 continuamos con el servicio de fumigación brindado por la empresa AXION CONTROL, contrato que se tiene desde hace algunos años. Esta empresa juega un papel importante en la gestión de la copropiedad para el control de las plagas. El cual llevamos a cabo en las fechas: 12 de marzo, 14 de junio, 10 de septiembre y 11 de diciembre de 2024.

Los productos usados para el control de plagas son Insecticidas como Armagedón y Gelfipron, los cuales están bajo salud pública amigables con el medio ambiente. El proveedor nos emite el debido certificado correspondiente a las zonas comunes.



✓ **Mantenimiento Compactadora**

Servicio prestado por el proveedor Efitec, donde cada año se realiza mantenimiento interno de revisión general y cambio de aceite, y cada trimestre se le realizó un mantenimiento preventivo, los cuales fueron realizados en las fechas: 5 de febrero, 8 de mayo, 6 de agosto y 8 de noviembre de 2024. El equipo funcionó correctamente durante el 2024 y se encuentra en óptimas condiciones.



✓ **Lavada de alerón**

Con el proveedor LGS Limpieza de grandes Superficies entre el 30 de noviembre y 1 de diciembre de 2024, realizamos la lavada del Alerón, con un costo total de \$6.222.779,32 IVA incluido. Las actividades realizadas fueron las siguientes y el trabajo fue recibido a satisfacción.

- Se realiza un lavado con jabón neutro PH Biodegradable de la línea premium, el cual respeta y brinda protección a la lámina de acero.
- Se lavan las columnas, fachada flotante, fachada en piedra.
- Se lavan las rejillas con escoba fuller
- Lavado de pisos y vidrios



✓ **Mantenimiento cortinas enrollables, puertas corredizas y talanqueras.**

Durante el 2024 se hizo cambio del proveedor que venía realizando el mantenimiento preventivo a las cortinas, puertas y talanqueras en la copropiedad, el cual era realizado por Portek, el cambio se hizo teniendo en cuenta los tiempos de respuesta al momento de presentarse alguna novedad en estos equipos.

El proveedor que realizó el mantenimiento en el 2024 fue Automatización y Metalmecánica, el cual fue elegido en reunión de consejo de administración, teniendo en cuenta su experiencia, costos y la cercanía que tiene en Suramericana, ya que es el proveedor que realiza los mantenimientos en algunas cedes de Sura.

Con este proveedor se hizo mantenimiento preventivo a las 5 cortinas enrollables de la copropiedad, dos de gran tamaño, 2 medianas y una pequeña, el cual se llevo a cabo entre el 29 de noviembre y 12 de diciembre de 2024.

De acuerdo al informe técnico entregado por el proveedor no fue necesario realizar cambios en el funcionamiento de las cortinas y tampoco en sus motores, teniendo en cuenta que se encuentran en buen estado y a pesar de los años de uso están en buenas condiciones para seguir operando. Las únicas reparaciones adicionales realizadas fueron:

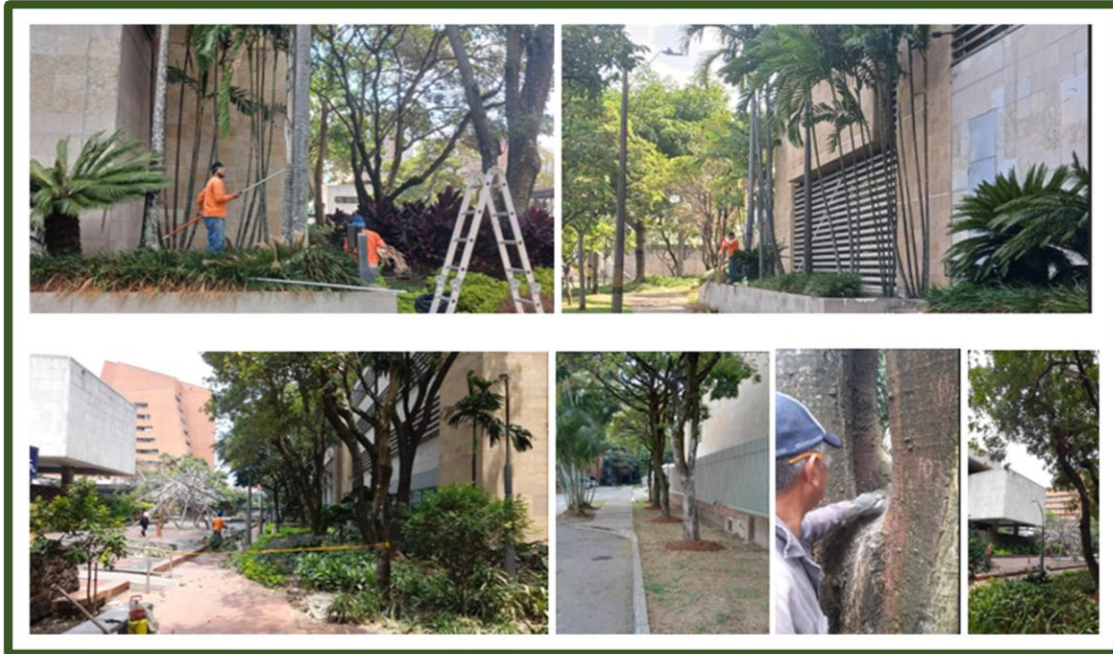
- ✓ Cambio en tapas y soporte de sensor puerta P2
- ✓ Cambio en los rodamientos y guía de la puerta corrediza P2



✓ **Jardinería y Poda sanitaria**

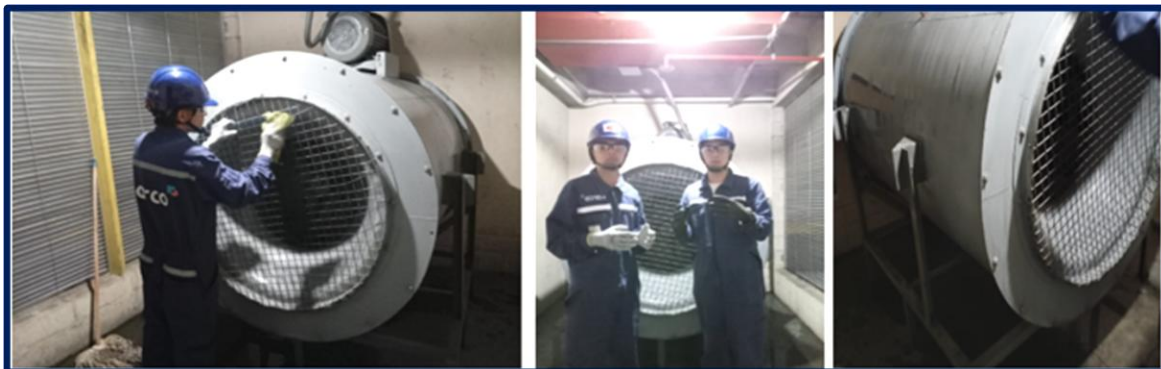
La jardinería de la copropiedad se llevó a cabo por la empresa Sodexo y el Jardín Botánico, quienes periódicamente realizaron podas y retiro de malezas, al igual que fertilizaciones y otros.

La empresa Serviamb S.A apoya con la poda sanitaria de las especies arbóreas una vez al año cumpliendo a cabalidad con los requerimientos del área SST para trabajos en alturas. La actividad fue realizada los días 13 y 14 de abril de 2024.



✓ **Mantenimiento Extractores CO₂**

Mantenimiento que veníamos realizando con el proveedor Servirefriaire, sin embargo, desde julio de 2024 continuamos realizando este mantenimiento con el proveedor LARCO, quienes como valor agregado al mantenimiento del sistema de aire acondicionado de la torre Protección, realizan la revisión del CO₂ sin costo adicional, de manera mensual, Durante el 2024 el equipo no presento ninguna novedad y se encuentra funcionando correctamente.



✓ **Mantenimiento cámaras de seguridad.**

Esta actividad consiste en la intervención del equipo, donde se aplica una limpieza para retirar toda la suciedad acumulada durante el tiempo de exposición al ambiente, se orienta la visual con el apoyo del personal de monitoreo y se certifica

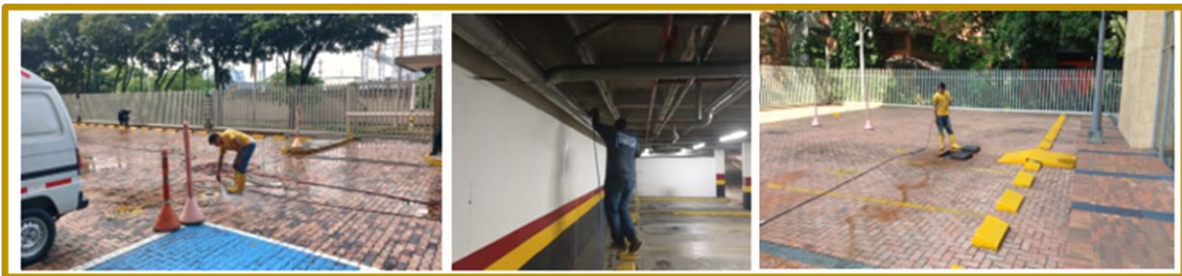
que el equipo quede operando sin novedad, a través de una foto de la visual compartida por el operador después del mantenimiento.

Este mantenimiento fue realizado los días 19 y 20 de septiembre de 2024 con el proveedor ICONTRONIX Seguridad Electrónica Integrada, donde fue necesario cambiar una cámara que presentaba humedad, luego del mantenimiento los equipos funcionaron correctamente y no se presentaron más novedades.



✓ **Desobstrucción de rejillas y desagües**

Con el proveedor Pintulavamos realizamos la desobstrucción de todas las rejillas y los desagües de los parqueaderos de visitantes de la parte superior de la copropiedad y del sótano de parqueaderos. Esta actividad la realizamos el 6 de abril de 2024.



✓ **Lavada tanque reserva RCI**

Realizamos la lavada del tanque de la RCI, con apoyo del proveedor Caputi & Vieira, donde se realizaron actividades de prelavado, cepillado, enjuague, limpieza y

desinfección de la superficie. Actividad realizada el 3 de agosto de 2024, en la que no se presentaron novedades.



➤ **OTROS MANTENIMIENTOS CORRECTIVOS REALIZADOS:**

✓ **Instalación de barreras fotoeléctricas:**

Contribuyendo a mejorar la seguridad de la copropiedad, se realizó la instalación y configuración de un sistema de alarma con barreras perimetrales en el edificio, este trabajo lo realizamos con el proveedor O-tech SAS, con un costo de \$ 8.728.651 IVA incluido, esta instalación fue realizada el 20 de febrero de 2024.

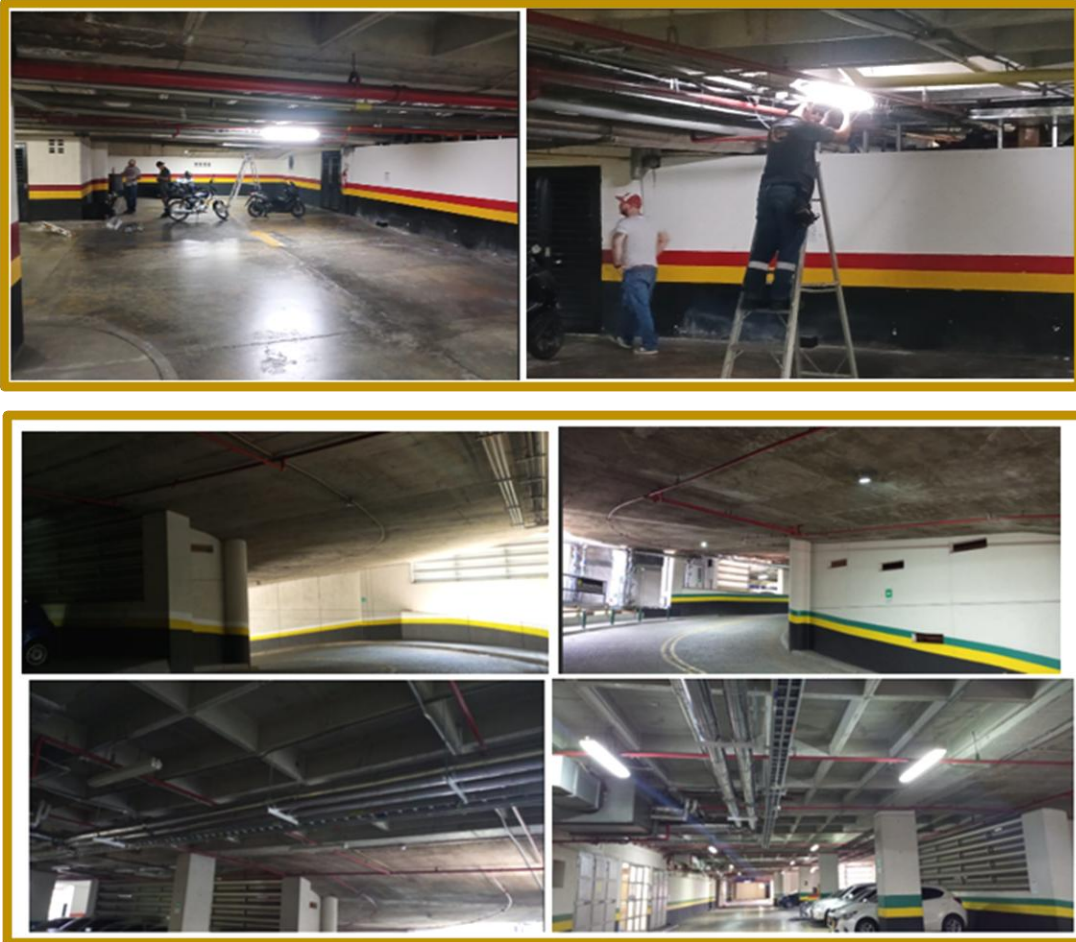
La instalación de la alarma estuvo comprendida los siguientes dispositivos:

- 1 panel DSC NEO HS2032
- 1 módulo de comunicación TL2803G
- 1 teclado
- 7 sensores de barreras perimetrales infrarrojos



✓ **Iluminación parqueadero de motos y parqueaderos:**

Con el proveedor Ilum cambiamos y mejoramos la iluminación de una parte del sótano del parqueadero de motos, parqueaderos nivel superior en los pisos 1 y 4, que se encontraban en mal estado, quemados y el espacio contaba con poca iluminación. Con un valor de \$ 1.356.212 IVA incluido. Este trabajo lo realizamos entre el 23 y 24 de octubre de 2024.



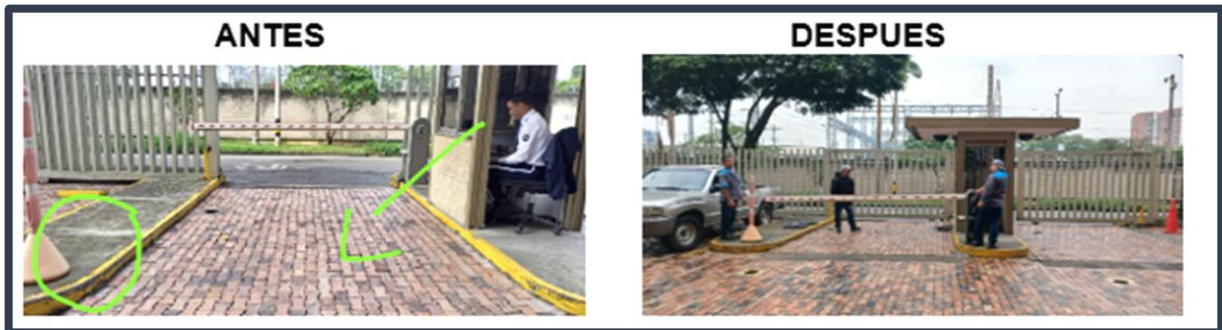
✓ **Ajuste de piezas flojas en la fachada:**

Se ajustaron dos piezas que se encontraban flojas en la fachada flotante del costado Sur torre ARL, donde el personal de la empresa AG Mantenimiento despegó las dos unidades flojas, las limpió, retiró el exceso de material y procedió a pegarlas y asegurarlas de nuevo, con un costo \$ 2.632.737 IVA incluido. Trabajo realizado el 17 de febrero de 2024, sin ninguna novedad.



✓ **Traslado de talanquera parqueadero P3:**

Con el proveedor Portek el 18 de mayo de 2024, realizamos el traslado de la talanquera ubicada en el ingreso al parqueadero P3, teniendo en cuenta que con la ubicación que teníamos el guarda de seguridad no tenía la suficiente visión del personal que ingresaba en el vehículo, debido a que primero debía abrir la talanquera y luego mirar quien ingresaba, con la nueva ubicación garantizamos que primero valide el personal que ingresara antes de permitir el ingreso. El costo de este trabajo fue de \$ 3.332.000 IVA incluido, no se presnetaron novedades y el equipo se encuentra funcionando correctamente.



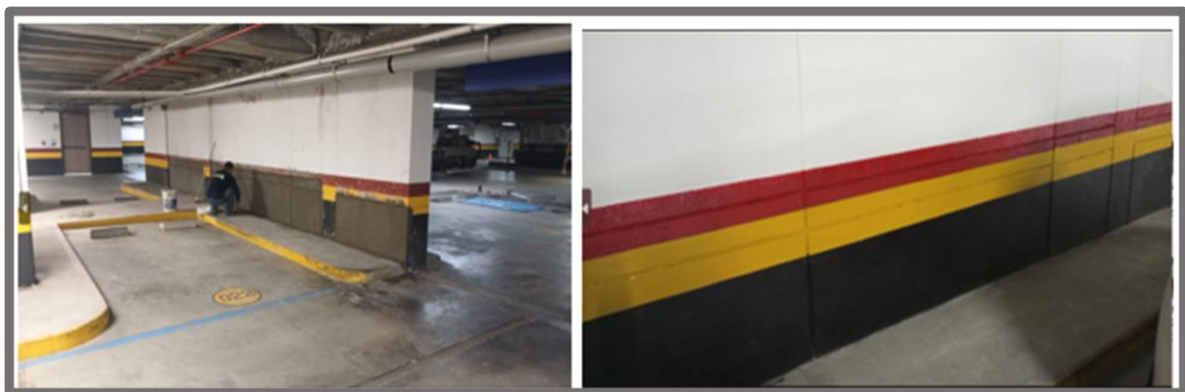
✓ **Reparación en el cuarto de bombas Sura:**

Con el proveedor Grupo SJC SAS, el 28 de mayo de 2024 realizamos la reparación de la filtración de agua que teníamos en el cuarto de bombas de Sura (sótano parqueaderos), el trabajo realizado consistió en el cambio e instalación de nuevas bandejas, ruana metálica incrustada en pared, accesorios y tubería. Costo de \$ 2.108.661 IVA incluido.



✓ **Resane y pintura muro parqueadero:**

Pared en mal estado con humedad, se hicieron los trabajos de impermeabilización, resane y pintura de muro, con un costo de \$ 2.744.226 IVA incluido, este trabajo fue realizado el 18 de mayo de 2024, sin ninguna novedad.



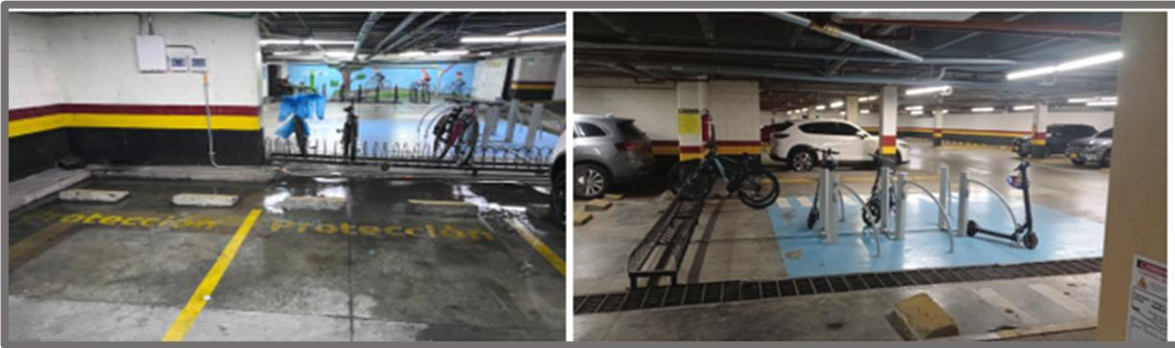
✓ **Reparación de desagües parqueadero P3:**

Se retira manto en mal estado, se instala uno nuevo, se realiza vaciado en concreto, para evitar que continúe la filtración de agua al sótano del parqueadero. Trabajo realizado con el proveedor Grupo SJC SAS el 18 de mayo de 2024, sin novedades.



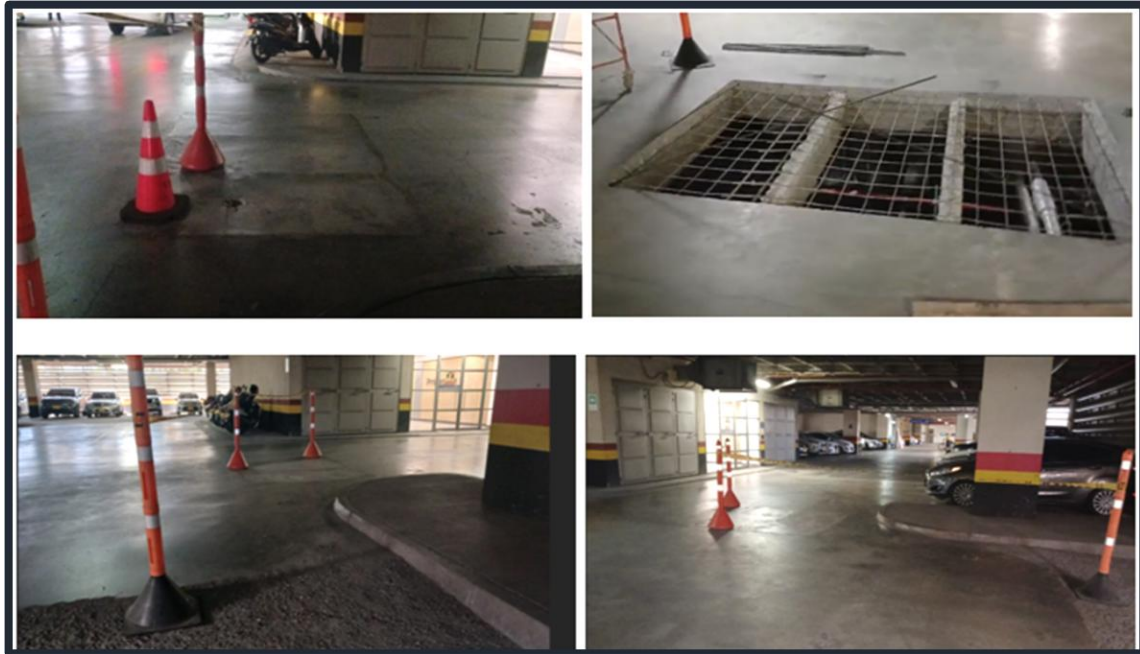
✓ **Reparación, cambio de bandeja por filtración de agua sector bicicletas eléctricas:**

Con el proveedor Grupo SJ Construcciones, el 29 de mayo de 2024 se instaló una nueva bandeja, se selló codo de aguas lluvias y se instaló nueva tubería, en el área de cargue de bicicletas eléctrica, como se evidencia en las imágenes, para corregir el problema de filtración de agua que se tenía, el trabajo fue realizado sin novedades y se pudo corregir dicha filtración.



✓ **Reparación placas del piso nivel 4 parqueaderos:**

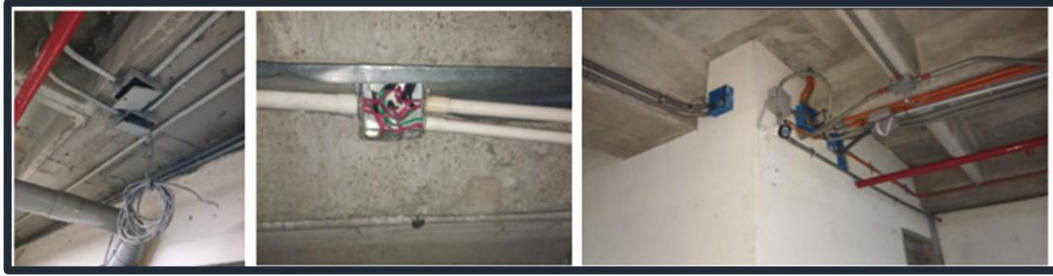
Con el proveedor Grupo SJ SAS el 16 de octubre de 2024, se repararon unas placas del piso de acceso a los parqueaderos internos en el nivel 4, en donde se evidencio un agujero en la parte central de acceso vehicular, el trabajo consistió en la demolición y refuerzo total del suelo en estos espacios, se ancló una malla electrosoldada con el fin de dar mayor firmeza a los vaciados, suministro de relleno en las áreas demolidas para así mantener su nivel y estética correspondiente. Con un costo de \$ 5.433.221 IVA incluido, el trabajo fue realizado sin novedades, el área se encuentra en perfectas condiciones.



- ✓ **Reparación acceso a la rampa parqueaderos nivel superior:** Con el proveedor Grupo SJC SAS el 28 de septiembre de 2024, se reparó el acceso a la rampa de los parqueaderos nivel superior, debido a la dilatación en la junta que estaba permitiendo el paso de agua al límite inferior y por el deterioro de la placa. Este trabajo tubo un costo de \$ 3.984.844 IVA incluido, no se presentaron novedades en la ejecución y el área se encuentra en perfecto estado.



- ✓ **Organización de cables y cajas eléctricas:** el 23 de septiembre de 2024, con el proveedor Ilum y apoyo del personal de mantenimiento de la administración, organizamos el cableado que se encontraban suelto y las cajas eléctricas que se tenían sin tapa en el sótano de los parqueaderos, quedando de esta manera:
Antes



Después



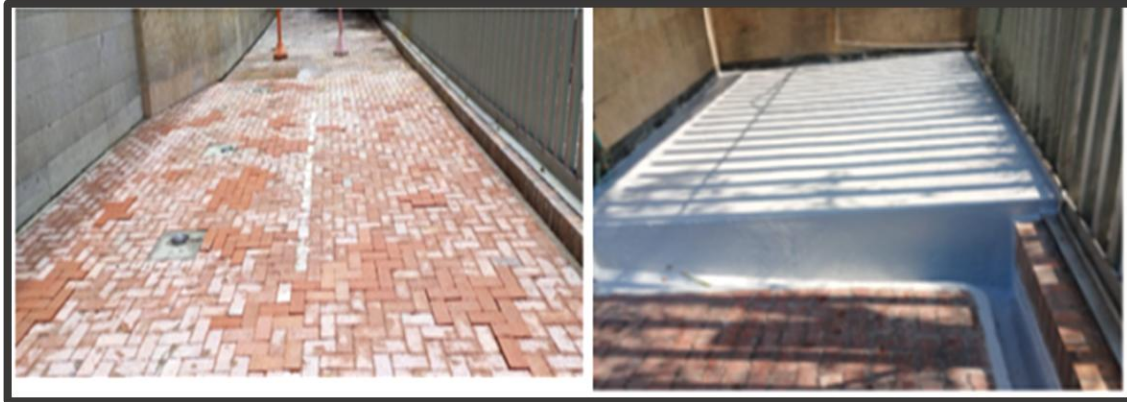
✓ **Señalización zonas comunes:**

El 10 de abril de 2024 realizamos el cambio y mejora de la señalización de las zonas comunes y parqueaderos, este trabajo lo realizamos con el proveedor U- Digital SAS. Con un costo de \$ 3.020.220 IVA incluido.



✓ **Desmante de perreras en los parqueaderos:**

Las dos perreras que se tenían en los parqueaderos P2 y P3 fueron desmontadas, el servicio de guarda con canino, fue remplazado por guarda con arma, desde el 1 de agosto de 2024.



✓ **Ubicación personal de Corpaul nivel 2 parqueaderos superiores:**

Suramericana hizo la instalación de las cámaras LPR (identificación de placas), para el ingreso a los parqueaderos de la torre Sura y el sotano Corporativo, por lo tanto el personal de la empresa Corpaul (quienes hacen el cobro), fueron ubicados en un extremo del nivel 2 de los parqueaderos del nivel superior.



✓ **Lavada de vidrios, celosías y alfajías de la fachada sur y norte correspondientes a los pisos 5-6 y 7 de la torre Protección:**

Durante los fines de semana del mes de noviembre de 2024, se realizó la lavada de los vidrios, celosías y alfajías de la torre Protección, este trabajo fue recibido el 25 de noviembre de 2024 a satisfacción y fue realizado con el proveedor elegido por Protección: Doctor Clean, la administración coordinó con el proveedor la ejecución y supervisión del trabajo y con el área de SST se reviso y aprobó la documentación de personal. La actividad se realizo sin novedades y tubo un costo de \$ 10.628.170 IVA incluido.



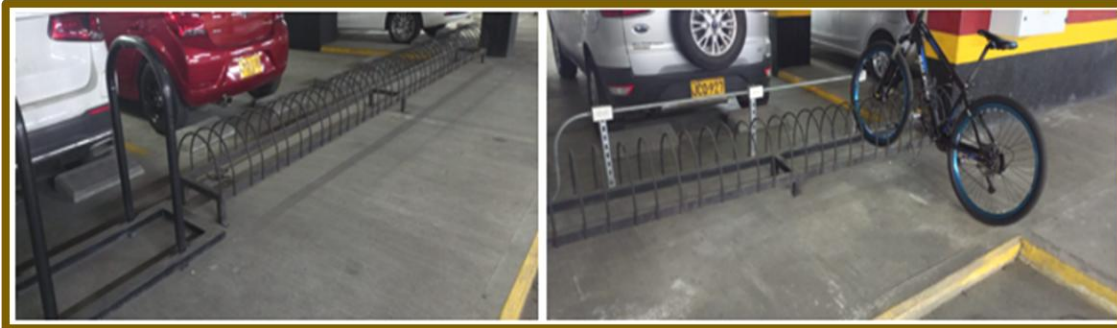
Otros mantenimientos correctivos realizados con el personal de mantenimiento de la copropiedad:

- ✓ **Cambio e instalación de luminarias:** Con el personal de mantenimiento de la administración el 5 de septiembre de 2024, realizamos la reparación de cuatro lámparas que se encontraban dañadas, las cuales se encuentran ubicadas en el nivel 4 de los parqueaderos internos, mejorando a la vez el sistema de iluminación con luces Led.



- ✓ **Retiro de bicicletas en mal estado:**
En el mes de mayo de 2024 retiramos las bicicletas en estado de abandono que se encontraban en el sótano del parqueadero, por parte de suramericana se

retiraron 3 bicicletas (amarillas) y por parte de la administración fueron donadas las otras dos bicicletas en el mismo estado, a la fundación Ximena Rico Llano, quienes emitieron el respectivo certificado de donación.



✓ **Ajuste de piezas flojas:**

Con el personal de mantenimiento de la administración realizamos el cambio y ajuste de algunas de las piezas ubicada en pasillo peatonal, plazoleta o parqueaderos.



✓ **Mantenimiento de tótem:**

Realizamos mantenimiento al Tótem de la copropiedad, lavando, pintando la estructura, para así mejorar su apariencia, este mantenimiento lo realizamos a necesidad de la estructura.



✓ **Lavada de parqueaderos del sótano:**

Con apoyo del personal de Sodexo y de la administración el 3 de agosto de 2024, se lavó todo el sótano del parqueadero, utilizando para esta actividad el agua que tenía el tanque de reserva de la RCI.



✓ **Instalación de tope llantas, sótano de parqueaderos:**

Se instalaron algunos tope llantas que hacían falta en el sótano de parqueaderos y se ubicó un tope llantas adicional en seis celdas de los parqueaderos superiores, para evitar que los vehículos estacionados se golpeen contra la columna.



Proyección para el 2025

Cumplir con las tareas encomendadas por nuestros copropietarios, por la Asamblea y el consejo de administración, para garantizar un espacio cómodo y seguro en el desarrollo de sus actividades empresariales.

Agradecimientos

Resaltamos el compromiso de los miembros del Consejo de Administración, quienes entregaron su tiempo y capacidades al servicio de la Copropiedad, con el fin de tomar siempre las mejores decisiones que redunden en beneficio para el centro empresarial y también para todo el equipo humano y aliados que trabajan de manera conjunta, para que cada día logremos los objetivos propuestos.

Cordialmente,

Firmado

JUAN SEBASTIAN MUÑOZ
Presidente Consejo de Administración.

Firmado

JUAN CARLOS SALDARRIAGA PIEDRAHÍTA.
Gerente General - PGS COMERCIAL S.A.

Firmado

HERIKA MARCELA VANEGAS MORALES
Coordinadora Administrativa - PGS COMERCIAL S.A.

Operado por:

PGS

COMERCIAL S.A.
ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

**EDIFICIO CENTRO
SURAMERICANA**

CHRISTIAN RODRIGUEZ VELASQUEZ
REVISOR FISCAL
CENTRO SURAMERICANA P.H.



Febrero de 2025

Señores
Asamblea General de propietarios
CENTRO SURAMERICANA P.H.
Medellín (ant).

Dictamen e Informe de Revisoría Fiscal año 2024.

El siguiente Dictamen de Revisoría Fiscal se prepara con base en el DUR 2420 de 2015, que ha sido modificado con el D.R. 2496/2015, y dando cumplimiento a las funciones que recaen en la Revisoría Fiscal, según lo indicado en el Artículo 38 de la Ley 222/95, el artículo 7 de la ley 43 de 1990 y Artículo 207 del Código de Comercio.

Los estados financieros auditados se encuentran certificados por la Representante Legal **Juan Carlos Saldarriaga** con c.c. 71.623.472 y el Contador Público **Duber Nelson García Rivera**, con TP 176594-T de la JCC, conforme al artículo 37 de la ley 222 de 1995. En esta certificación se garantiza que las cifras son tomadas de la contabilidad, son reales los activos y pasivos, se han registrado todos los hechos económicos conocidos, y no se han presentado hechos posteriores que deban ser revelados. La información financiera presentada se prepara bajo responsabilidad de la Administración y es función de la Revisoría Fiscal validar el cumplimiento de las normas que la regulan, y expresar si tiene una seguridad razonable y están libres de incorrección material.

La información contable y financiera de La Copropiedad a 31 de diciembre de 2024, ha sido examinada conforme con el decreto 2706 de 2012 y 1314 de 2009. Esta información se encuentra comparada con la del año 2023, (conforme a lo enunciado en la NIC1)

Este dictamen abarca los estados financieros: Estado de Situación Financiera, Estado Integral de Resultados, Estado de Cambios en el patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo, junto con las respectivas revelaciones, que hacen parte integral de los mismos.

Opinión favorable

En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, son tomados fielmente de los libros contables, presentan razonablemente la situación financiera de La Copropiedad a diciembre de 2024, y se ha llevado la contabilidad conforme a las normas legales y la técnica contable, por lo cual se genera un dictamen con opinión no modificada (favorable), acerca de la información financiera presentada en esta Asamblea, y sobre los cuales no se evidencia incorrecciones materiales.

A. Fundamentos de la Opinión

Para generar el presente dictamen e informe, realicé de forma permanente una inspección de la debida relación de los soportes y registros contables, por medio de los parámetros de las normas internacionales de auditoría (NIAS), procedimientos aconsejados por la técnica de interventoría de cuentas y las normas de Información Financiera y de Aseguramiento de la información, indicados en los decretos 2420 de 2015, 2101, 2131 y 2132 de 2016. Lo anterior, basado en un enfoque integral, con plena autonomía e independencia de criterio respecto de la Administración y Consejo, además, cumpliendo con las responsabilidades de ética profesional, según las normas

CHRISTIAN RODRIGUEZ VELASQUEZ
REVISOR FISCAL
CENTRO SURAMERICANA P.H.



regulatorias. Esto me permite obtener una seguridad razonable sobre la situación financiera del ente, y expresar mi dictamen sobre ellos.

No obstante, una seguridad razonable no significa un grado absoluto de seguridad, debido a que existen limitaciones inherentes a la auditoría, que hacen que la mayor parte de la evidencia de auditoría, a partir de la cual se alcanzan las conclusiones, y en la que se basa, sea más convincente que concluyente.

B. Cuestiones Clave de la Auditoría.

En la revisión realizada, he evidenciado el pago de las obligaciones con terceros. A la fecha, no tengo conocimiento de procesos en contra de la Copropiedad por incumplimiento ó demora en el pago de sus obligaciones, ni reclamaciones por responsabilidad de sus administradores.

Para el desarrollo de este trabajo no se ha ocultado ó vetado acceso a documentos, y ha sido satisfactorio el resultado de las indagaciones acerca de la veracidad de las cifras.

C. Alcance de la prueba:

1. **Efectivos y equivalentes del efectivo:** verificación de conciliaciones bancarias, razonabilidad de los saldos del efectivo y equivalentes, así como su correcta revelación en los estados financieros.
2. **Cuentas por cobrar:** verificación de la existencia y derechos sobre los saldos de deudores y anticipos, de acuerdo con la política.
3. **Impuestos:** verificación de presentación y pago oportuno a la DIAN, así como la conciliación de los valores declarados en el periodo 2024 y los registros de contabilidad.
4. **Cuentas por pagar:** verificación de la existencia y deberes sobre los saldos de las diferentes obligaciones con terceros.
5. **Seguridad social:** Se realiza validación aleatoria de la cobertura en seguridad social del personal en misión o representación de proveedores, con el fin de evitar riesgos por solidaridad a la Copropiedad. Es función de la Administración controlar y validar este cumplimiento.
6. **Patrimonio:** Validación de los saldos de las cuentas del patrimonio, verificando el cumplimiento de la parte legal, así como el adecuado cierre del periodo gravable anterior.
7. **Ingresos:** Validación de la razonabilidad de los ingresos y su adecuado reconocimiento y revelación.
8. **Gastos:** se revisa el registro de gastos por todo concepto y el correspondiente soporte de estos, así como su relación con los ingresos y el presupuesto.
9. **Proceso Legal:** Verificación de los libros actas de Asamblea y Consejo de Administración, validación de las políticas bajo NIF con cumplimiento en lo establecido en las normas y el manual interno, impresión de libros contables y de actas, actualización del Sistema de Gestión de Salud y Seguridad en el trabajo, Plan de Emergencias y Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos, conforme a los requerimientos legales, al igual que el manejo de datos personales reglamentado en la ley 1581 de 2012.

CHRISTIAN RODRIGUEZ VELASQUEZ
REVISOR FISCAL
CENTRO SURAMERICANA P.H.



D. Informe de Revisoría Fiscal sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

1. **Seguros.** La Copropiedad cuenta con un seguro que cubre sus zonas y bienes comunes, en lo referente a incendio y terremoto con la compañía ZURICH COLOMBIA SEGUROS, dando cumplimiento al parágrafo 1ro del artículo 15 de la ley 675 de 2001.
2. **SG-SST.** La copropiedad cuenta el sistema SG-SST, exigido por el Decreto 1443 de 2014, y ha realizado las actualizaciones respectivas por el periodo 2024.
3. **Vigilancia.** Según disposición del decreto ley 356 de 1994, la vigilancia de la copropiedad se encuentra contratada con la Empresa ONCOR especializada en este servicio, ajustándose así a la normatividad que regula esta actividad. Se constató el soporte de la Resolución de la Supervigilancia, mediante la cual se autoriza la prestación del servicio.
4. **Obligaciones Tributarias.** La obligación indicada en el artículo 368 del estatuto tributario acerca de ser agente de retención en la fuente por concepto de renta, ha tenido cumplimiento en el año, consignando los valores recaudados a la DIAN.
5. **Archivo.** Los comprobantes de cuentas y contratos se conservan debidamente, y existen normas de control interno respecto del manejo de fondos y bienes de la Copropiedad, y además es adecuada la conservación y custodia de éstos. Se validó el archivo de actas de Asamblea, Actas de consejo, Contratos y correspondencia.
6. **PIMRS.** La copropiedad cuenta con El PMIRS actualizado.
7. **NIF.** aplicación decreto 2420/2015, orientación 15 CTCP
8. **Procesos jurídicos vigentes.** Ninguno.

E. Responsabilidad de la administración y de los responsables de gobierno.

En mi concepto, los actos de la Administración y Consejo de Administración se ajustan a los estatutos y directrices de la Asamblea de Copropietarios, el informe de gestión de los administradores es concordante con la información financiera presentada.

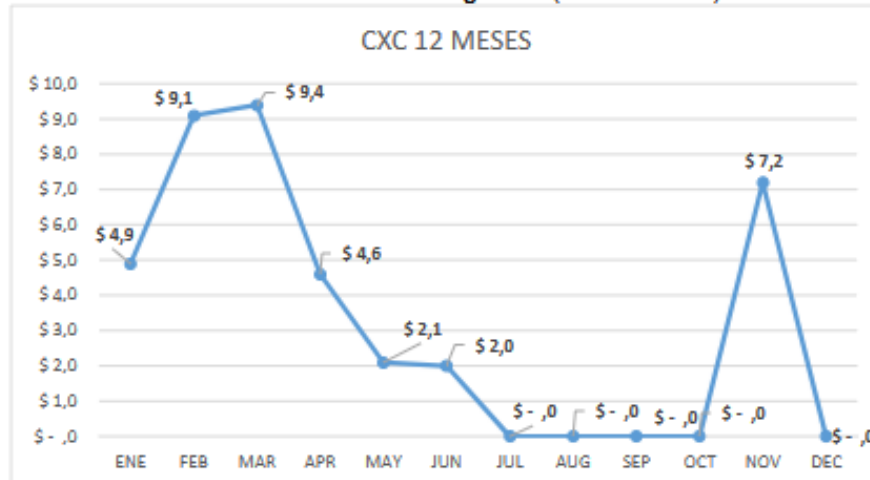
F. Análisis de Riesgos para la Copropiedad.

1. **Cartera** por el periodo 2024 se finalizó con un saldo \$0,0 no existe cartera a largo plazo, ni existen procesos jurídicos vigentes.

CHRISTIAN RODRIGUEZ VELASQUEZ
 REVISOR FISCAL
 CENTRO SURAMERICANA P.H.



Evolución cartera general (valores en miles)



Durante el periodo 2024, no se presentó ningún tipo de deterioro sobre los saldos de cartera.

2. **Pasivos** el total de pasivos se encuentra a corto plazo no existían saldos en mora, la suma total asciende a **\$12.160.658**

3. **Patrimonio** El patrimonio está compuesto por recursos sobre los cuales solo la Asamblea puede tomar decisión. En el grupo patrimonial tenemos el fondo de imprevistos acumulado a 2024, excedentes del periodo y anteriores, valores respaldados en un 70% (valores afectados por el diferido del seguro)

Fondo de Reserva Ley 675	24.779.625
Excedentes acumulados	68.360.985
Excedente del ejercicio	49.127.841
Total Patrimonio	142.268.452

4. **Liquidez.** La situación de liquidez de la Copropiedad cerró positiva en 2024 se contó durante el periodo analizado con suficiente liquidez para cubrir las obligaciones con terceros. la situación de liquidez se detalla en el siguiente análisis:

Efectivo disponible	13.403.066
Efectivo restringido	98.971.364
Total efectivo	112.374.429
Saldos por cobrar	4.439.401
Pasivos exigibles	- 19.184.209
Fondo de Reserva Ley 675	- 24.779.625
Excedentes acumulados	- 68.360.985
Disponibles	4.489.011

(valores expresados en pesos colombianos)

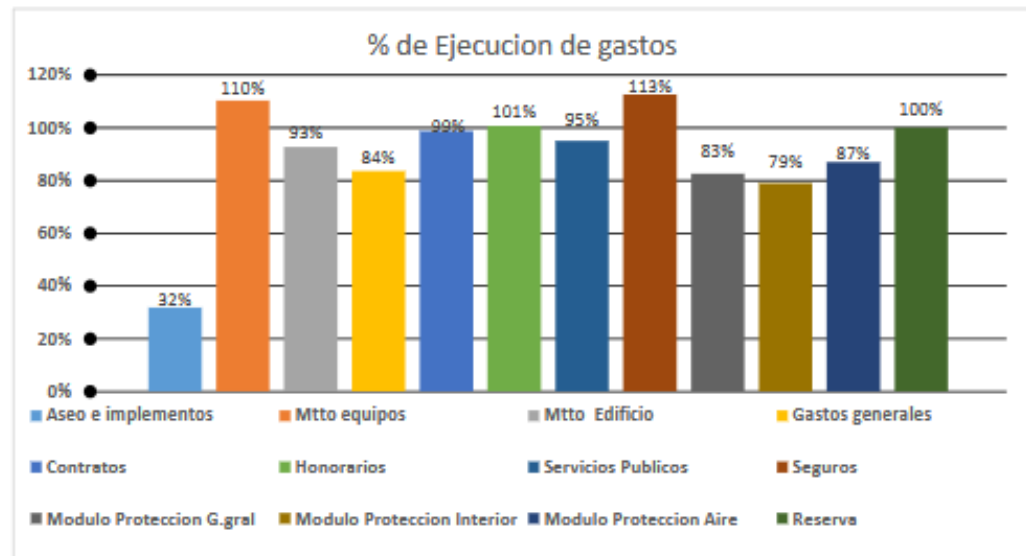
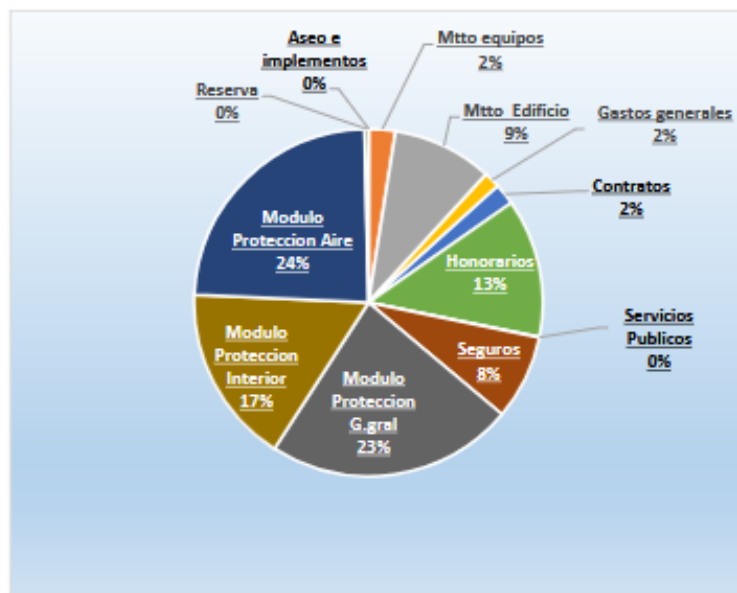
CHRISTIAN RODRIGUEZ VELASQUEZ
 REVISOR FISCAL
 CENTRO SURAMERICANA P.H.



La Copropiedad presento al final del periodo flujo disponible de \$4.4 millones
 Por su parte la razón corriente (la capacidad de cubrir los pasivos corrientes, fondo de imprevistos y excedentes acumulados. con los activos corrientes) **es $\geq 1,04$**

- 5. **Presupuesto.** El resultado presupuestal fue positivo en \$49,1 millones, con ejecución en gastos del 88,6%.

PARTICIPACION % GASTOS 2024



CHRISTIAN RODRIGUEZ VELASQUEZ
REVISOR FISCAL
CENTRO SURAMERICANA P.H.



6. Resultados por torre.

Fondo de imprevistos		Excedente (deficit) Acumulado	
Torre Proteccion	2.947.859	Torre Proteccion	46.659.155
Torre Sura	19.014.000	Torre Sura	- 10.302.818
Torre Grupo Sura	2.817.766	Torre Grupo Sura	12.734.005
Totales	24.779.625	Zonas Comunes	37.499
		Totales	49.127.841

La Copropiedad continua con el proceso de integración al reglamento de la etapa 3, y la actualización de coeficientes por cambios en áreas con el objetivo de actualizar el reglamento. Proceso que conlleva a un nuevo cálculo y ponderación de los coeficientes ajustándose a la realidad de la copropiedad. Este proceso requerirá para su correspondiente legalización en una asamblea extraordinaria.

Durante el periodo se presentaron (09) informes escritos de control interno, revisión de soportes y manejo contable y presupuestal, se efectuó acompañamiento en la mayoría de los consejos de administración a los cuales fui invitado, se presentaron recomendaciones, buscando aminorar los riesgos a la Copropiedad, dando a conocer las sugerencias de mi labor como Revisor Fiscal. Estos informes reposan en los archivos de la copropiedad.

Atentamente,

CHRISTIAN RODRIGUEZ V.
Revisor Fiscal
T.P. 79234-T

ESTADOS FINANCIEROS AL DICIEMBRE 31 DE 2024

Medellín, 17 de febrero de 2025

CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

Señores

Asamblea Ordinaria

EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H.

Nosotros, **Juan Carlos Saldarriaga Piedrahita** como administrador y **Duber Nelson García Rivera** en calidad de contador general, declaramos que los estados financieros: Situación Financiera, de Resultados (y otros resultado integral) Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo, cada uno de los anteriores con fecha de corte al 31 de diciembre de 2024 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2023, junto con sus notas explicativas, por los años terminados en esas fechas, se elaboraron con base en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera (Grupo 2- NIIF Pymes), asegurando que presentan, razonablemente, la situación financiera al 31 de diciembre de 2024 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2023, el Resultado Integral, los Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por los años terminados en esas fechas.

También confirmamos que:

- a. Las cifras incluidas en los mencionados estados financieros y en sus notas explicativas fueron fielmente tomadas de los libros de contabilidad del EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H.
- b. No ha habido irregularidades que involucren a los miembros de la dirección que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los estados financieros enunciados o en sus notas explicativas.
- c. Aseguramos la existencia de activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con cortes de documentos, acumulación y compensación contable de sus transacciones en los períodos terminados al 31 de

- d. diciembre de 2024 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2023, evaluados bajo métodos de reconocido valor técnico.
- e. Confirmamos la integridad de la información proporcionada, respecto a que todos los hechos económicos han sido reconocidos en los estados financieros enunciados o en sus notas explicativas.
- f. Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los estados financieros enunciados o en sus notas explicativas, incluyendo los gravámenes y restricciones de los activos, pasivos reales y contingencias, así como también las garantías que se han dado a terceros.
- g. Los hechos posteriores al 31 de diciembre del 2024 han sido debidamente revelados en las notas explicativas de los estados financieros. No se han presentado hechos posteriores para la fecha de corte certificada que deban ser revelados en las notas explicativas de los estados financieros.

Firmado en la ciudad de Medellín a los diez y siete (17) días del mes de febrero de 2025.

Cordialmente,



JUAN CARLOS SALDARRIAGA P.
Administrador
PGS COMERCIAL SA





DUBER NELSON GARCÍA RIVERA
Contador General
TP: 176594-T


EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA PH
NIT: 811.017.928-6
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
A DICIEMBRE 31 DE 2024 CON CIFRAS COMPARATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Cifras expresadas en pesos colombianos

	REVELAC	2024	2023	VARIACIÓN	%
ACTIVOS	4				
Efectivo y equivalentes de efectivo sin restricción	4.1	13.403.066	14.625.641	(1.222.575)	(8,36%)
Efectivo y equivalentes de efectivo con restricción	4.1	98.971.364	79.940.867	19.030.497	23,81%
Inversiones	4.1	-	15.000.000	(15.000.000)	(100,00%)
Deudores Comerciales y Otros	4.2	14.400	-	14.400	0,00%
Anticipos y Avances	4.2	4.425.001	4.125.000	300.001	7,27%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		116.813.830	113.691.508	3.122.323	2,75%
Activo no corriente	5				
Diferidos	5.1	44.638.830	23.496.339	21.142.491	89,98%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		44.638.830	23.496.339	21.142.491	89,98%
TOTAL ACTIVO		161.452.660	137.187.847	24.264.814	17,69%
PASIVOS Y PATRIMONIO					
Pasivo corriente	6				
Cuentas por pagar	6.1	3.706.489	44.165.340	(40.458.851)	(91,61%)
Impuestos corrientes por pagar	6.2	1.860.000	1.261.750	598.250	47,41%
Provisiones y pasivos estimados	6.3	4.698.170	-	4.698.170	0,00%
Otros Pasivos	6.4	1.896.299	1.896.299	-	0,00%
TOTAL PASIVO CORRIENTE		12.160.958	47.323.389	(35.162.431)	(74,30%)
Pasivos no corriente	7				
Diferidos	7.1	7.023.251	-	7.023.251	0,00%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		7.023.251	-	7.023.251	0,00%
TOTAL PASIVO		19.184.209	47.323.389	(28.139.180)	(59,46%)
PATRIMONIO	8				
Fondo de Reserva Ley 675	8.1	24.779.625	21.503.472	3.276.153	15,24%
Excedente/(pérdidas) netos acumulados	8	68.360.985	77.751.676	(9.390.691)	(12,08%)
Excedente/(pérdidas) del ejercicio	8.2	49.127.841	(9.390.691)	58.518.533	(623,15%)
TOTAL PATRIMONIO		142.268.452	89.864.458	52.403.994	58,31%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		161.452.660	137.187.847	(298.640.507)	(217,69%)


JUAN CARLOS SALDARRIAGA PIEDRAHITA
Administrador
PGS COMERCIAL SA
(Ver certificación adjunta)


DUBER NELSON GARCÍA RIVERA
Contador Publico
T.P 176594-T
(Ver certificación adjunta)


CHRISTIAN RODRIGUEZ VELASQUEZ
Revisor Fiscal
T.P 79234-T
(Ver dictamen adjunto)

EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA PH
NIT: 811.017.928-6
ESTADO DE RESULTADOS
A DICIEMBRE 31 DE 2024 CON CIFRAS COMPARATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
Cifras expresadas en pesos colombianos

	REVELAC	2024	2023	VARIACIÓN	%
INGRESOS	9				
Ingresos Operacionales	9,1	942.943.877	296.077.473	646.866.404	218,48%
TOTAL VENTAS BRUTAS		942.943.877	296.077.473	646.866.404	218,48%
Menos: Gastos Operacionales	10	(906.545.787)	(333.654.565)	(572.891.222)	171,70%
Gastos Administrativos					
Honorarios	10	24.661.686	15.482.224	9.179.462	59,29%
Impuestos	10	1.355.712	1.067.268	288.444	27,03%
Seguros	10	71.482.093	54.583.888	16.898.205	30,96%
Servicios	10	99.655.525	77.754.039	21.901.486	28,17%
Legales	10	3.258.013	1.393.467	1.864.546	133,81%
Mantenimiento y Reparaciones	10	157.980.823	178.497.285	(20.516.462)	(11,49%)
Diversos	10	544.756.782	1.944.950	542.811.832	27908,78%
Provisiones	10	3.276.153	2.931.444	344.709	11,76%
Gastos de Ventas		119.000	-	119.000	0,00%
Servicios	10	119.000	-	119.000	0,00%
EXCEDENTE OPERACIONAL		36.398.090	(37.577.092)	1.179.002	(3,14%)
Más: INGRESOS NO OPERACIONALES	9,2	14.504.152	29.835.655	(15.331.503)	(51,39%)
Menos: Gastos no Operacionales	10				
(-) Financieros		(1.774.400)	(1.649.254)	(125.146)	7,59%
EXCEDENTE DEL EJERCICIO ANTES DE IMPTO		49.127.841	(9.390.691)	39.737.150	(423,15%)
EXCEDENTE/PERDIDA DEL EJERCICIO		49.127.841	(9.390.691)	39.737.150	(423,15%)



JUAN CARLOS SALDARRIAGA PIEDRAHITA
Administrador
PGS COMERCIAL SA
(Ver certificación adjunta)



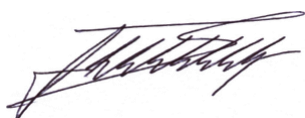
DUBER NELSON GARCÍA RIVERA
Contador Publico
T.P 176594-T
(Ver certificación adjunta)



CHRISTIAN RODRIGUEZ VELASQUEZ
Revisor Fiscal
T.P 79234-T
(Ver dictamen adjunto)

EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA PH
NIT: 811.017.928-6
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y DICIEMBRE 31 DE 2024
CON CIFRAS COMPARATIVAS CON EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y DICIEMBRE 31 DE 2023
Cifras expresadas en pesos colombianos

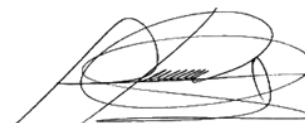
	REVELAC	SALDO 31/12/2023	Incremento	Disminución	SALDO 31/12/2024
Fondo de Reserva Ley 675	8	21.503.472	3.276.153	-	24.779.625
Excedente/(pérdidas) netos acumulados	8	77.751.676	-	9.390.691	68.360.985
Excedente/(pérdidas) del ejercicio	8	(9.390.691)	58.518.533	-	49.127.841
TOTALES		89.864.458	61.794.686	9.390.691	142.268.452



JUAN CARLOS SALDARRIAGA PIEDRAHITA
Administrador
PGS COMERCIAL SA
(Ver certificación adjunta)




DUBER NELSON GARCÍA RIVERA
Contador Publico
T.P 176594-T
(Ver certificación adjunta)




CHRISTIAN RODRIGUEZ VELASQUEZ
Revisor Fiscal
T.P 79234-T
(Ver dictamen adjunto)

EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA PH
NIT: 811.017.928-6
FLUJO DE EFECTIVO
A DICIEMBRE 31 DE 2024 CON CIFRAS COMPARATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
Cifras expresadas en pesos colombianos

	2024	2023
Flujos de efectivo por las actividades de Operación:		
RESULTADO DEL PERÍODO	49.127.841	(9.390.691)
(+) Depreciación del Período	-	-
(=) GENERACIÓN INTERNA DE FONDOS (GIF)	49.127.841	(9.390.691)
(=) FLUJO DE CAJA BRUTO (FCB)	49.127.841	(9.390.691)
(+/-) Variaciones en el Capital de Trabajo:		
Aumento (disminución) en deudores	14.400	(337.646)
Aumento (disminución) inversiones	4.030.497	(81.251.866)
Aumento (disminución) diferidos	21.142.491	1.807.327
(Aumento) disminución en anticipos y avances	300.001	-
Aumento (disminución) en obligaciones por beneficios a empleados	-	-
Aumento (disminución) en otros pasivos	(11.721.421)	-
(=) EFECTIVO GENERADO EN LA OPERACIÓN (EGO)	13.765.969	(79.782.185)
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Efectivo Aplicado		
Aumento (disminución) en fondo de imprevistos	3.276.153	2.931.444
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	(39.860.601)	(108.762.923)
Aumento de Reserva/asignación permanente	-	-
(=) TOTAL EFECTIVO APLICADO	(36.584.448)	(105.831.479)
(=) EFECTIVO NETO (USADO) PROVISTO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(36.584.448)	(105.831.479)
(=) (DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	(1.222.575)	(35.439.985)
(+) Saldo inicial Efectivo y Equivalentes de Efectivo	14.625.641	50.065.626
(=) SALDO FINAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	13.403.066	14.625.641


JUAN CARLOS SALDARRIAGA PIEDRAHITA
Administrador
PGS COMERCIAL SA
(Ver certificación adjunta)


DUBER NELSON GARCÍA RIVERA
Contador Publico
T.P 176594-T
(Ver certificación adjunta)


CHRISTIAN RODRIGUEZ VELASQUEZ
Revisor Fiscal
T.P 79234-T
(Ver dictamen adjunto)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL DICIEMBRE 31 DE 2024

Revelaciones a los Estados Financieros Individuales

EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H.

Periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 con cifras comparativas
con el periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2023
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

Notas Generales

Nota 1. Información General

EI EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H se encuentra ubicado en la Calle 49 A No. 63-100 de la ciudad de Medellín, fue constituido el 24 de mayo de 1999, el cual quedó registrado en el Libro Primero bajo el No.294 folio 578 expediente No.02-43475-06, mediante Escritura Pública No.1113 del 22 de agosto de 2002, se adecuó a las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y según el artículo 33 la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal, es de naturaleza civil sin ánimo de lucro.

De conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia los Estados Financieros Individuales fueron preparados por la copropiedad de acuerdo con las NIIF para pymes; de conformidad con la conversión al nuevo marco técnico normativo (ESFA), la Copropiedad ha contemplado las excepciones y exenciones previstas en la SECCIÓN 35 DEL ANEXO 2 DEL Decreto 2420 del 2015.

Nota 2. Bases de preparación de los Estados Financieros

2.1 Presentación razonable

La presentación razonable es la presentación fidedigna de los efectos de las transacciones, así como de otros sucesos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los estados financieros, junto con las notas a los mismos, constituyen una representación estructurada de la situación financiera, del rendimiento financiero y de los flujos de efectivo de la entidad.

- La situación financiera es la relación entre los activos, los pasivos y el patrimonio de la entidad, tal como se la informa en el estado de situación financiera.
- El rendimiento financiero es la relación entre los ingresos y los gastos de la entidad, tal como se lo informa en el estado del resultado integral.
- Las aportaciones de inversores de patrimonio y las distribuciones a éstos, correspondientes al periodo sobre el que se informa se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.
- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo. La información sobre los cambios en el efectivo y equivalentes al efectivo de la entidad correspondiente al periodo sobre el que se informa se presenta en el estado de flujos de efectivo.

De acuerdo con el Decreto 2270 de 2019, incorpora Anexo 6 al Decreto 2420 de 2015 - Título Tercero – De las Normas sobre Registros y Libros – artículo 8, los Estados Financieros deben ser elaborados con fundamento en los libros en

los cuales se hubieren asentado los comprobantes.

2.2 Declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros principales son los Individuales. Estos estados financieros con corte a diciembre 31 de 2024 han sido preparados de conformidad con los principios y normas de contabilidad e información financiera aplicables en Colombia de acuerdo con la Ley 1314 de 2009, reglamentada por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, el cual incorpora la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) versión año 2015 vigente a partir del 1 de enero de 2017 y Decreto 2483 de 2018 que compila y actualiza los marcos técnicos de información financiera

NIIF para el Grupo 1 y las Normas de Información Financiera para las Pymes, NIIF para las Pymes, Grupo 2, incorporados en el Decreto 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016 y 2170 de 2017, respectivamente.

La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) es emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB®)

Adicionalmente, EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H aplica las siguientes disposiciones contenidas en las leyes y otras normas vigentes en Colombia:

Decreto 2270 de 2019, incorpora Anexo 6 al Decreto 2420 de 2015 – Título Segundo – De las Normas Técnicas – Capítulo I – De las Normas Técnicas Generales, artículo 3°, antes de emitir estados financieros, la administración del ente económico debe cerciorarse que se cumplen satisfactoriamente las afirmaciones, explícitas e implícitas, en cada uno de sus elementos, las cuales se encuentran contenidas en la Certificación a los Estados Financieros adjunta a estos estados financieros.

La moneda de registro en la que debe llevarse la contabilidad en Colombia es el peso colombiano, esto de acuerdo con artículo 6° de la Ley 31 de 1992 que indica que la unidad monetaria y unidad de cuenta del país es el peso emitido por el Banco de la República, adicionalmente de acuerdo con el Código de Comercio en los artículos 37 de la Ley 222 de 1995 y 208 numeral 4, indica que la información contenida en los estados financieros debe ser tomada fielmente de los libros de contabilidad.

De acuerdo con los artículos 48 y 52 del Código de Comercio y demás artículos relacionados, todas las Entidades, individualmente consideradas, están obligadas a llevar contabilidad y por lo menos una vez al año, elaborar estados financieros que someterán a aprobación de la Asamblea de Accionistas.

Decreto 2420 de 2015, Libro 1, Parte 1, artículo 1.1.2.2, parágrafo 1, indica que se consideran estados financieros individuales, aquellos que cumplan con los requerimientos de las secciones 3 a 7 de la NIIF para las PYMES y presentados por una entidad que no tiene inversiones en las cuales tenga condición de asociada, negocio conjunto o controladora.

Decreto 2270 de 2019, incorpora Anexo 6 al Decreto 2420 de 2015 - Título Primero, determina que son Estados

Financieros Extraordinarios, los que se preparan durante el transcurso de un período como base para realizar ciertas actividades. La fecha de estos no podrá ser superior a un mes respecto de la fecha de convocatoria a la reunión, actividad o situación para la cual deban prepararse. Son estados financieros extraordinarios, entre otros, los que deben elaborarse con ocasión de la decisión de transformación, fusión o escisión, o con ocasión de la oferta pública de valores, la solicitud de concordato con los acreedores y la venta de un establecimiento de comercio.

Decreto 2270 de 2019, incorpora Anexo 6 al Decreto 2420 de 2015, Títulos segundo (normas técnicas) y tercero (de las normas sobre registros y libros), que contienen las normas contables aplicables relativas a: asientos, soportes, comprobantes de contabilidad y libros. Normas en concordancia con las disposiciones del Código de Comercio sobre la misma materia.

2.3 Base de contabilización

La Entidad prepara sus Estados Financieros usando la base de contabilidad de causación, excepto para la información de los flujos de efectivo.

2.4 Frecuencia de información e información comparativa

EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H, prepara sus Estados Financieros Individuales al cierre de cada ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de cada año, comparativos con el mismo corte de periodo anterior. Los presentes estados financieros se presentan con corte 31 de diciembre de 2024 de forma comparativa con el ejercicio anterior a 31 de diciembre de 2023, incluyendo la información descriptiva y narrativa en las notas.

2.5 Conjunto completo de los Estados Financieros Individuales y Período Contable

Los Estados Financieros Individuales del **EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H**, son los siguientes:

- a) Estado de Situación Financiera Individual por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- b) Estado de Resultado único Individual que muestra todas las partidas para determinar el resultado integral del periodo, por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- c) Estado de Cambios en el Patrimonio Individual por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- d) Estado de Flujos de Efectivo Individual por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 por el método Indirecto.
- e) Revelaciones a los Estados Financieros Individuales.

La presentación y clasificación de las partidas de los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2024 es uniforme con la del periodo anterior comparativo.

2.6 Materialidad (importancia relativa) y agrupación de datos

La información es material o tendrá importancia relativa si puede, individualmente o en su conjunto, influir en las

decisiones económicas tomadas por los usuarios con base en los Estados Financieros. La materialidad dependerá de la magnitud y la naturaleza del error o inexactitud, enjuiciados en función de las circunstancias particulares en que se hayan producido. La magnitud o la naturaleza de la partida o una combinación de ambas podría ser el factor determinante.

EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H., presenta por separado cada clase significativa de partidas similares. Además, presenta por separado las partidas de naturaleza o función distinta, a menos que no tengan importancia relativa.

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 un determinado total de los anteriormente citados.

2.7 Presentación de información no requerida

Para la presentación de estados financieros de 2024, preparados aplicando la NIIF para las PYMES, no se presenta información por segmentos, ni las ganancias por acción, tampoco se requiere presentar información financiera intermedia.

2.8 Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los Estados Financieros del **EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H.**, se expresan en la moneda del entorno económico principal donde opera la entidad en pesos colombianos.

Las cifras en los Estados Financieros y las notas están expresadas en miles de pesos colombianos, excepto la tasa representativa del mercado que se expresan en pesos colombianos y las divisas (por ejemplo, dólares, euros, entre otros) que se expresan en unidades.

Las transacciones en moneda distinta a la funcional se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio de la fecha de transacción o el promedio del periodo vigentes en las fechas de transacción. Los saldos de activos y pasivos denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte son convertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio de esa fecha.

La moneda funcional de la Entidad se encuentra en una economía que no es hiperinflacionaria, razón por la cual estos estados financieros no incluyen ajustes por inflación.

2.9 Bases de medición o preparación

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, menos, cuando aplique: depreciaciones, amortizaciones y deterioros. A continuación, las excepciones al costo antes indicado de partidas

importantes incluidas en el Estado de Situación Financiera:

- a) Cuentas por cobrar y por pagar que se clasifican como no corrientes o cuando constituyen en efecto una transacción de financiación, se miden inicialmente por su valor descontado y posteriormente se miden a costo amortizado.
- b) Los beneficios a empleados post empleo o de largo plazo se miden por su valor presente.
- c) Impuestos diferidos que son medidos por las cantidades que se espera pagar o recuperar, utilizando las tasas impositivas futuras.

Estos Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con los Decretos:

Decreto 3022 de 2013, que incorpora las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están en pesos colombianos.

Y Decreto 2483 de 2018 que compila y actualiza los marcos técnicos de información financiera NIIF para el Grupo 1 y las Normas de Información Financiera para las Pymes, NIIF para las Pymes, Grupo 2, incorporados en el Decreto 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016 y 2170 de 2017, respectivamente.

Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuándo: debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que se pueda tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable.

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 que supere el 5% con respecto a un determinado total de los conceptos anteriormente citados.

2.10 Información sobre juicios, estimaciones y supuestos clave

EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H para la preparación de los Estados Financieros requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos clave que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos y contingencias en la fecha de emisión de estos, así como los ingresos y gastos del periodo y de periodos siguientes. Los juicios, las estimaciones y supuestos clave relevante son revisados regularmente, los cambios son reconocidos en el período en que el juicio, la estimación o el supuesto son revisados y en cualquier período futuro afectado.

La Gerencia considera que los supuestos hechos al preparar los Estados Financieros son correctos y que los estados financieros, por lo tanto, presentan razonablemente la situación financiera y el rendimiento de la entidad en todos los aspectos importantes. Sin embargo, el hecho de aplicar supuestos y estimaciones implica que, si se eligen supuestos diferentes, los resultados informados también serán diferentes.

Los juicios, estimaciones y supuestos claves realizados por la Administración en la preparación de los Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2024 no difieren significativamente de los realizados al cierre del

período anual anterior, es decir, a 31 de diciembre de 2023.

Dentro de las principales hipótesis asumidas, supuestos clave y otras fuentes relevantes de incertidumbre en los juicios y estimaciones, que podrían tener un riesgo significativo de ocasionar ajustes significativos en el importe en libros de los activos y pasivos del ejercicio contable siguiente, son:

- **Deterioro de deudores:** la estimación del deterioro se establece si existe evidencia objetiva de que la Entidad no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta o de los servicios prestados. Para tal efecto, la Gerencia evalúa por lo menos al cierre anual, la estimación a través del análisis individual para saldos significativos y análisis colectivo para demás saldos agrupados según su antigüedad y otras variables adecuadas. La estimación del deterioro se registra con cargo a resultados del ejercicio.
- **Valor descontado de cuentas por cobrar y pagar:** para determinar la tasa de interés de mercado para una deuda similar, a fin de emplearla como la tasa de descuento, para los préstamos realizados por cobrar y por pagar a accionistas o partes relacionadas se toma como base la tasa promedio de los créditos ordinarios (año 2020) del sector financiero colombiano, publicado por el Banco de la República.
- **Cuentas por cobrar y pagar sin intereses:** las cuentas por cobrar o pagar a accionistas, vinculados y terceros sobre las que no se tiene prevista una fecha de pago, no se descuentan a su valor presente ni se miden posteriormente a costo amortizado.
- **Deterioro de activos medidos al costo:** La Entidad realiza anualmente la comprobación de indicios de deterioro, se realiza comprobación individual a activos que se tiene evidencia de deterioro proveniente de información principalmente interna. Los demás activos se realizan la comprobación de indicios agrupados con base en características similares. Ante indicios objetivos de deterioro la entidad estimará el importe recuperable del activo, para evaluar si existen pérdidas o recuperación por deterioro en el valor de estos activos.
- **Vida útil y valores residuales de propiedades, planta y equipos:** La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de Propiedades planta y equipo, involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Entidad ha estimado la vida útil, principalmente en función de su uso previsto. El valor residual es estimado calculando el monto que se podría obtener actualmente por la venta de un elemento, deducidos los costos estimados de venta, si el activo ya hubiera completado su vida útil. Si existieren indicios de cambios que impliquen cambio en la vida útil y el valor residual en función de las nuevas expectativas, se revisan las estimaciones y se realizan los cambios de manera prospectiva.
- **Impuestos diferidos:** La Entidad valúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende de la capacidad de la Entidad para generar beneficios imponibles a lo largo del período en que son deducibles los activos por impuestos diferidos.
- **Reconocimiento de costos:** Los costos y gastos se registran con base en causación, en cada fecha de presentación de los Estados Financieros Individuales se realizan estimaciones de los costos causados sobre las bases de información disponible sobre compras o prestaciones de servicios. Por lo general, estas estimaciones no presentan variaciones significativas con las posteriores mediciones reales.

2.11 Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes

El EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H., presenta los activos y pasivos en el Estado de Situación Financiera clasificados como corrientes y no corrientes. Una partida se clasifica como corriente cuando la Entidad:

- a) Espera realizar el activo o liquidar el pasivo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación, doce meses contados a partir de la fecha de su liquidación.
- b) Mantiene el activo o pasivo, principalmente, con fines de negociación.
- c) El activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que este se encuentre restringido por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.
- d) Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.
- e) Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Entidad espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación o lo mantiene principalmente con fines de negociación.
- f) Se clasificarán todas las demás partidas como activos y pasivos no corrientes. El activo o pasivo por impuesto diferido se clasifica como no corriente.

Excepto cuando la presentación basada en el grado de liquidez proporcione una información que sea fiable y más relevante. Cuando se aplique esta excepción, todos los activos y pasivos se presentarán atendiendo al grado de liquidez aproximada.

Nota 3. Políticas contables significativas

Las políticas contables establecidas a continuación han sido aplicadas consistentemente en la preparación del estado de situación financiera de apertura y de los estados financieros preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, a menos que se indique lo contrario.

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo en el Estado de Situación Financiera y en el Estado de Flujos de Efectivo incluyen el dinero en caja y bancos, las inversiones de alta liquidez fácilmente convertibles en una cantidad determinada de efectivo y sujetas a un riesgo insignificante de cambios en su valor, con un vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de su adquisición. Estas partidas se registran inicialmente al costo histórico y se actualizan para reconocer su valor razonable a la fecha de cada período contable anual.

Los excedentes de liquidez de muy corto plazo se mantienen en efectivo y en inversiones a la vista con disponibilidad inmediata (instrumentos financieros de inversión de alta liquidez), entendiéndose como aquellas que tienen plazo al vencimiento igual o inferior a 90 días.

El estado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método indirecto. La elección del método se refiere únicamente a la presentación de los flujos de efectivo operativos en términos netos. La presentación de los flujos de efectivo de las actividades de inversión y financiamiento no se ve afectada por la manera en que se presentan los flujos de efectivo operativos, éstos se presentan por las entradas de efectivo brutas y las salidas de efectivo brutas.

3.2 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una Entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o instrumento de capital en otra Entidad. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más (menos) los costos de transacción directamente atribuibles, excepto para aquellos que se miden posteriormente a valor razonable.

Se consideran instrumentos financieros básicos, el efectivo, los depósitos a la vista y depósitos a plazo fijo, las obligaciones negociables y facturas comerciales mantenidas, las cuentas, pagarés y préstamos por cobrar y por pagar, los bonos e instrumentos de deuda similares, las inversiones en acciones preferentes no convertibles y acciones ordinarias o preferentes sin opción de venta y los compromisos de recibir un préstamo si el compromiso no se puede liquidar por el importe neto en efectivo. Son instrumentos financieros básicos los acuerdos simples de préstamo, que tienen capital, una tasa de interés siempre positiva y observable, rendimientos que pueden ser calculados, no existen cláusulas que condiciones o restrinjan el pago de los intereses y el capital.

Se consideran instrumentos financieros más complejos, aquellos que no cumplen con los requisitos para ser clasificados como instrumentos financieros básicos, algunos ejemplos son los instrumentos financieros derivados y de cobertura.

Al final de cada periodo sobre el que se informa el **EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H**, realiza una evaluación para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros que se midan al costo o al costo amortizado, cuando exista dicha evidencia, se reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro del valor en los resultados. Si en periodos posteriores, el importe de una pérdida por deterioro del valor disminuye y la disminución pudiera ser objetivamente relacionada con un evento que ocurre posterior al reconocimiento del deterioro, se revierte la pérdida por deterioro reconocida previamente, hasta al monto que el importe en libros habría alcanzado si el deterioro del valor no se hubiera reconocido previamente.

Reconocimiento y Medición inicial de instrumentos financieros básicos:

EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H reconoce un activo o un pasivo financieros sólo cuando se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Al reconocer inicialmente un activo o un pasivo financieros se mide al precio de la transacción (incluidos los costos de transacción excepto los activos y pasivos financieros que se miden posteriormente al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación.

Una transacción de financiación puede tener lugar si el pago se aplaza más allá de los términos comerciales normales o se financia a una tasa de interés que no es una tasa de mercado, en este caso, la Entidad medirá el activo financiero o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Medición posterior:

El EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H mide los instrumentos financieros de la siguiente forma, sin deducir los costos de transacción en que pudiera incurrir en la venta u otro tipo de disposición:

- a)** Los instrumentos de deuda que cumplan las condiciones para ser medidos como instrumentos financieros básicos, se miden al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Los instrumentos de deuda que se clasifican como activos corrientes o pasivos corrientes se medirán al importe no descontado, a menos que el acuerdo constituya en efecto, una transacción de financiación para la entidad (un pasivo financiero) o la contraparte (un activo financiero) del acuerdo, en este último caso el instrumento se mide al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar, por ejemplo, un préstamo sin interés o a una tasa de interés por debajo del mercado realizado a un empleado.
- b)** Los compromisos para recibir un préstamo se medirán al costo (que en ocasiones es cero) menos el deterioro del valor.
- c)** Las inversiones en acciones preferentes no convertibles y en acciones ordinarias o preferentes sin opción de venta que cotizan en bolsa o su valor razonable se puede medir en otro caso con fiabilidad sin esfuerzo o costo desproporcionado, se miden al valor razonable contra resultados y las demás inversiones se medirán al costo menos el deterioro del valor.

Los instrumentos financieros más complejos, al final de cada periodo sobre el que se informa se miden al valor razonable contra en resultados.

Costo amortizado y método de interés efectivo:

El costo amortizado de un activo o un pasivo financieros en cada fecha sobre la que se informa es el neto de los siguientes importes:

- a)** el importe al que se mide en el reconocimiento inicial el activo o el pasivo financieros.
- b)** menos los reembolsos del principal.
- c)** más o menos la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia existente entre el importe en el reconocimiento inicial y el importe al vencimiento.
- d)** menos, en el caso de un activo financiero, cualquier reducción (reconocida directamente o mediante el uso de una cuenta correctora) por deterioro del valor o incobrabilidad.

Los activos y los pasivos financieros que no tengan establecida una tasa de interés, que no estén relacionados con un acuerdo que constituye una transacción de financiación y se clasifiquen como activos corrientes o pasivos corrientes se medirán inicialmente a un importe no descontado, por lo tanto, el apartado (c) anterior no se aplica a estos.

El método del interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero (o de un grupo de activos o pasivos financieros) y de distribución del ingreso por intereses o gasto por intereses a lo largo del periodo correspondiente. El costo amortizado es el valor presente de los flujos de efectivo por cobrar futuros

(pagos) descontados a la tasa de interés efectiva y el gasto por intereses (ingresos) en un periodo que es igual al importe en libros del pasivo financiero (activo) al principio de un periodo multiplicado por la tasa de interés efectiva para el periodo. La tasa de interés efectiva se determina sobre la base del importe en libros del activo financiero o pasivo financiero en el momento del reconocimiento inicial.

El cálculo de la tasa de interés efectiva considera las comisiones, cargas financieras pagadas o recibidas, costos de transacción y otras primas o descuentos a lo largo de la vida esperada del instrumento.

Reconocimiento, medición y reversión del deterioro de valor:

Al final de cada periodo sobre el que se informa la Entidad evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros que se midan al costo o al costo amortizado, si existe evidencia objetiva de deterioro del valor se reconocerá inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

El deterioro del valor se evalúa de forma individual a todos los instrumentos de patrimonio con independencia de su significatividad, así mismo se evalúa el deterioro del valor de otros activos financieros individualmente o agrupados sobre la base de características similares de riesgo de crédito.

La pérdida por deterioro del valor de los siguientes instrumentos medidos al costo o costo amortizado se mide de la siguiente forma:

a) Para un instrumento medido al costo amortizado, la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados utilizando la tasa de interés efectivo original del activo. Si este instrumento financiero tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor será la tasa de interés efectiva actual determinada según el contrato.

La Entidad podrá utilizar tasas fijas para calcular el deterioro de deudas de dudoso recaudo según su mora, siempre y cuando dichas tasas reflejen la experiencia real de morosidad y que se proyecte la continuidad de esas tasas en el futuro, dichas tasas deberán ser revisadas para lograr una razonabilidad regular, en todo caso cualquier método utilizado deberá arrojar un valor muy aproximado al importe que se determinaría mediante la rigurosa aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior. Cuando se identifiquen pérdidas de saldos individuales no se les aplicará la fórmula porcentual o cualquier otro método, su deterioro se estimará individualmente.

b) Para un instrumento medido al costo menos el deterioro del valor, la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y la mejor estimación (que necesariamente tendrá que ser una aproximación) del importe (que podría ser cero) que se recibiría por el activo si se vendiese en la fecha sobre la que se informa.

Si en periodos posteriores se disminuye una pérdida por deterioro, se revertirá reconociendo un ingreso máximo hasta el monto de la pérdida inicialmente reconocida, la contrapartida será un mayor valor del instrumento o ajuste de la cuenta correctora. El importe en libros del instrumento no podrá exceder el valor antes haber reconocido la pérdida por deterioro del valor.

Baja en cuentas de activos y pasivos financieros:

EI EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H da de baja en cuentas un activo financiero solo cuando, expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o transfiera sustancialmente a

terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero. Ante transferencia temporal de instrumentos financieros que no den lugar a una baja en cuentas porque se conservan los riesgos y ventajas significativos inherentes a la propiedad del activo transferido, se continuará reconociendo el activo transferido en su integridad y reconocerá un pasivo financiero por la contraprestación recibida.

El EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H da de baja en cuentas un pasivo financiero (o una parte de un pasivo financiero) cuando se haya extinguido, esto es, cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada, cancelada o haya expirado.

3.3 Propiedad planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que se mantienen para uso en la producción o el suministro de bienes o servicios, para fines administrativos, o para el arrendamiento a terceros (salvo que se clasifiquen como propiedades de inversión), se prevé utilizarlos durante más de un periodo, se espera obtener beneficios económicos futuros y su costo puede medirse con fiabilidad.

Las piezas de repuesto, el equipo de reserva y el equipo auxiliar se registran habitualmente como inventarios y se reconocen en el resultado del periodo cuando se consumen. Sin embargo, los elementos que sean importantes y el equipo de mantenimiento permanente son propiedades, planta y equipo cuando la Entidad espera utilizarlas durante más de un periodo y se cumplen los criterios de materialidad para su reconocimiento. De forma similar, si las piezas de repuesto, el equipo de reserva y el equipo auxiliar solo pueden ser utilizados con relación a una partida de propiedades, planta y equipo, se considerarán también propiedades, planta y equipo.

Medición Inicial:

La Entidad medirá inicialmente al costo los elementos de propiedad, planta y equipo. El costo de un elemento de propiedad, planta y equipo será el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago es a crédito, la Entidad medirá el costo de propiedad, planta y equipo al valor presente de todos los pagos futuros.

El costo incluye:

- a) El precio de adquisición, que, a su vez, incluye los honorarios legales y de intermediación, los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, después de deducir los descuentos comerciales y rebajas.
- b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia. Estos costos pueden incluir los costos de preparación del emplazamiento, los costos de entrega y manipulación inicial, los de instalación y montaje y los de comprobación de que el activo funciona adecuadamente.
- c) La estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro de la partida, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, la obligación en que incurre una Entidad cuando adquiere la partida o como consecuencia de haber utilizado dicha partida durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

Los activos que no cumplan con los montos de materialidad estipulados de 50 UVT, se contabilizan como gastos,

aunque pueden controlarse mediante inventarios administrativos.

Tratándose de equipos de tecnología o de cómputo cuyo software o aplicativos están incorporados en el activo tangible y cuyo monto no es posible separar o identificar, son tratados como un mayor valor del activo.

Los ingresos y gastos asociados con las operaciones accesorias durante la construcción o el desarrollo de una partida de propiedades, planta y equipo se reconocerán en resultados si esas operaciones no son necesarias para ubicar el activo en su lugar y condiciones de funcionamiento previstos.

Los costos del mantenimiento diario de un elemento de propiedad, planta y equipo se reconocen en los resultados del periodo en el que se incurra en dichos costos.

Ciertos componentes de algunas partidas de propiedades, planta y equipo pueden requerir su reemplazo a intervalos regulares. La Entidad añadirá el costo de reemplazar componentes de tales partidas al importe en libros de una partida de propiedades, planta y equipo cuando se incurra en ese costo, si se espera que el componente reemplazado vaya a proporcionar beneficios futuros adicionales a la Entidad. El importe en libros de estos componentes sustituidos se dará de baja en cuentas, independientemente de si los elementos sustituidos han sido depreciados por separado o no, si no se puede establecer el costo de la parte sustituida, podrá utilizar el costo de la sustitución como indicativo de cuál era el costo del elemento sustituido en el momento en el que fue adquirido o construido.

Algunos elementos de propiedades, planta y equipo requieren inspecciones periódicas, para que continúen operando, independientemente de que algunas partes del elemento sean sustituidas o no. El costo de una inspección que supere 50 UVT y que el plazo entre una y otra sea mayor a 1 año, se reconocerá como mayor valor del activo. Cuando se haga una nueva inspección, se dará de baja el valor que falte por depreciar de una inspección previa distinto de los componentes físicos reemplazados. Puede utilizarse el costo estimado de una inspección similar futura como indicador de cuál fue el costo del componente de inspección existente cuando la partida fue adquirida o construida, si no fue separada en el reconocimiento inicial del activo.

Medición posterior:

Las partidas de propiedades, planta y equipo se deprecian a lo largo de su vida útil esperada. El importe depreciable tiene en cuenta el valor residual esperado al final de la vida útil del activo. La depreciación inicia cuando el activo está disponible para su uso o, en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la que el activo esté completado y en condiciones de ser usado se calcula en forma lineal a lo largo de la vida útil estimada del activo.

Si los principales componentes de una partida de propiedades, planta y equipo tienen patrones significativamente diferentes de consumo de beneficios económicos, la Entidad distribuirá el costo inicial del activo entre sus componentes principales y depreciará estos componentes por separado a lo largo de su vida útil. Los terrenos tienen una vida ilimitada y por tanto no se deprecian.

La Entidad seleccionará el método de depreciación que refleje el patrón con arreglo al cual espera consumir los beneficios económicos futuros del activo. Los métodos posibles de depreciación incluyen el método lineal, el método de depreciación decreciente y los métodos basados en el uso, como por ejemplo el método de las unidades de producción.

Para determinar la vida útil de un activo, una entidad deberá considerar todos los factores siguientes:

- a) la utilización prevista del activo. El uso se evalúa por referencia a la capacidad o al producto físico que se espere del mismo.
- b) El desgaste físico esperado, que dependerá de factores operativos tales como el número de turnos de trabajo en los que se utilizará el activo, el programa de reparaciones y mantenimiento, y el grado de cuidado y conservación mientras el activo no está siendo utilizado.
- c) La obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.
- d) Los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo, tales como las fechas de caducidad de los contratos de arrendamiento relacionados.

Clase	Vida útil
Construcciones y edificaciones	45 años
Maquinaria y equipo	10 años
Equipo de oficina	10 años
Equipo de computo	5 años
Equipo de transporte	10 años

El valor residual, el método de depreciación y la vida útil se revisan si existe un indicio de un cambio significativo en las expectativas desde la última fecha sobre la que se haya informado. Además, en cada fecha sobre la que se informa se evalúa si ha habido un indicio de que alguna partida de propiedades, planta y equipo ha sufrido un deterioro en su valor (es decir, el importe en libros excede el valor recuperable estimado menos los costos de venta).

Un elemento de propiedades, plantas y equipo o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de dar de baja el activo (calculado como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

Permuta de activos:

El EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H mide el costo del activo adquirido por su valor razonable, a menos que, la transacción de intercambio no tenga carácter comercial, o el valor razonable del activo recibido ni el del activo entregado puedan medirse con fiabilidad. En tales casos, el costo del activo se medirá por el valor en libros del activo entregado.

3.4 Beneficios a empleados

Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la Entidad proporciona a los

trabajadores, incluidos administradores y gerentes, a cambio de sus servicios, se reconocen como gasto, a menos que deban reconocerse como parte del costo de un activo, como, por ejemplo, inventarios o propiedades, planta y equipo.

Las obligaciones a corto plazo se miden por los importes sin descontar. Los pasivos por planes de beneficios definidos post-empleo y otros beneficios a largo plazo se miden al valor presente, restando el valor razonable de los activos del plan (si los hubiera).

La Entidad reconoce en el pasivo el costo de todos los beneficios a los empleados, después de deducir los importes que hayan sido pagados directamente a los empleados o como una contribución a un fondo de beneficios para los empleados.

Beneficios a corto plazo: distintos de los beneficios por terminación, cuyo pago será totalmente atendido en el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el cual los empleados han prestado sus servicios.

Beneficios post-empleo: distintos de los beneficios por terminación, que se pagan después de completar su periodo de empleo en la Entidad, y se clasifica en:

- **Planes de aportaciones definidas:** son planes de beneficios post-empleo, en los cuales una Entidad paga aportaciones fijas a una Entidad separada (un fondo) y no tiene ninguna obligación legal ni implícita de pagar aportaciones adicionales o de hacer pagos de beneficios directos a los empleados.
- **Planes de beneficios definidos:** son planes de beneficios post-empleo distintos de los planes de aportaciones definidas, en donde la obligación de la Entidad consiste en suministrar los beneficios acordados a los empleados actuales y anteriores, y el riesgo actuarial (de que los beneficios tengan un costo mayor del esperado) y el riesgo de inversión (de que el rendimiento de los activos para financiar los beneficios sea diferente del esperado) recaen, esencialmente, en la Entidad.

Otros beneficios a largo plazo: son los beneficios a los empleados (distintos de los beneficios post-empleo y de los beneficios por terminación) cuyo pago no vence dentro de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el cual los empleados han prestado sus servicios.

Beneficios por terminación: son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de la decisión de la Entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal de retiro; o una decisión de un empleado de aceptar voluntariamente la conclusión de la relación de trabajo a cambio de esos beneficios. Se reconocen en el gasto de manera inmediata.

3.5 Impuestos

Comprende el valor del impuesto a las ganancias de carácter general obligatorio a favor del Estado y a cargo de la Entidad, por concepto de la liquidación privada que se determinan sobre las bases impositivas del período fiscal, de acuerdo con las normas tributarias del orden nacional que se rigen en el país donde opera la Entidad. Incluye también los impuestos extranjeros que estén basados en ganancias fiscales.

Los impuestos diferentes a la renta, tales como: impuesto sobre las ventas IVA, impuesto nacional al consumo,

impuesto a la riqueza y de normalización tributaria, impuesto predial, e impuesto de industria y comercio, se reconocen como pasivos no financieros.

Impuesto a las ganancias corriente:

Es la cantidad para pagar o recuperar por el impuesto a las ganancias relativo a la ganancia fiscal del periodo actual o de periodos contables anteriores, que se reconoce como un pasivo corriente. Si el importe pagado excede el importe adeudado, la entidad reconocerá un activo por impuestos corrientes.

Medición y Reconocimiento del impuesto corriente:

Los activos y pasivos corrientes por el impuesto sobre la renta del período se miden por los valores que se espera recuperar o pagar a la autoridad fiscal. El gasto por impuesto sobre la renta se reconoce en el impuesto corriente de acuerdo con la depuración efectuada entre la renta fiscal y la utilidad o pérdida contable afectada por la tarifa del impuesto sobre la renta del año corriente y conforme con lo establecido en las normas tributarias en Colombia, incluyendo el efecto de los posibles resultados de una revisión por parte de las autoridades fiscales. Las tasas y las normativas fiscales utilizadas para computar dichos valores son aquellas que estén aprobadas y aplican al período fiscal correspondiente.

La Entidad reconocerá los cambios en un pasivo o activo por impuestos corrientes como gasto por el impuesto en resultados, excepto que el cambio atribuible a una partida de ingresos o gastos reconocida conforme a esta NIIF como otro resultado integral, también deba reconocerse en otro resultado integral.

Impuesto a las ganancias diferido:

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen por el impuesto a las ganancias que se prevé recuperar o pagar con respecto a la ganancia fiscal de periodos contables futuros como resultado de transacciones o sucesos pasados, incluyendo el efecto de los posibles resultados de una revisión por parte de las autoridades fiscales. El impuesto diferido surge de la diferencia entre los importes reconocidos por los activos y pasivos de la entidad en el estado de situación financiera y de su reconocimiento por parte de las autoridades fiscales, y la compensación a futuro de pérdidas o créditos fiscales no utilizados hasta el momento, procedentes de periodos anteriores. Los impuestos diferidos no son objeto de descuento a valor presente.

El valor en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de presentación y se reducen en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva para utilizar la totalidad o una parte del activo por impuesto diferido. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se revalúan en cada fecha de presentación y se reconocen en la medida en que sea probable que las ganancias impositivas futuras permitan su recuperación.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican en el estado de situación financiera como no corrientes.

Medición y Reconocimiento del impuesto diferido:

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen usando las tasas impositivas o tasas medias, que conforme a las leyes fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa, se espera que sean aplicables cuando se realice el activo por impuestos diferidos o se liquide el pasivo por impuestos

diferidos.

A continuación, la metodología para contabilizar los activos y pasivos por impuestos diferidos:

- i) Determinar el importe en libros de activos y pasivos que afectarán las ganancias fiscales cuando se recuperen o liquiden, respectivamente.
- ii) Determinar bases fiscales de activos y pasivos y otras bases fiscales no reconocidas como activos o pasivos.
- iii) Calcular diferencias temporarias, pérdidas fiscales no utilizadas y créditos fiscales no utilizados.
- iv) Reconocer los activos y pasivos por impuestos diferidos que surjan de diferencias temporarias, pérdidas fiscales no utilizadas y créditos fiscales no utilizados.
- v) Medir los activos y pasivos por impuestos diferidos utilizando las tasas fiscales futuras que se espera apliquen cuando se realice o liquide el activo o pasivo por impuestos diferidos.
- vi) Revisar y realizar ajustes al impuesto diferido activo, con base en la probabilidad de realización contra ganancias fiscales futuras.
- vii) Reconocer los impuestos diferidos en resultados y otro resultado integral.

Compensación:

Los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para ello, son con la misma autoridad tributaria y puede demostrar sin esfuerzo o costo desproporcionado que tenga planes de liquidarlos en términos netos o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

3.6 Ingresos de actividades ordinarias

Los Ingresos de actividades ordinarias son la entrada bruta de beneficios económicos, durante el periodo, surgidos en el curso de las actividades ordinarias de la Entidad, siempre que tal entrada dé lugar a un aumento en el patrimonio, que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio.

El intercambio de bienes o servicios de naturaleza y valor similares no se considera una transacción que genere ingresos de actividades ordinarias. No obstante, se considera que los intercambios de elementos diferentes sí generan ingresos de actividades ordinarias.

Las ganancias son otras partidas que satisfacen la definición de ingresos, pero que no son ingresos de actividades

ordinarias. Los ingresos percibidos a partir de la disposición de propiedades, planta y equipo no se clasifican como ingresos de actividades ordinarias. La ganancia o pérdida por la venta de propiedades, planta y equipo se presentará neta en el estado del resultado integral de manera separada.

Medición de ingresos de actividades ordinarias:

Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe de cualesquiera descuentos comerciales, descuentos por pronto pago y rebajas por volumen de ventas que sean practicados por la Entidad.

Cuando se difieren las entradas de efectivo o equivalentes al efectivo, y el acuerdo constituye efectivamente una transacción de financiación, el valor razonable de la contraprestación es el valor presente de todos los cobros futuros determinados utilizando una tasa de interés imputada.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias:

El reconocimiento de los ingresos se efectúa cuando, es probable que la Entidad obtenga algún beneficio económico futuro asociado con la partida de ingresos de actividades ordinarias y que el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.

Los criterios específicos de reconocimiento enumerados a continuación también deberán cumplirse para que los ingresos sean reconocidos:

Prestación de servicios:

Cuando los servicios se presten a través de un número indeterminado de actos a lo largo de un periodo especificado **El EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H** reconocerá los ingresos de actividades ordinarias de forma lineal a lo largo del periodo especificado, a menos que haya evidencia de que otro método representa mejor el grado de terminación. Cuando un acto específico sea mucho más significativo que el resto, la entidad pospondrá el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias hasta que el mismo se ejecute.

Los ingresos procedentes de la prestación de servicios se reconocen con referencia al grado de realización de dicha transacción al final del periodo sobre el que se informa (método de porcentaje de realización) siempre que, además de los principios generales para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, se cumplan estos dos criterios:

- a) Que el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y
- b) Que los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, puedan medirse con fiabilidad.
- c) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.
- d) Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados de la transacción.
- e) El grado de terminación de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad.
- f) Los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, puedan medirse con fiabilidad.

Cuando el resultado de la transacción, que implique la prestación de servicios, no pueda ser estimado de forma fiable, los ingresos de actividades ordinarias correspondientes deberán ser reconocidos como tales sólo en la cuantía de los gastos reconocidos que se consideren recuperables.

La Entidad determina el grado de terminación de un servicio utilizando el método que mida con mayor fiabilidad el trabajo ejecutado. Los métodos posibles incluyen:

- a) La proporción de los costos incurridos por el trabajo ejecutado hasta la fecha, en relación con los costos totales estimados. Los costos incurridos por el trabajo ejecutado no incluyen los costos relacionados con actividades futuras, tales como materiales o pagos anticipados.
- b) Inspecciones del trabajo ejecutado.
- c) La terminación de una proporción física de la transacción del servicio o del contrato de trabajo.

Los anticipos y los pagos recibidos del cliente no reflejan, necesariamente, la proporción del trabajo ejecutado.

La Entidad examinará y, cuando sea necesario, revisará las estimaciones de ingresos de actividades ordinarias y los costos a medida que avance la transacción del servicio.

3.7 Cambios en políticas contables, estimaciones

Cambio en políticas contables:

Una vez que **EL EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H** ha adoptado una política contable para un tipo específico de transacción u otro hecho o condición, solo la cambiará si se modifica la Norma de Información Financiera para las PYMES o si la Entidad llega a la conclusión de que una nueva política da lugar a información fiable y más relevante.

Cambio en estimaciones:

Un cambio en una estimación contable es un ajuste que procede de la evaluación de la situación actual de los activos y pasivos, así como de los beneficios y las obligaciones que se prevén a futuro en relación con dichos activos y pasivos. El ajuste puede realizarse en el importe en libros de un activo o un pasivo, o en el gasto que refleja el consumo del activo. Los cambios en las estimaciones contables son el resultado de nueva información o nuevos acontecimientos y, en consecuencia, no son correcciones de errores.

La Entidad reconoce el efecto de un cambio en una estimación contable de forma prospectiva incluyéndolo en el resultado del periodo del cambio y periodos futuros, excepto en circunstancias claramente definidas.

Cuando sea difícil distinguir un cambio en una política contable de un cambio en una estimación contable, el **EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H** lo tratará como un cambio en una estimación contable.

Al cierre del ejercicio de 2024, el **EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H** no presenta cambios en estimación de la información.

3.8 Exención por esfuerzo o costo desproporcionado

La Administración utiliza su juicio para determinar si la aplicación de un requerimiento involucraría esfuerzo o costo desproporcionado, considerando las circunstancias específicas de la entidad, basándose en información verificable, que permita medir en el reconocimiento inicial, los beneficios y los costos de la obtención de información para cumplir con dicho requerimiento. Este juicio se aplica considerando la forma en que puedan verse afectadas las decisiones económicas de los que esperan usar los estados financieros por no disponer de esa información.

Cuando la exención por esfuerzo o costo desproporcionado se aplica a mediciones posteriores al reconocimiento inicial, la Gerencia realiza una nueva evaluación del esfuerzo o costo desproporcionado en esa fecha posterior, sobre la base de la información disponible en dicha fecha.

Siempre que se use la exención por esfuerzo o costo desproporcionado, la entidad revelará ese hecho y las razones por las que la aplicación del requerimiento involucraría un esfuerzo o costo desproporcionado.

El uso de esta exención sólo es permitido cuando la NIIF para las Pymes lo permita, no se podrá usar para otros requerimientos de la norma.

3.9 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Los hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa se clasifican de esta manera:

- a) Hechos que implican ajuste: aquellos que proporcionan evidencia sobre las condiciones que existían al final del periodo sobre el que informa; o
- b) Hechos que no implican ajuste: aquellos que indican condiciones que surgieron después del periodo sobre el que se informa.

Los hechos que implican ajuste reflejan información nueva sobre los activos y pasivos que se reconocieron al final del periodo sobre el que se informa o sobre los ingresos, gastos o flujos de efectivo que se reconocieron durante el periodo contable. El ajuste de los estados financieros para reflejar esta información nueva incrementa la relevancia, fiabilidad e integridad de estos y, por ende, los vuelve más útiles.

Como los hechos que no implican ajuste se relacionan con las condiciones que surgieron después del periodo sobre el que se informa, no serán reflejados en los importes reconocidos en los estados financieros como activos y pasivos registrados al final del periodo sobre el que se informa ni como ingresos, gastos o flujos de efectivo contabilizados durante el periodo contable. Sin embargo, revelar información sobre condiciones importantes que surgieron después del periodo sobre el que se informa es un hecho relevante para evaluar los flujos de efectivo futuros de la Entidad.

3.10 Patrimonio

Patrimonio es la participación residual en los activos de la entidad, una vez deducidos todos sus pasivos. Este rubro

incluye inversiones hechas por los propietarios de una entidad, más incrementos en esas inversiones ganados a través de operaciones rentables y retenidos para el uso en las operaciones de la entidad, menos reducciones de las inversiones de los propietarios como resultado de operaciones no rentables y de distribuciones a los propietarios.

Los instrumentos financieros que clasifican como patrimonio, son aquellos que en esencia representan el interés residual de los activos netos de la entidad, que han sido aportados por los accionistas y sobre los que la entidad no tiene obligación de entregar efectivo y otro activo financiero para liquidar una obligación contractual.

Las normas colombianas definen la clasificación de los rubros del patrimonio, como se explica a continuación. Los conceptos que cumplan la definición de patrimonio y que no se contabilicen según las clasificaciones a continuación, se muestran en el patrimonio como Otras Participaciones en el Patrimonio.

Notas Específicas

Nota 4. Activo Corriente

4.1 Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al cierre de 2024, el **EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H** contaba con restricciones en cuanto a su manejo y disponibilidad. El efectivo y equivalentes al efectivo de la Entidad se compone de la siguiente forma:

CONCEPTO	SALDO 2023	SALDO 2024	VARIACIÓN
FONDOS DE CAJA	200,000	200,000	-
FONDOS DE BANCOS (a)	14,425,641	13,203,066	1,222,575
FONDOS DE USO RESTRIGIDO (b)	94,940,867	98,971,364	(4,030,497)
TOTAL	109,566,508	112,374,429	(2,807,922)

(a) Fondo en Bancos, compuesto por:

CONCEPTO	SALDO 2023	SALDO 2024	VARIACIÓN
CUENTA CORRIENTE No.64228 BANCOLOMBIA	14,425,641	13,203,066	1,222,575
TOTAL	14,425,641	13,203,066	1,222,575

(b) Fondo de uso Restringido, compuesto por:

en diciembre	SALDO 2023	SALDO 2024	VARIACIÓN
CERTIF.DE DEPOS.A TERMIN(CDT)	15,000,000	-	15,000,000
FIDUCUENTA FIDUCIARIA BANCOL No.02760	79,940,867	98,971,364	(19,030,497)
TOTAL	94,940,867	98,971,364	(4,030,497)

La caja es utilizada para gastos menores, el saldo de estas cuentas está debidamente identificado y corresponden a los valores del extracto.

Los certificados de depósito a término (CDT) fue cancelado en diciembre del 2024, percibiendo unos intereses por valor de \$468.520.

El estado de situación financiera incluirá el monto de efectivo (efectivo en caja y depósitos a la vista) y equivalentes de efectivo e inversiones, a diciembre de 2024 cierran con un saldo de \$47.393.094.

Detalle por tipo de moneda del saldo anterior:

TIPO DE MONEDA	SALDO 2023	SALDO 2024
PESOS COLOMBIANOS	109,566,508	112,374,429
TOTAL	109,566,508	112,374,429

4.2 Deudores Comerciales.

El saldo está compuesto por las cuentas por cobrar por la operación de la Copropiedad discriminados así: 13050510 cuotas de administración y 13050517 reembolso de gastos.

- Cartera de Clientes Nacionales (13050517), al corte de diciembre de 2024 tuvo un valor de \$14.400, representado en los siguientes clientes:

CONCEPTO	SALDO 2023	SALDO 2024	VARIACIÓN
COOTRAMA	-	14,400	(14,400)
TOTAL	-	14,400	(14,400)

No fue necesario realizar deterioro de cartera puesto que no hay cuentas por cobrar de difícil cobro. La cartera al cierre del ejercicio fue conciliada con el módulo administrativo y no presenta diferencias.

El saldo de anticipos y avances está compuesto por:

CONCEPTO	SALDO 2023	SALDO 2024	VARIACIÓN
CARLOS EDUARDO HERNANDEZ PEREZ	-	300,000	(300,000)
B2A ARQUITECTOS SAS	4,125,000	4,125,000	-
TOTAL	4,125,000	4,425,000	(300,000)

- **B2A Arquitectos SAS:** anticipo trámite reforma del Reglamento de PH.

Nota 5. Diferidos

5.1 Diferidos.

Comprende los el valor de las pólizas adquiridas por la PH con el corredor ZURICH COLOMBIA SEGUROS SA:

CONCEPTO	SALDO 2023	SALDO 2024	VARIACIÓN
SEGUROS	23,496,339	44,638,830	(21,142,491)
TOTAL	23,496,339	44,638,830	(21,142,491)

CONCEPTO	VALOR	VR AMORTIZACION	PERIODO AMORTIZACION	FECHA DE RENOVACIÓN
MANEJO GLOBAL CCIAL ENTIDADES PARTICULARES	2,142,000	178,500	12 MESES	3/06/2025
RESPONSABILIDAD CIVIL	9,520,000	793,333	12 MESES	3/06/2025
RC GENERAL	73,561,924	6,130,160	12 MESES	3/06/2025
DIRECTORES Y ADMINISTRADORES	2,702,490	225,208	12 MESES	22/09/2025
TOTAL	87,926,414	7,327,201		

La amortización se efectúa conforme a la siguiente distribución durante el año 2024: 60% Torre Protección y 40% Torre Sura.

Nota 6. Pasivo Corriente

El saldo está compuesto por proveedores nacionales y compra de tarjetas:

6.1 Cuentas por Pagar.

CONCEPTO	SALDO 2023	SALDO 2024	VARIACIÓN
HONORARIOS	1,071,000	-	1,071,000
SERVICIO DE FUMIGACIÓN	-	1,345,500	(1,345,500)
SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	24,905,453	1,655,317	23,250,136
SERVICIOS PÚBLICOS	17,997,187	53,408	17,943,779
SERVICIOS GENERALES	191,700	186,000	5,700
OTROS	-	113,377	(113,377)
TOTAL	44,165,340	3,353,602	40,811,738

- **Servicio de Fumigación:** Control de plagas oficinas, parqueaderos y Cuartos Útiles.
- **Servicio de Mantenimiento:** Mantenimiento Planta Eléctrica \$850.317, Corte y extracción de guayas \$805.000.

CONCEPTO	SALDO 2023	SALDO 2024	VARIACIÓN
ACREEDORES VARIOS	-	352,887	(352,887)
TOTAL	-	352,887	(352,887)

Corresponde a valores pendiente por cobrar a proveedores por el concepto de menor valor pagado, por retenciones no aplicadas en el momento de causación, dichas retenciones fueron liquidadas y pagadas ante la DIAN:

PROVEEDOR	CAUSACION	PAGO	DIFERENCIA
SEGURIDAD ONCOR LTDA FRA17485	9,502,978	13,301,929	82,925
SEGURIDAD ONCOR LTDA FRA17486	3,881,876		
PGS COMERCIAL SAS FRA7486	8,031,355	7,761,393	269,962
TOTAL	21,416,209	21,769,096	(352,887)

6.2 Impuestos Corrientes por Pagar.

Corresponde a la obligación tributaria de retención en la fuente período 12/2024 \$1.860.000 ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN). Cuya declaración y pago se efectuó en enero 2025 bajo los siguientes formularios:

CONCEPTO	FORMULARIO	PRESENTACIÓN	RECIBO DE PAGO	VALOR	ESTADO
RETENCIÓN EN LA FUENTE PERÍODO 12/2024	3510617800333	8/01/2025	4910892346137	1,860,000	PAGADO

6.3 Provisiones y Pasivos Estimados.

CONCEPTO	SALDO 2023	SALDO 2024	VARIACIÓN
PROVISIÓN SEGURO	-	4,698,170	(4,698,170)
TOTAL	-	34,274,324	(4,781,095)

6.4 Otros Pasivos.

Conforme con el Acta No.01-22 de la Asamblea de Copropietarios fechada el 28 de febrero de 2022, se realizó asignación de cuota extra para la realización de trabajos especiales, tales como:

CONCEPTO	ASIGNACIÓN
IMPERBEALIZACIÓN PARQUEADERO No.2	24,410,467
LAVADO DE FACHADA - ESTUDIO PIEDRA DE TODA LA PH	78,623,525
DESFIBRILADOR (DECRETO 1465/2019 - RESOL 3316/2019)	6,972,210
TOTAL	110,006,202

8. Presentación y aprobación del presupuesto de ingresos y gastos para el año 2022.

El **Doctor Juan Carlos Saldarriaga P.** informa que el proyecto para el presupuesto fue enviado en la cartilla para la asamblea, procede a presentarlos:

El **Dr. Juan Carlos Saldarriaga P** indica que la propuesta es incrementar el presupuesto sin incluir unos trabajos especiales (impermeabilización, lavado de fachada) que se deben hacer ya que esto nos incrementaba unos \$103.033.992 y si se incluía la compra de un desfibrilador que se necesita, se subía a unos \$110.006.202, así las cosas, estaríamos hablando de un incremento porcentual del 50%; revisando con el consejo de administración todo este esquema de presupuesto la propuesta es incrementar solo el 10.07%.

Las variaciones que tenemos son:

Implementos de aseo decrecería el -37.86%, mantenimiento de equipos está creciendo un 19.96%, mantenimiento del edificio nos crece un 35.70%, iluminación se mantiene el mismo gasto, gastos generales un 7.72%, contratos crece el 21.86%, honorarios nos crece el 9.19%, servicios públicos crece el 5.62% y el seguro decrece el 13.70%, así las cosas, nuestros gastos estarían creciendo con el 10.07% de incremento.

El presupuesto de ingresos y gastos para el 2022 así como la cuota extra fueron sometidos a votación y fueron aprobados por una mayoría a favor de 99.2303% de coeficientes de los asambleístas asistentes.

De acuerdo con el Acta No.01-23 de la Asamblea de Copropietarios fechada el 23 de febrero de 2023 se mantiene el incremento de la cuota extra para la destinación de trabajos especiales de mantenimiento en la Torre Protección, teniendo un incremento sobre el SMMLV, la cual se unificó para un período de 3 (tres) años con un valor de \$11.437.600:

11. Propositiones y varios

11.1. Estudio del impacto de la cuota extra Sura - Protección

El **Dr. Juan Carlos Saldarriaga** inicia informando que una primera proposición sería delegarle al consejo de administración el estudio del impacto que va a tener en la cuota de administración estos nuevos proyectos y módulos de gastos y si considera adecuado los aplica o si tiene alguna duda hacemos alguna reunión.

11.2 Incremento cuota extra Sura - Protección

En la segunda proposición informa el **Dr. Juan Carlos Saldarriaga**, si recuerdan que el año pasado se hizo una asamblea extraordinaria donde se definió una cuota extra para la torre de Protección por valor de \$3.754.837 para destinarla a trabajos especiales en la torre, y que a partir del 1 de enero de 2023 tendría un incremento igual al salario mínimo, ya quedaría en \$4.355.610.

Adicional se está pidiendo crear otra cuota extra igual a la anterior con las mismas condiciones, unificarla con esta por \$11.437.600 para las mismas condiciones por un período de tres años, para la torre Protección con destinación a pagos trabajos especiales mantenimientos, y pagos de cuotas de administración. Esta cuota se incrementará en el mismo valor del salario mínimo legal vigente a partir del 1 de enero de 2024.

El **Sr Jorge Zuluaga** apoderado de Protección informa que la administración va recoger esa plata y se pagarán por ejemplo el mantenimiento del aire acondicionado, vigilancia, etc.

La administración se encargará de hacer los pagos, ellos nos pasaran los contratos. Dice el **Dr. Juan Carlos Saldarriaga** que le pasarán contratos a la administración hasta por \$15.793.000.

La propuesta fue aprobada por unanimidad de los asambleístas asistentes.

Al corte del cierre de 2024, se presenta un saldo pendiente por cruzar por valor de **\$1.896.299**, el cual, queda pendiente de aprobación por parte de la Asamblea de Copropietarios para su reversión a excedentes y/o utilización de este para ajustar el rubro asignado para nuevos proyectos especiales en la PH.

Nota 7. Pasivo no Corriente

7.1 Ingresos recibidos por anticipado

Este rubro está compuesto por:

CONCEPTO	SALDO 2023	SALDO 2024	VARIACIÓN
ANTICIPO DE CLIENTES	-	7,023,251	(7,023,251)
TOTAL	-	7,023,251	(7,023,251)

CONCEPTO	SALDO 2023	SALDO 2024	VARIACIÓN
MARTHA LUCIA ALZATE GARCES	-	192,817	(192,817)
SERVICIOS GENERALES SURAMERICA	-	6,830,434	(6,830,434)
TOTAL	-	7,023,251	(7,023,251)

Nota 8. Patrimonio

Este rubro está compuesto por:

CONCEPTO	SALDO 2023	SALDO 2024	VARIACIÓN
FONDO DE RESERVA LEY 675	21,503,472	24,779,625	(3,276,153)
EXCEDENTE/(PÉRDIDA) DEL EJERCICIO ACUMULADOS	77,751,676	68,360,985	9,390,691
EXCEDENTE/(PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	(9,390,691)	49,127,841	(58,518,533)
TOTAL	89,864,458	142,268,452	(52,403,994)

El déficit reflejado al cierre del año 2023 fue compensando con el ejercicio de 2024 con los excedentes acumulados que la Copropiedad registraba en libros, según disposición del artículo 147 del ET cuando una sociedad sufre déficits fiscales, puede compensar la pérdida con los excedentes generados en los doce (12) períodos gravables siguientes, sin perjuicio de renta presuntiva del ejercicio.

8.1 Fondo de Reserva Ley 675:

Corresponde a recursos para atender situaciones no previstas, el cual se formó con un porcentaje sobre el ingreso mensual por administración, para el cierre del ejercicio registra un valor de \$24.779.625, para el cierre del año 2024 la Fiducuenta – efectivo restringido, registra un saldo por valor de \$97.971.364.

CONCEPTO	SALDO 2023	SALDO 2024	VARIACIÓN
FONDO IMPREVISTOS PROTECCION	2,183,424	2,947,859	(764,435)
FONDO IMPREVISTOS SURA	16,993,704	19,014,000	(2,020,296)
FONDO IMPREVISTOS GRUPO SURA	2,326,344	2,817,766	(491,422)
TOTAL	21,503,472	24,779,625	(3,276,153)

De acuerdo con el monto del fondo de imprevistos en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, establece que se, deberá constituir, sostenerse e incrementarse el Fondo de Imprevistos, con un porcentaje de recargo mínimo del 1% sobre el presupuesto anual de gastos comunes. En este orden; el gasto del presupuesto para el año 2024 fue aprobado $\$1.201.631.366 * 1\% = \$3.276.144$, este monto debe reservarse del resultado del periodo ya que su uso no se materializó durante el 2024.

8.2 Excedente/(Pérdida) del Ejercicio:

CONCEPTO	SALDO 2023	SALDO 2024	VARIACIÓN
PROTECCIÓN	(16,241,189)	46,659,155	(62,900,344)
GRUPO SURA	(6,436,221)	(10,302,864)	3,866,642
TORRE CORPORATIVA	13,286,719	12,734,005	552,714
ZC PARQUEADERO	-	37,543	(37,543)
TOTAL	(9,390,691)	49,127,841	(58,480,988)

Nota 9. Análisis de Ingresos

9.1 Ingresos por operaciones ordinarias.

Los ingresos de la propiedad horizontal representan los dineros que se perciben como expensas comunes ordinarias y extraordinarias, canceladas por cada uno de los propietarios de las unidades privadas que la conforman.

CONCEPTO	SALDO 2023	SALDO 2024	VARIACIÓN
CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	296,077,473	942,943,877	(646,866,404)
TOTAL	296,077,473	942,943,877	(646,866,404)

9.2 Ingresos no operacionales.

A continuación, se presenta los saldos de los ingresos no operacionales al 31 de diciembre, así:

CONCEPTO	SALDO 2023	SALDO 2024	VARIACIÓN
FINANCIEROS	16,653,889	13,433,277	3,220,612
RECUPERACIONES	13,040,717	249,215	12,791,502
RECICLAJE	-	701,012	(701,012)
OTROS DIVERSOS	141,049	120,648	20,401
TOTAL	29,835,655	14,504,152	15,331,503

Detalle ingresos Presupuesto Vs. Ejecución:

CONCEPTO	PRESUPUESTO		ACUMULADO			
	\$ AÑO	\$ MES	PTTO REAL	PTTO EJECUTADO	% EJE. ACUMULD	12 va
INGRESOS						
Cuotas de Administración						
Gastos de Operación	330,890,559	27,574,213	330,890,559	330,890,560	100.00%	100.00%
Gastos Protección	694,016,950	57,834,746	694,016,950	612,053,378	88.19%	100.00%
TOTAL Cuotas de Administración	1,024,907,509	85,408,959	1,024,907,509	942,943,938	92.00%	100.00%
Otros Ingresos						
Intereses	-	-	-	13,433,277	0.00%	100.00%
Recuperación Gtos Ejercicios Anteriores	-	-	-	357,575	0.00%	100.00%
Diversos	-	-	-	713,500	0.00%	100.00%
Total Otros Ingresos	-	-	-	14,504,352	0.00%	100.00%
TOTAL INGRESOS NETOS	1,024,907,509	85,408,959	1,024,907,509	957,448,289	93.42%	100.00%

Nota 10. Análisis del Gasto

El saldo de esta cuenta está compuesto por:

CONCEPTO	SALDO 2023	SALDO 2024	VARIACIÓN
OPERACIONALES ADMINISTRACIÓN	333,654,565	906,426,787	(572,772,222)
GASTOS PUBLICIDAD Y EVENTOS	-	119,000	(119,000)
NO OPERACIONALES	1,649,254	1,774,400	(125,146)
TOTAL	335,303,819	908,320,188	(573,016,368)

Detalle gastos Presupuesto Vs. Ejecución:

CONCEPTO	PRESUPUESTO		ACUMULADO			
	\$ AÑO	\$ MES	PTTO REAL	PTTO EJECUTADO	% EJE. ACUMULD	12 va
GASTOS MODULO A						
Vigilancia	-	-	-	-	0.00%	100.00%
Implementos de Aseo	1,184,304	98,692	1,184,304	377,044	31.84%	100.00%
Mantenimiento Equipo	20,140,341	1,678,362	20,140,341	22,214,208	110.30%	100.00%
Sondeo tubería	3,791,709	315,976	3,791,709	3,518,674	92.80%	100.00%
Puertas de acceso-Talanqueras	3,362,100	280,175	3,362,100	3,572,788	106.27%	100.00%
Extractor	6,794,487	566,207	6,794,487	2,501,456	36.82%	100.00%
Cortinas automáticas-Pasillos	2,933,993	244,499	2,933,993	8,703,935	296.66%	100.00%
Circuito cerrado de televisión	2,744,381	228,698	2,744,381	2,924,425	106.56%	100.00%
Red Contra Incendio	513,671	42,806	513,671	992,930	193.30%	100.00%
Mantenimiento Edificio	90,076,178	7,506,348	90,076,178	80,245,967	89.09%	100.00%
Obras Civiles	85,328,501	7,110,708	85,328,501	65,315,947	76.55%	100.00%
Lavado Vidrios Fachada	-	-	-	10,628,170	0.00%	100.00%
Tanques de agua	892,077	74,340	892,077	1,142,400	128.06%	100.00%
Dotación	3,855,600	321,300	3,855,600	3,159,450	81.94%	100.00%
Implementos de Reposición	4,885,002	407,084	4,885,002	4,252,177	87.05%	100.00%
Iluminación-Mano de Obra	4,885,002	407,084	4,885,002	4,252,177	87.05%	100.00%

CONCEPTO	PRESUPUESTO		ACUMULADO			
	\$ AÑO	\$ MES	PTTO REAL	PTTO EJECUTADO	% EJE. ACUMULD	12 va
GASTOS MODULO A						
Gastos Generales	12,461,008	1,038,417	12,461,008	13,627,667	109.36%	100.00%
Implementos seguridad - Salud Ocupacional	2,126,466	177,206	2,126,466	3,094,000	145.50%	100.00%
Gastos Legales y notariales	132,894	11,075	132,894	3,258,013	2451.59%	100.00%
Gastos Bancarios	1,802,305	150,192	1,802,305	1,775,030	98.49%	100.00%
Gastos Consejo y asamblea	923,416	76,951	923,416	1,535,441	166.28%	100.00%
Correo y transporte	393,561	32,797	393,561	490,000	124.50%	100.00%
Papelería - libros	873,967	72,831	873,967	689,510	78.89%	100.00%
Software	-	-	-	701,332	0.00%	100.00%
Señalización	-	-	-	119,000	0.00%	100.00%
Plan de Emergencia	1,200,270	100,023	1,200,270	-	0.00%	100.00%
Impuesto predial	1,196,087	99,674	1,196,087	1,852,706	154.90%	100.00%
Administración Parquaderos	3,812,042	317,670	3,812,042	112,634	2.95%	100.00%
Contratos	18,278,439	1,523,203	18,278,439	21,859,279	119.59%	100.00%
Fumigación	900,635	75,053	900,635	2,292,372	254.53%	100.00%
Compactadora	1,451,606	120,967	1,451,606	5,145,263	354.45%	100.00%
Jardinería	9,639,000	803,250	9,639,000	10,602,900	110.00%	100.00%
Manejo de Residuos PMIRS Y PGIR	6,287,198	523,933	6,287,198	3,818,744	60.74%	100.00%
Honorarios	116,475,232	9,706,269	116,475,232	113,423,867	97.38%	100.00%
Revisoría Fiscal	18,564,000	1,547,000	18,564,000	14,351,400	77.31%	100.00%
Otros	1,534,969	127,914	1,534,969	2,696,210	175.65%	100.00%
Administración	96,376,263	8,031,355	96,376,263	96,376,257	100.00%	100.00%
Servicios Públicos Z.C	652,716	54,393	652,716	619,896	94.97%	100.00%
Teléfonos	652,716	54,393	652,716	619,896	94.97%	100.00%
Seguros	63,461,196	5,288,433	63,461,196	71,482,093	112.64%	100.00%
Total Gastos Modulo A	327,614,416	27,301,201	327,614,416	328,102,198	100.15%	100.00%
GASTOS PROTECCIÓN						
Gastos Generales	252,528,143	21,044,012	252,528,143	208,522,780	82.57%	100.00%
UPS	1,979,517	164,960	1,979,517	3,716,575	187.75%	100.00%
Planta de Emergencia	15,003,792	1,250,316	15,003,792	16,313,334	108.73%	100.00%
Acueducto Garita	1,320,000	110,000	1,320,000	1,914,347	145.03%	100.00%
Energía	120,000,000	10,000,000	120,000,000	74,511,062	62.09%	100.00%
Vigilancia	114,224,834	9,518,736	114,224,834	112,067,462	98.11%	100.00%
Protección Interior	191,824,660	15,985,388	191,824,660	151,339,623	78.89%	100.00%
Ascensores	50,158,793	4,179,899	50,158,793	50,026,999	99.74%	100.00%
Reparaciones Menores	19,214,147	1,601,179	19,214,147	6,664,000	34.68%	100.00%
Energía int	81,000,000	6,750,000	81,000,000	50,294,967	62.09%	100.00%
Vigilancia int	41,451,720	3,454,310	41,451,720	44,353,657	107.00%	100.00%
Aire Acondicionado	249,664,147	20,805,346	249,664,147	217,079,434	86.95%	100.00%
AA	150,664,147	12,555,346	150,664,147	155,607,807	103.28%	100.00%
Energía AA	99,000,000	8,250,000	99,000,000	61,471,627	62.09%	100.00%
Total Gastos Protección	694,016,950	57,834,746	694,016,950	576,941,837	83.13%	100.00%
TOTAL GASTOS	1,021,631,366	85,135,947	1,021,631,366	905,044,035	88.59%	100.00%
Más: Fondo de Imprevistos	3,276,144	273,012	3,276,144	3,276,153	100.00%	100.00%
TOTAL GASTOS NETOS	1,024,907,510	85,408,959	1,024,907,510	908,320,188	188.59%	100.00%
Diferencia	(1)	(0)	(1)	49,127,841		

Nota 12. Provisión de Renta

El **EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H** desde su constitución no ha decidido explotar zonas comunes, ni tampoco ha percibido rendimientos financieros a raíz de estas, por lo tanto, no se encuentra sujeta al impuesto de Renta, tal como lo indica la normatividad actual, artículo 19-5 del ET donde se establece:

*“Las propiedades horizontales que **destinan algún bien o áreas comunes** para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, serán contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementarios y del impuesto de industria y comercio”.*

Nota 13. Tasa Mínima de Tributación

De acuerdo con La Ley de reforma tributaria 2277 de 2022 se estableció una tasa mínima de tributación para las personas jurídicas, con la cual se pretende que la tarifa mínima de renta sea del 15 % sobre la utilidad antes de impuesto depurada.

Con base a la reglamentación actual, el **EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H** posee bienes comerciales, pero no realiza explotación de áreas comunes, por lo cual no es contribuyente del impuesto sobre la renta, dado que no genera ingresos de explotación, por ende, no aplica las disposiciones reglamentarias para dicho cálculo.

Nota 14. Aprobación de Estados Financieros


Los Estados Financieros fueron aprobados por el Consejo y autorizados para su publicación el día 17 de febrero de 2025.

Nota 15. Hechos ocurridos después del período en que se informa

No se presentaron hechos relevantes después del cierre de los Estados Financieros y hasta la fecha de su aprobación que puedan afectar de manera significativa la situación financiera del **EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H** reflejada en los Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2024 y ameriten alguna revelación.

Nota 16. Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes

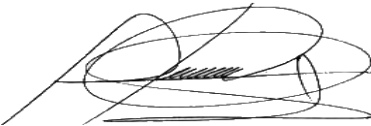
No se presentaron casos como consecuencia de sucesos pasados, los cuales puedan producir una salida de recursos económicos para el **EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA P.H** que incorporen beneficios económicos para pagar: bien sea una obligación presente o una obligación posible, cuya existencia sea conformada solo por la ocurrencia o no incurrancia, de uno o más eventos inciertos en el futuro y que no estén enteramente bajo el control de la Copropiedad.



JUAN CARLOS SALDARRIAGA PIEDRAHITA
Administrador
PGS COMERCIAL SA
(Ver certificación adjunta)



DUBER NELSON GARCÍA RIVERA
Contador Público
T.P: 176594-T
(Ver certificación adjunta)



CHRISTIAN RODRIGUEZ VELASQUEZ
Revisor Fiscal
T.P 79234-T
(Ver dictamen adjunto)

CUENTAS POR COBRAR A DICIEMBRE 31 DE 2024

**EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA PH
NIT: 811.017.928-6
CUENTAS POR COBRAR DICIEMBRE 30 DE 2024**

CUENTA	TERCERO	FRA No.	FECHA ELABORACIÓN	VENCIDO DE 1 A 30 DIAS	VENCIDO DE 31 A 60 DIAS	VENCIDO DE 61 A 90 DIAS	TOTAL
Reembolso de Gastos	COTRAMA	FEAD560	7/03/2024	-	-	14,400	14,400
				-	-	14,400	14,400

CUENTAS POR PAGAR A DICIEMBRE 31 DE 2024

**EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA PH
NIT: 811.017.928-6
CUENTAS POR PAGAR DICIEMBRE 30 DE 2024**

CUENTA	TERCERO	VALOR	DETALLE
Ctas/Pagar Servicios de Fumigación	AXION CONTROL SAS	1,345,500	Control de plagas oficinas, parqueaderos y CU
		1,345,500	-
Ctas/Pagar Servicios de Mtto	CUMMIS DE LOS ANDES SA	850,317	Mantenimiento Planta Eléctrica
	SERVICIOS INTEGRALES AMBIENTALES SAS	805,000	Corte y extracció de Guayas
		1,655,317	-
Ctas/Pagar Servicios Públicos	UNE EPM	53,408	Teléfono
		53,408	-
Ctas/Pagar Servicios Generales	SANDRA PATRICIA SALAZAR MARTINEZ	186,000	Saldos Pagos
		186,000	-
Ctas/Pagar Otros	O TECH SAS	42,377	Rtefte por devolver, menor valor aplicado
	HERIKA MARCELA VANEGAS	71,000	Reembolsos de caja
		113,377	-

P Y G POR TORRE

ESTADO DE RESULTADOS POR TORRE
DE ENERO 31 A DICIEMBRE 30 DE 2024

Cifras expresadas en pesos colombianos

		68.52%	19.65%	11.83%	
	ACUMULADO DICIEMBRE	T. PROTECCIÓN	T. SURA	T. CORPORATIVA	ZC PARQUEADERO
INGRESOS					
Cuotas de Administración PH	330,890,560	226,654,035	65,015,350	39,136,698	84,476
Cuotas de Administración Protección	576,655,722	576,655,722	-	-	-
Extra Protección	35,397,656	35,397,656	-	-	-
Intereses Bancarios	13,433,277	5,373,311	4,029,983	4,029,983	-
Aprovechamientos y Recuperaciones	1,070,815	428,326	321,244	321,244	-
TOTAL INGRESOS NETOS	957,448,029	844,509,049	69,366,578	43,487,926	84,476
GASTOS					
Revisoría Fiscal	14,351,400	9,832,959	2,820,569	1,697,872	-
Otros Honorarios	3,397,542	2,327,849	667,740	401,953	-
Impuesto Predial	1,852,706	1,269,394	364,124	219,188	-
Otros Seguros	71,482,093	42,889,256	28,592,837	-	-
Servicios de Administración	96,376,257	66,032,847	18,941,417	11,401,993	-
Servicios de Fumigación	2,292,372	1,570,634	450,534	271,204	-
Otros Servicios	-	-	-	-	-
Telecomunicaciones	619,896	424,726	121,832	73,338	-
Gastos Legales	3,258,013	2,232,250	640,317	385,446	-
Implementos seguridad - Salud Ocupacional	3,094,000	2,119,875	608,083	366,042	-
Mantenimiento Edificio	75,944,117	52,033,627	14,925,764	8,984,726	-
Mantenimiento Instalaciones Eléctricas	4,252,177	2,913,408	835,706	503,063	-
Mantenimiento Prados y Jardines	10,602,900	7,264,649	2,083,853	1,254,398	-
Red Contra Incendio	992,930	680,313	195,147	117,471	-
Mantenimiento Compactadora	5,145,263	3,525,312	1,011,230	608,721	-
Mantenimiento Talanquera y Puerta	3,572,788	2,447,920	702,182	422,686	-
Mantenimiento Cortinas automáticas-Pasillos	8,703,935	5,963,560	1,710,638	1,029,737	-
Mantenimiento Extractor Parqueadero	2,501,456	1,713,890	491,627	295,940	-
Sondeo Tubería	3,518,674	2,410,843	691,547	416,284	-
Circuito Cerrado TV	2,924,425	2,003,690	574,755	345,980	-
Mantenimiento Bombas y Tanques	1,142,400	782,723	224,523	135,154	-
Dotaciones	3,159,450	2,164,719	620,946	373,785	-
Señalización	119,000	81,534	23,388	14,079	-
Administración Bienes Copropiedad	112,634	26,281	19,710	19,710	46,933
Implementos de Aseo y Cafetería	377,044	258,334	74,103	44,607	-
Utiles, Papelería y Fotocopias	689,510	472,422	135,514	81,574	-
Gastos Consejo y Asamblea	1,535,441	1,052,018	301,770	181,654	-
Taxis y Buses	490,000	335,727	96,303	57,970	-
Gastos Bancarios	1,775,030	1,216,174	348,858	209,999	-
Gastos Protección	576,941,837	576,941,837	-	-	-
Fondo de Imprevistos Ley 675	3,276,153	2,244,678	643,882	387,592	-
TOTAL GASTOS	908,320,188	797,849,888	79,669,418	30,753,950	46,933
EXCEDENTE/PÉRDIDA DEL EJERCICIO	49,127,841	46,659,161	(10,302,840)	12,733,976	37,543

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL A DICIEMBRE 31 DE 2024

EDIFICIO CENTRO SURAMERICANA PH

NIT: 811.017.928-6

Cifras expresadas en pesos colombianos

EDIFICIO CENTRO
SURAMERICANA

Operado por:
FGS
COMERCIAL S.A.
ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

CONCEPTO	PRESUPUESTO		ACUMULADO			
	\$ AÑO	\$ MES	PTTO REAL	PTTO EJECUTADO	% EJE. ACUMULD	12 va
100,00%						
INGRESOS						
Cuotas de Administración						
Gastos de Operación	330.890.559	27.574.213	330.890.559	330.890.560	100,00%	100,00%
Gastos Protección	694.016.950	57.834.746	694.016.950	612.053.378	88,19%	100,00%
TOTAL Cuotas de Administración	1.024.907.509	85.408.959	1.024.907.509	942.943.938	92,00%	100,00%
Otros Ingresos						
Intereses	-	-	-	13.433.277	0,00%	100,00%
Recuperación Gtos Ejercicios Anteriores	-	-	-	357.575	0,00%	100,00%
Diversos	-	-	-	713.240	0,00%	100,00%
Total Otros Ingresos	-	-	-	14.504.092	0,00%	100,00%
TOTAL INGRESOS NETOS	1.024.907.509	85.408.959	1.024.907.509	957.448.029	93,42%	100,00%
GASTOS MODULO A						
Implementos de Aseo	1.184.304	98.692	1.184.304	377.044	31,84%	100,00%
Mantenimiento Equipo	20.140.341	1.678.362	20.140.341	22.214.208	110,30%	100,00%
Sondeo tubería	3.791.709	315.976	3.791.709	3.518.674	92,80%	100,00%
Puertas de acceso-Talanqueras	3.362.100	280.175	3.362.100	3.572.788	106,27%	100,00%
Extractor	6.794.487	566.207	6.794.487	2.501.456	36,82%	100,00%
Cortinas automáticas-Pasillos	2.933.993	244.499	2.933.993	8.703.935	296,66%	100,00%
Circuito cerrado de televisión	2.744.381	228.698	2.744.381	2.924.425	106,56%	100,00%
Red Contra Incendio	513.671	42.806	513.671	992.930	193,30%	100,00%
Mantenimiento Edificio	90.076.178	7.506.348	90.076.178	80.245.967	89,09%	100,00%
Obras Civiles	85.328.501	7.110.708	85.328.501	65.315.947	76,55%	100,00%
Lavado Vidrios Fachada	-	-	-	10.628.170	0,00%	100,00%
Tanques de agua	892.077	74.340	892.077	1.142.400	128,06%	100,00%
Dotación	3.855.600	321.300	3.855.600	3.159.450	81,94%	100,00%
Implementos de Reposición	4.885.002	407.084	4.885.002	4.252.177	87,05%	100,00%
Iluminación-Mano de Obra	4.885.002	407.084	4.885.002	4.252.177	87,05%	100,00%
Gastos Generales	12.461.008	1.038.417	12.461.008	13.627.667	109,36%	100,00%
Implementos seguridad - Salud Ocupacional	2.126.466	177.206	2.126.466	3.094.000	145,50%	100,00%
Gastos Legales y notariales	132.894	11.075	132.894	3.258.013	2451,59%	100,00%
Gastos Bancarios	1.802.305	150.192	1.802.305	1.775.030	98,49%	100,00%
Gastos Consejo y asamblea	923.416	76.951	923.416	1.535.441	166,28%	100,00%
Correo y transporte	393.561	32.797	393.561	490.000	124,50%	100,00%
Papelera - libros	873.967	72.831	873.967	689.510	78,89%	100,00%
Software	-	-	-	701.332	0,00%	100,00%
Señalización	-	-	-	119.000	0,00%	100,00%
Plan de Emergencia	1.200.270	100.023	1.200.270	-	0,00%	100,00%
Impuesto predial	1.196.087	99.674	1.196.087	1.852.706	154,90%	100,00%
Administración Parquederos	3.812.042	317.670	3.812.042	112.634	2,95%	100,00%
Contratos	18.278.439	1.523.203	18.278.439	21.859.279	119,59%	100,00%
Fumigación	900.635	75.053	900.635	2.292.372	254,53%	100,00%
Compactadora	1.451.606	120.967	1.451.606	5.145.263	354,45%	100,00%
Jardinería	9.639.000	803.250	9.639.000	10.602.900	110,00%	100,00%
Manejo de Residuos PMIRS Y PGIR	6.287.198	523.933	6.287.198	3.818.744	60,74%	100,00%
Honorarios	116.475.232	9.706.269	116.475.232	113.423.867	97,38%	100,00%
Revisoría Fiscal	18.564.000	1.547.000	18.564.000	14.351.400	77,31%	100,00%
Otros	1.534.969	127.914	1.534.969	2.696.210	175,65%	100,00%
Administración	96.376.263	8.031.355	96.376.263	96.376.257	100,00%	100,00%
Servicios Públicos Z.C	652.716	54.393	652.716	619.896	94,97%	100,00%
Teléfonos	652.716	54.393	652.716	619.896	94,97%	100,00%
Seguros	63.461.196	5.288.433	63.461.196	71.482.093	112,64%	100,00%
Total Gastos Modulo A	327.614.416	27.301.201	327.614.416	328.102.198	100,15%	100,00%
GASTOS PROTECCIÓN						
Gastos Generales	252.528.143	21.044.012	252.528.143	208.522.780	82,57%	100,00%
UPS	1.979.517	164.960	1.979.517	3.716.575	187,75%	100,00%
Planta de Emergencia	15.003.792	1.250.316	15.003.792	16.313.334	108,73%	100,00%
Acueducto Garita	1.320.000	110.000	1.320.000	1.914.347	145,03%	100,00%
Energía	120.000.000	10.000.000	120.000.000	74.511.062	62,09%	100,00%
Vigilancia	114.224.834	9.518.736	114.224.834	112.067.462	98,11%	100,00%
Protección Interior	191.824.660	15.985.388	191.824.660	151.339.623	78,89%	100,00%
Ascensores	50.158.793	4.179.899	50.158.793	50.026.999	99,74%	100,00%
Reparaciones Menores	19.214.147	1.601.179	19.214.147	6.664.000	34,68%	100,00%
Energía int	81.000.000	6.750.000	81.000.000	50.294.967	62,09%	100,00%
Vigilancia int	41.451.720	3.454.310	41.451.720	44.353.657	107,00%	100,00%
Aire Acondicionado	249.664.147	20.805.346	249.664.147	217.079.434	86,95%	100,00%
AA	150.664.147	12.555.346	150.664.147	155.607.807	103,28%	100,00%
Energía AA	99.000.000	8.250.000	99.000.000	61.471.627	62,09%	100,00%
Total Gastos Protección	694.016.950	57.834.746	694.016.950	576.941.837	83,13%	100,00%
TOTAL GASTOS	1.021.631.366	85.135.947	1.021.631.366	905.044.035	88,59%	100,00%
Más: Fondo de Imprevistos	3.276.143	273.012	3.276.143	3.276.153	100,00%	100,00%
TOTAL GASTOS NETOS	1.024.907.509	85.408.959	1.024.907.509	908.320.188	188,59%	100,00%
Diferencia	-	-	-	49.127.841		

PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS 2025

CENTRO SURAMERICANA P.H.

PRESUPUESTO COMPARATIVO CONCEPTO	2024				2025			
	PRESUPUESTO	PRESUPUESTO	VARIACION	%	EJECUTADO	PRESUPUESTO	VARIACION	%
INGRESOS								
CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN								
GASTOS DE OPERACIÓN	330.890.559	371.456.372	40.565.813	12,26%	330.890.560	371.456.372	40.565.813	12,26%
MODULO B - PROTECCION GASTOS GENERALES	252.528.143	290.959.936	38.431.793	15,22%	170.564.571	290.959.936	120.395.365	70,59%
MODULO C - PROTECCION INTERIOR	191.824.660	240.173.445	48.348.785	25,20%	191.824.660	240.173.445	48.348.785	25,20%
MODULO D - AIRE ACONDICIONADO	249.664.147	249.247.440	-416.707	-0,17%	249.664.147	249.247.440	-416.707	-0,17%
SUBTOTAL CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	1.024.907.509	1.151.837.193	126.929.684	12,38%	942.943.938	1.151.837.193	160.961.178	22,15%
OTROS INGRESOS								
INTERESES DE TERCEROS	0	0	0	0,00%	13.433.277	0	-13.433.277	-100,00%
RECUPERAC.GASTOS EJERC.ANTERIORES	0	0	0	0,00%	357.575	0	-357.575	-100,00%
DIVERSOS	0	0	0	0,00%	713.239	0	-713.239	-100,00%
SUBTOTAL OTROS INGRESOS	0	0	0	0,00%	14.504.091	0	-14.504.091	-100,00%
TOTAL INGRESOS	1.024.907.509	1.151.837.193	126.929.684	12,38%	957.448.028	1.151.837.193	146.457.087	20,30%
EGRESOS								
ASEO	0	18.204.300	18.204.300	100,00%	0	18.204.300	18.204.300	100,00%
IMPLEMENTOS ASEO	1.184.304	1.184.304	0	0,00%	377.044	1.184.304	807.260	214,10%
MANTENIMIENTO EQUIPOS	20.140.341	34.187.366	14.047.025	69,75%	22.214.208	34.187.366	11.973.158	53,90%
MANTENIMIENTO EDIFICIO	86.220.578	73.626.814	-12.593.764	-14,61%	77.086.517	73.626.814	-3.459.703	-4,49%
IMPLEMENTOS DE REPOSICIÓN	4.885.002	4.885.002	0	0,00%	4.252.177	4.885.002	632.825	14,88%
GASTOS GENERALES	16.316.607	11.006.874	-5.309.733	-32,54%	16.787.117	11.006.874	-5.780.243	-34,43%
CONTRATOS	18.278.439	22.192.419	3.913.980	21,41%	21.859.279	22.192.419	333.140	1,52%
HONORARIOS	116.475.232	124.712.904	8.237.672	7,07%	113.423.867	124.712.904	11.289.037	9,95%
SERVICIOS PUBLICOS	652.716	714.724	62.008	9,50%	619.896	714.724	94.828	15,30%
SEGUROS	63.461.196	77.063.878	13.602.682	21,43%	71.482.093	77.063.878	5.581.785	7,81%
SUBTOTAL GASTOS	327.614.415	367.778.587	40.164.171	12,26%	328.102.198	367.778.587	39.676.389	12,09%
FONDO DE IMPREVISTOS LEY 675	3.276.144	3.677.786	401.642	12,26%	3.276.153	3.677.786	401.633	12,26%
TOTAL GASTOS	330.890.559	371.456.372	40.565.813	12,26%	331.378.351	371.456.372	40.078.022	12,09%
GASTOS PROTECCION								
MODULO B - PROTECCION GASTOS GENERALES								
UPS	1.979.517	4.069.650	2.090.133	105,59%	3.716.575	4.069.650	353.075	9,50%
Planta de emergencia	15.003.792	17.863.101	2.859.309	19,06%	16.313.334	17.863.101	1.549.767	9,50%
Acueducto garita	1.320.000	2.013.893	693.893	52,57%	1.914.347	2.013.893	99.546	5,20%
Energia	120.000.000	87.875.044	-32.124.956	-26,77%	74.511.062	87.875.044	13.363.982	17,94%
Tasa de Seg y Convivencia	0	7.709.066	7.709.066	100,00%	0	7.709.066	7.709.066	
Vigilancia	114.224.834	171.429.182	57.204.348	50,08%	112.067.462	171.429.182	59.361.720	52,97%
TOTAL GASTOS PROTECCION	252.528.143	290.959.936	38.431.793	15,22%	208.522.780	290.959.936	82.437.155	39,53%
MODULO C - PROTECCION INTERIOR								
Ascensores	50.158.793	56.161.479	6.002.685	11,97%	50.026.999	56.161.479	6.134.480	12,26%
Reparaciones menores	19.214.147	19.214.147	0	0,00%	6.664.000	19.214.147	12.550.147	188,33%
Energia	81.000.000	59.315.655	-21.684.345	-26,77%	50.294.967	59.315.655	9.020.688	17,94%
Tasa de Seg y Convivencia	0	5.203.620	5.203.620	100,00%	0	5.203.620	5.203.620	
Vigilancia	41.451.720	100.278.545	58.826.825	141,92%	44.353.657	100.278.545	55.924.888	126,09%
TOTAL GASTOS PROTECCION	191.824.660	240.173.445	48.348.785	25,20%	151.339.623	240.173.445	88.833.822	58,70%
MODULO D - PROTECCION AIRE ACONDICIONADO								
Aire acondicionado	150.664.147	170.390.549	19.726.402	13,09%	155.607.807	170.390.549	14.782.742	9,50%
Energia	99.000.000	72.496.912	-26.503.088	-26,77%	61.471.627	72.496.912	11.025.285	17,94%
Tasa de Seg y Convivencia	0	6.359.979	6.359.979	100,00%	0	6.359.979	6.359.979	
Vigilancia	0	0	0	0,00%	0	0	0	
TOTAL GASTOS PROTECCION	249.664.147	249.247.440	-416.707	-0,17%	217.079.434	249.247.440	32.168.006	14,82%
GRAN TOTAL EGRESOS	1.024.907.509	1.151.837.193	126.929.684	12,38%	908.320.188	1.151.837.193	243.517.005	26,81%
DIFERENCIA	0	0			49.127.841	0		

Operado por:

FGS
COMERCIAL S.A.
ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

EDIFICIO CENT

GRACIAS

**EDIFICIO CENTRO
SURAMERICANA**