

Operado por:

**FGS**

COMERCIAL S.A.  
ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

# INFORME DE GESTIÓN 2025

---

Asamblea general ordinaria  
de copropietarios 2026

  
**SAN  
FRANCISCO**  
CENTRO EMPRESARIAL

# **CONVOCATORIA**

## **SAN FRANCISCO CENTRO EMPRESARIAL P.H.**

### **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

En calidad de firma administradora de San Francisco Centro Empresarial Propiedad Horizontal, identificado con NIT. 901.200.501-5, me permito convocar a los señores copropietarios a las Asamblea General Ordinaria y Sectoriales de Apartamentos, Oficinas y Locales y Aire Acondicionado, las cuales se realizarán el día miércoles 25 de marzo de 2026 a las 4:00 p.m. en el auditorio del primer piso del Edificio Cámara Colombiana de la Infraestructura P.H., ubicado en la Carrera 43B No. 16 - 95, Barrio Manila (El Poblado) de Medellín.

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 la oficina de la administración.

Los copropietarios que no puedan asistir, podrán hacerse representar mediante poder escrito (firmado por el Propietario o representante legal y el apoderado) dirigido a la administración y los que sean personas jurídicas, deben acompañar el certificado de existencia y representación legal actualizado. La presente convocatoria se hace en cumplimiento de lo establecido en el artículo 63 y demás concordantes del Reglamento de Propiedad Horizontal.

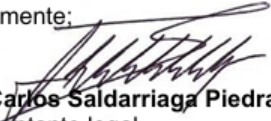
Igualmente, y según el artículo 67 del Reglamento de Propiedad Horizontal, si convocadas las asambleas, estas no sesionan por falta de quórum, las asambleas podrán deliberar y decidir válidamente pasada una hora de la citación con un número plural de copropietarios cualquiera que sea la cantidad de porcentaje de participación representados en las asambleas. Por lo tanto, se cita a reunión de segunda convocatoria el día miércoles 25 de marzo de 2026 a las 5:00 p.m.

El orden del día de la reunión será el siguiente:

## ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del Quórum.
2. Elección de presidente y secretario de la Asamblea.
3. Lectura de la convocatoria y aprobación del orden del día.
4. Designación de la Comisión encargada de revisar y aprobar el acta y los escrutinios.
5. Informe de gestión del Consejo de Administración y de la Administración.
6. Informe del Revisor Fiscal.
7. Presentación y aprobación de los estados financieros a diciembre 31 de 2025.
8. Presentación y aprobación del Presupuesto General de Ingresos y Gastos para el año 2026.
9. Presentación y aprobación del Presupuesto Sector B (oficinas y locales) de Ingresos y Gastos para el año 2026.
10. Presentación y aprobación del presupuesto sector C (apartamentos, parqueaderos y parqueaderos con útiles) de ingresos y gastos para el año 2026.
11. Presentación y aprobación del Presupuesto Sector D (Oficinas y 4 locales con posibilidad de aire acondicionado desde la torre de enfriamiento) de Ingresos y Gastos para el año 2026.
12. Elección de Revisor Fiscal Principal y Suplente y aprobación de sus honorarios.
13. Elección del Consejo General de Administración para el período 2026 – 2027.
14. Elección del Consejo Sectorial de Administración (Sector B: oficinas y locales) para el período 2026 – 2027.
15. Elección del consejo sectorial de administración (sector C: apartamentos, parqueaderos y parqueaderos con útiles) para el período 2026 – 2027.
16. Elección del Consejo Sectorial de Administración (Sector D: Oficinas y 4 locales con posibilidad de aire acondicionado desde la torre de enfriamiento) para el período 2026 – 2027.
17. Proposiciones y varios.

Cordialmente:

  
**Juan Carlos Saldarriaga Piedrahita.**  
Representante legal  
**PGS Comercial S.A.**  
Firma administradora y representan legal  
**San Francisco Centro Empresarial P.H.**

Medellín, 10 de marzo de 2026.

## PODER

Yo..... Ciudadano(a)  
colombiano (a) mayor de edad vecino de .....  
Identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. ...., expedida en  
....., en calidad de propietario o representante legal del inmueble(s)  
designado(s) con la nomenclatura .....  
..... perteneciente a San Francisco Centro Empresarial P.H.

Por este Instrumento confiero poder especial con facultades amplias a:  
..... Ciudadano(a)  
colombiano(a), mayor de edad vecino de ....., identificado con cédula  
de ciudadanía No. ...., expedida en .....,  
para que me represente en las Asambleas Generales Ordinaria y Sectoriales de Propietarios  
del San Francisco Centro Empresarial P.H., las cuales se efectuarán el día miércoles 25 de  
marzo de 2026 a las 4:00 p.m. en el auditorio del primer piso del Edificio Cámara Colombiana  
de la Infraestructura P.H., ubicado en la Carrera 43B No. 16 - 95, Barrio Manila (El Poblado)  
de Medellín. De igual manera me representará en las reuniones de las Asambleas Generales  
Ordinaria y Sectoriales 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) inmueble(s) en el San  
Francisco Centro Empresarial P.H., me correspondan.

**Dado en Medellín a los .....**

**Acepto:**

\_\_\_\_\_

**Propietario o Representante Legal**

\_\_\_\_\_

**Apoderado**

**CC ó NIT**

**CC**

Si su inmueble figura a nombre de alguna entidad financiera (Leasing, etc.) recuerde  
solicitarle a ésta el poder y si figura a su nombre o de una sociedad, tramitar el poder a  
quien vaya a asistir (si quien asiste no es representante legal o propietario)

**SAN FRANCISCO CENTRO EMPRESARIAL P.H.**

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

**CUENTAS POR COBRAR POR CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

LOCAL	PROPIETARIO	SALDO ACTUAL	OBSERVACION
OFFISO5	INGEMA S.A.	8.479.414	Cobro Juridico
AP0803	INVERSIONES / TECNOLOGIA S.A.S	4.036.806	Cobro Juridico
AP0804	INVERSIONES / TECNOLOGIA S.A.S	3.960.876	Cobro Juridico
AP0403	SOCIEDAD SPOONIK CLUB S.A.S	2.870.434	Cobro Juridico
AP1102	ASTRID QUINTERO VALENCIA / EST	1.565.867	Abono
AP1003	MAURICIO LEON ARBOLEDA PUERTA	1.724.696	Pendiente
AP0102	RODRIGO SANTAMARIA VANEGAS	1.305.065	Pendiente
LC9501	INVERSIONES GIRALDO LOPEZ & CI	1.183.468	Pendiente
AP0101	NANCY JANETH ARIAS SAENZ / EDG	0	Cancelo
AP1002	INVERSIONES GIRALDO LOPEZ & CI	632.361	Pendiente
AP0303	I.D. S.A.S. / COYTEC S.A.S.	598.029	Pendiente
AP0504	OLGA LUZ GARCIA TOBON / JORGE	0	Cancelo
AP0104	MATEO VARGAS PEREZ	0	Cancelo
OF0311	COYTEC S.A.S. I.D. S.A.S.	557.762	Pendiente
OF0317	NEDIS GENES CHAVERRA	0	Canceló
PQ3085	PEDRO ARANGO	353.781	Pendiente
LC0113	JUAN FELIPE POSADA / CARLOS AN	213.954	Abono
0.101-6	JEANNETTE LORENA NUÑEZ	324.367	Pendiente
1.102-8	LIA DELSOCORRO RMIREZ MAYA	322.750	Pendiente
1.401-5	VICTOR JULIO MORA PERALTA	322.750	Pendiente
1.402-2	MARIA VICTORIA BAENA DEMESA	322.750	Pendiente
1.502-0	MARIA CLARA TIRADO	322.750	Pendiente
0.803-8	INVERSIONES / TECNOLOGIA S.A.S	321.852	Pendiente
0.804-5	INVERSIONES / TECNOLOGIA S.A.S	320.475	Pendiente
1.304-9	MARIA VICTORIA AGUDELO VELEZ	0	Canceló
0.302-1	ALVARO LEON CARDONA ARBOLEDA	318.798	Pendiente
0.403-5	SOCIEDAD SPOONIK CLUB S.A.S	317.840	Pendiente
0.703-1	GLORIA ELENA VILLEGAS TORO	0	Canceló
0.104-8	MATEO VARGAS PEREZ	317.061	Pendiente
PQ5030	MAURICIO LEON ARBOLEDA PUERTA	128.577	Pendiente
PQ4095	SOCIEDAD SPOONIK CLUB S.A.S	99.655	Pendiente
	<b>TOTAL ADMINISTRACIÓN</b>	<b>30.922.138</b>	

## **ANEXO INFORMATIVO ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

**OBLIGACIONES:** Es obligación de los propietarios, notificar por escrito al Administrador, dentro de los cinco (5) días siguientes a la enajenación o cesión de la tenencia de su bien privado o de dominio particular, el nombre, apellido y documento de identidad de los nuevos ocupantes. LITERAL, ARTÍCULO 43.

**CONFORMACIÓN:** La Asamblea General de Propietarios la integran con derecho a voz y voto, las personas que tengan derecho de propiedad sobre los bienes privados o de dominio particular que integran el conjuntó inmobiliario, quienes actuarán en ella directamente o por representante o apoderado, acreditado por escrito. ARTÍCULO 61.

**RESTRICCIÓN.** Cada propietario, sea persona natural o jurídica, no puede designar más que una sola persona: representante o apoderado para que concurra a la Asamblea de Propietario cualquiera sea el número de unidades que posea en el conjunto inmobiliario, salvo en los casos en que el titular del dominio sea una entidad fiduciaria o de leasing, evento en el cual estas entidades podrán delegar la representación mediante poder otorgado a los beneficiarios de derechos que recaigan sobre los bienes privados o de dominio particular que integren el conjunto inmobiliario, o a sus respectivos locatarios. Los miembros de los Consejos de Administración tanto el General como el sectorial, el administrador y los empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de asambleas ni sustituir los poderes que se les confieren, coeficientes de copropiedad distintos de los propios mientras estén en ejercicio de sus cargos, ni sustituir los poderes que se les confieren, salvo en los casos de representación legal. ARTÍCULO 61, PARÁGRAFO PRIMERO.

**REPRESENTANTE COMÚN Y ÚNICO:** Si el bien de dominio particular pertenece en comunidad a varias personas, éstas deberán designar una sola persona que represente sus derechos ante los órganos administrativos o ante las autoridades según el caso. Esta designación se hará por mayoría de los derechos en que estuviere dividido el bien. En el caso de la sucesión ilíquida, los herederos o interesados deberán designar, por „mayoría de votos, la persona que deba representarlos. Si en los casos anteriores no acordare el nombramiento, lo hará el Juez a solicitud de cualquier interesado. Sí, hubiere albacea, éste representará los intereses de la sucesión ilíquida. Si hubiere varios albaceas que puedan obrar separadamente, el Juez designará aquel que haya de representar la sucesión. ARTÍCULO 61, PARÁGRAFO SEGUNDO.

**NÚMERO DE VOTOS:** En la Asamblea General de Propietarios, cada bien privado o de dominio particular dará derecho a su propietario a un número de votos igual a la cifra indicada como su coeficiente de copropiedad, en el Módulo A del artículo 21. ARTÍCULO 62.

**QUÓRUM DELIBERATORIO:** Con excepción de los casos en que este reglamento de propiedad horizontal exija un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 67o., la Asamblea de Propietarios tanto General como Sectorial, deliberará válidamente con la asistencia plural de los propietarios, o los representantes o los apoderados de dos (2) o más propietarios, que posean por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de copropiedad indicados en el artículo 21o.(Módulo A) para la Asamblea General o de los módulos de participación en gastos (Módulo B, C y D) para las Asambleas Sectoriales. ARTÍCULO 71.

**QUÓRUM DECISORIO:** Por regla general, las decisiones o determinaciones de la Asamblea se adoptarán con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad o de los módulos de participación en gastos, representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los porcentajes o coeficientes. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo serán absolutamente nulas. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto inmobiliario, (Módulo A), o de los módulos de contribución correspondientes, para el caso de las Asambleas Sectoriales, en los eventos contemplados en los numerales 2 y 3 siguientes, si la decisión se refiere al respectivo sector:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en su uso y goce.
2. Imposición de cuotas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien de dominio particular, cuando así lo haya solicitado el propietario.

5. Reforma a este reglamento.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción del conjunto inmobiliario cuando se haya destruido en proporción que -represente por lo menos setenta\* cinco por ciento (75%) de su valor comercial.
8. Cambio de destinación genérica de los bienes privados o de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para el Conjunto Inmobiliario.
10. Liquidación y disolución de la persona jurídica

Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley. ARTÍCULO 72.

**OBLIGATORIEDAD DE LAS DECISIONES:** Las decisiones válidamente adoptadas por la Asamblea que reúnan las condiciones previstas en este capítulo serán obligatorias para todos los propietarios, aún los ausentes y disidentes. ARTÍCULO 73.

# **INFORME DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**Asamblea General Ordinaria de Propietarios  
2026**

**SAN FRANCISCO CENTRO EMPRESARIAL PROPIEDAD HORIZONTAL  
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2026.  
INFORME DE GESTIÓN 2025**

Durante el año 2025, los Consejos de Administración, tanto el general como los sectoriales, en conjunto con la Administración del Centro Empresarial, trabajaron de manera articulada y permanente, con el propósito de fortalecer la gestión administrativa y optimizar la operación integral de la copropiedad. Esta colaboración permitió avanzar de forma significativa en la toma de decisiones, la ejecución de proyectos estratégicos y la mejora continua de los procesos internos.

En cumplimiento de sus funciones y con fundamento en los resultados obtenidos durante este período, el Consejo de Administración y PGS Comercial S.A. ponen en conocimiento de la Asamblea General de Copropietarios, el informe de gestión correspondiente al año 2025, con el fin de exponer de manera clara y detallada, los principales logros alcanzados, así como los proyectos y acciones ejecutadas a lo largo del año, orientadas a generar mayor eficiencia y control en la operación del Centro Empresarial.

Los paneles solares instalados en el centro empresarial han presentado un desempeño altamente eficiente, generando un impacto positivo y significativo en el funcionamiento general de la copropiedad. Gracias a su implementación, se ha logrado optimizar el consumo de energía eléctrica proveniente de la red convencional, promoviendo un uso más sostenible y responsable de los recursos energéticos.

Esta eficiencia se traduce no solo en una reducción considerable de los costos operativos asociados al consumo de electricidad en las zonas comunes, sino también en un aporte ambiental importante, al disminuir la huella de carbono y contribuir a prácticas más limpias y amigables con el medio ambiente. En consecuencia, el sistema de energía solar se consolida como una inversión estratégica que fortalece la sostenibilidad financiera y ambiental del centro empresarial, garantizando beneficios a corto, mediano y largo plazo para la copropiedad y sus usuarios.

Los esfuerzos se enfocaron principalmente en áreas estratégicas clave, entre las cuales se destacan, la optimización de la gestión de los recursos, el control y mejora de la experiencia de los ocupantes y visitantes de la copropiedad. Cada una de estas líneas fue abordada con una visión integral, buscando no solo resolver necesidades inmediatas, sino también sentar bases sólidas para el crecimiento y la modernización del Centro Empresarial.

Adicionalmente, se continuó con la operación de los apartamentos del edificio, bajo la modalidad de renta corta, en concordancia con la normatividad vigente y las decisiones adoptadas por la Asamblea y el Consejo de Administración. Este proceso se ha desarrollado de manera gradual y organizada, estableciendo lineamientos operativos, controles administrativos y medidas de convivencia orientadas a garantizar la adecuada coexistencia entre residentes permanentes y usuarios temporales, así como la protección de la seguridad, el orden y el buen uso de las áreas comunes.

A continuación, se expondrá la gestión realizada en el edificio, durante el año 2025 desde cada una de las áreas de la empresa PGS Comercial S.A. como firma administradora:

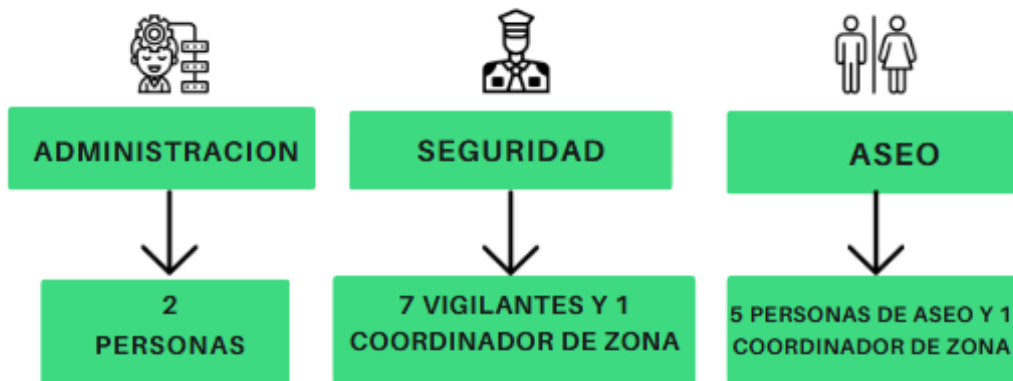
☆ **Gestion Administrativa.**

Desde PGS Comercial S.A. como firma administradora, se lideraron los procesos correspondientes a cada área, asumiendo de manera integral la responsabilidad de la planeación, coordinación, ejecución y evaluación de las actividades desarrolladas durante todo el año.



La operación y correcta gestión de la copropiedad no dependen únicamente del equipo administrativo, ya que también hacen parte fundamental de este proceso, las empresas externas que prestan sus servicios, acompañando con su personal las labores diarias en San Francisco Centro Empresarial P.H., garantizando su buen funcionamiento.

Con base en ello, como aliados estratégicos, nuestros proveedores, durante todo el año, desarrollaron labores especializadas conforme a los contratos suscritos, aportando su experiencia y conocimiento en cada una de las áreas necesarias, garantizando así la continuidad operativa del edificio y el bienestar de nuestros ocupantes:



Durante el año 2025, el Consejo de Administración, acompañó de manera directa la gestión de la administración, realizando periódicamente las respectivas reuniones tanto del Consejo General como sectorial:

### ☆ Consejos y Asambleas 2025.



Así mismo, estos espacios de discusión, permitieron analizar de manera detallada las distintas situaciones presentadas en la copropiedad, con el fin de definir soluciones oportunas y tomar decisiones estratégicas orientadas a la ejecución de proyectos previamente autorizados por la Asamblea General, de acuerdo con las necesidades y particularidades de cada uno de los sectores.



## TAREAS Y PROYECTOS 2025

- 01**  
  
IMPLEMENTACION DE PROYECTOS DE TALANQUERAS
- 02**  
  
MEJORAMIENTO LOBBY DE OFICINAS
- 03**  
  
INTERVENCION RED CONTRA INCENDIOS

Operado por:  
**SAN FRANCISCO** **FGS**  
CENTRO EMPRESARIAL COMERCIAL S.A. ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

### ☆ Los mayores logros durante el 2025.

Durante el año 2025, la gestión se destacó por el cumplimiento efectivo de los proyectos estratégicos contemplados en el plan de trabajo, entre ellos la implementación de las talanqueras vehiculares, la intervención de la red contra incendios de alta relevancia para la seguridad, la adecuación del lobby y la puesta en marcha de los paneles solares. Estos avances evidencian un balance altamente positivo en términos de planeación, ejecución y resultados. Las decisiones del Consejo de Administración estuvieron orientadas por criterios de responsabilidad, análisis estratégico y sostenibilidad, permitiendo optimizar recursos y generar beneficios tanto económicos como operativos para la copropiedad.

Asimismo, el compromiso de la administración en el cumplimiento disciplinado de las tareas asignadas, junto con una ejecución organizada y un seguimiento permanente, fueron determinantes para alcanzar los objetivos dentro de los tiempos establecidos.

En conjunto, la gestión 2025 se consolidó como un ejercicio eficiente, transparente y alineado con los intereses del centro empresarial. A continuación, se presenta el detalle de cada proyecto y tarea ejecutada durante la vigencia.



## Tareas y Proyectos de la asamblea 2025

### Modulo Expensas comunes.

#### ☆ Implementación sistema de talanqueras:

Un logro concreto y medible de esta implementación puede explicarse desde el impacto en seguridad, control y eficiencia operativa del centro empresarial San Francisco Centro Empresarial.

La instalación de las talanqueras vehiculares, integrada al sistema tecnológico UNITA, permitió consolidar un control de accesos más riguroso, trazable y sistematizado, reduciendo significativamente la informalidad en los ingresos y salidas de vehículos. Gracias al registro automático y centralizado, la administración ahora cuenta con información en tiempo real que facilita la validación de autorizaciones, la identificación de novedades y la respuesta oportuna ante cualquier situación de seguridad.

Como resultado, se logró mejorar la organización del flujo vehicular, disminuir riesgos asociados a accesos no controlados y fortalecer la capacidad de supervisión y toma de decisiones, generando mayor tranquilidad para residentes, usuarios y visitantes. En este sentido, la implementación no solo optimizó la operación diaria, sino que elevó los estándares de seguridad y eficiencia del conjunto, constituyéndose en una mejora estructural y sostenible para la copropiedad.



### ☆ **Intervención de Red Contraincendios:**

Un logro relevante de esta intervención fue el restablecimiento pleno de la operatividad y confiabilidad del sistema de protección contra incendios, fortaleciendo las condiciones de seguridad del centro empresarial San Francisco Centro Empresarial.

Mediante el mantenimiento correctivo realizado a la bomba de la red contra incendios, se lograron recuperar los parámetros técnicos de presión, caudal y desempeño requeridos para su adecuado funcionamiento. Esto garantiza que, ante una eventual emergencia, el sistema responda de manera oportuna y eficiente, asegurando el suministro de agua necesario para la atención y control inicial de un incendio.

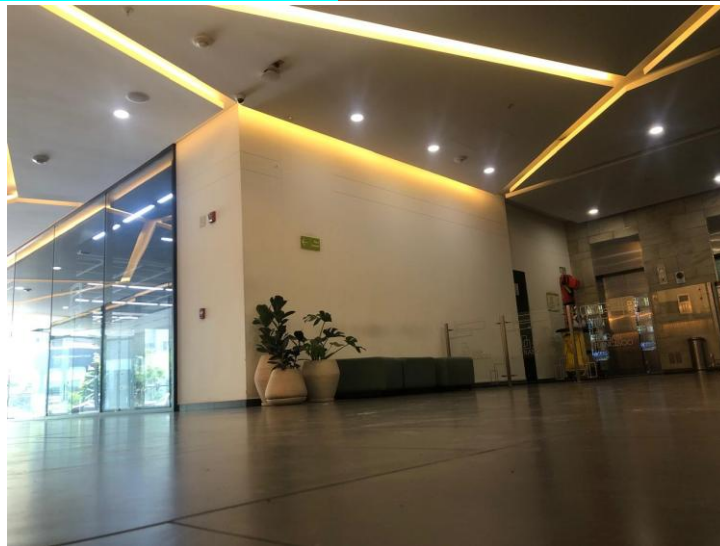
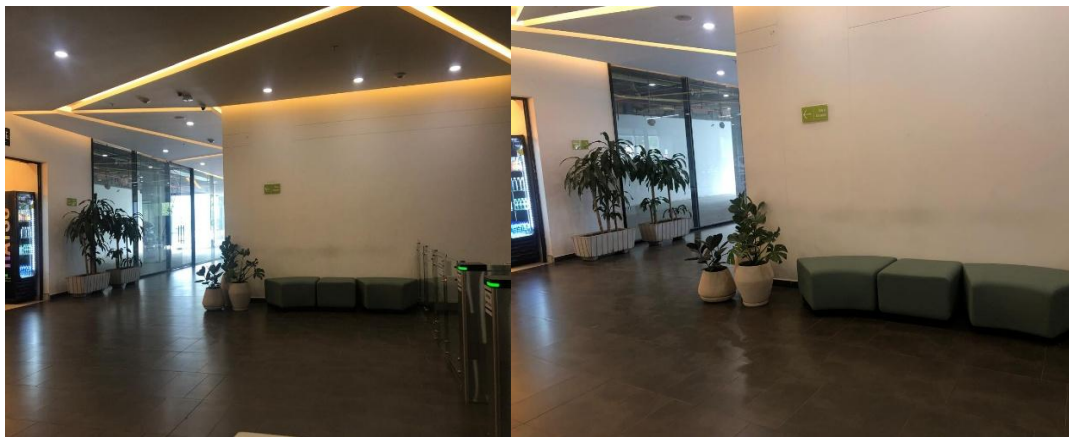


### **Modulo Oficinas.**

### ☆ **Dotación Mobiliario Adecuación y Mejoramiento Lobby de oficinas.**

Un logro destacado de esta intervención fue la renovación integral del lobby de oficinas, elevando la calidad, funcionalidad y percepción del espacio común, en beneficio de todos los usuarios del centro empresarial San Francisco Centro Empresarial.

Con el acompañamiento y la asesoría del Consejo de Administración, la adquisición del nuevo mobiliario permitió optimizar la distribución del área, mejorar la organización del entorno y brindar mayor comodidad a propietarios, colaboradores y visitantes. Esta adecuación no solo fortaleció la funcionalidad del espacio, sino que también aportó una imagen más moderna, armónica y profesional, alineada con los estándares de presentación y servicio del edificio.



## Ocupación Oficinas y locales.



OCUPACIÓN LOCALES Y OFICINAS				
NUMERO DE OFICINA/LOCAL	Grupo	EMPRESA	ACTIVIDAD	ESTADO
<b>SÓTANO 1</b>				
9901	Oficina	COLMÉDICA	Atención Médica	Ocupada
<b>SÓTANO 2</b>				
9801	Oficina	COLMÉDICA	Atención Médica	Ocupada
<b>SÓTANO 3</b>				
9701	Oficina	COLMÉDICA	Atención Médica	Ocupada
<b>SÓTANO 5</b>				
9501	Local	RAM	Empresa de seguridad	Ocupada
9503	Local	DESOCUPADO		Desocupada
9504	Local	DESOCUPADO		Desocupada
<b>PISO 1</b>				
111	Local	AR AUTOS	Venta y alquiler de autos de lujo	Ocupada
112	Local	EL CAFÉ	Venta de café, pan, y otros productos alimenticios	Ocupada
113	Local	DESOCUPADO		Desocupada
114	Local	DESOCUPADO		Desocupada
115	Local	AUDIOCOM	Servicios audiológicos y productos relacionados con la audición	Ocupada
116	Local	AUDIOCOM	Servicios audiológicos y productos relacionados con la audición	Ocupada
<b>PISO 2 (TERRAZA)</b>				
218	Local	FULL ÁRABE	Venta de comida libanesa	Ocupada
219	Local	BARBER SHOP	Servicio de barbería	Ocupada
220	Local	BEINNERGY	Venta de comidas sanas	Ocupada
221	Local	BEINNERGY	Venta de comidas sanas	Ocupada
<b>PISO 2</b>				
211	Oficina	AGROINDUSTRIALES LAS AMÉRICAS	Ganadería y productos agropecuarios	Ocupada
212	Oficina	DESOCUPADO		Desocupada
213	Oficina	GARCIA QUIRÓS	Atención jurídica	Ocupada
214	Oficina	JUAN CARLOS ARRIETA	Atención médica - especialistas en dúplex vascular	Ocupada
224	Oficina	GRAFOPIN VELASQUEZ	Empresa de arrendamientos	Ocupada
225	Oficina	CONSULTORIO ENDOCRINÓLOGO	Atención médica	Ocupada

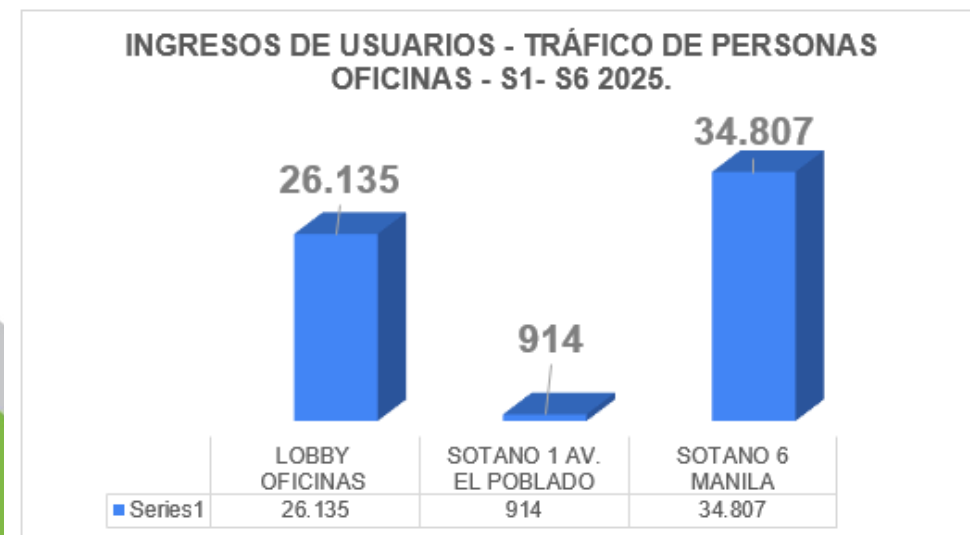
<b>PISO 3</b>				
311	Oficina	OSCAR GARCIA	Cuidado Capilar	Ocupada
312	Oficina	MISIÓN EMPRESARIAL	Empresa de contratación temporal	Ocupada
313	Oficina	MAREX CARGO	Transporte terrestre	Ocupada
314	Oficina	MAREX CARGO	Transporte terrestre	Ocupada
315	Oficina	MAREX CARGO	Transporte terrestre	Ocupada
316	Oficina	COLDEPORTE	Operación Logística de deporte y recreación	Ocupada
317	Oficina	EARTH AND SAND	Venta de vestidos de baño	Ocupada
<b>PISO 4</b>				
411	Oficina	LÍNEA ESTÉTICA	Especialistas en bienestar y belleza de productos para el cuidado	Ocupada
<b>PISO 5</b>				
511	Oficina	INGEMA	Diseño, mantenimiento e ingeniería civil, enfocado en diseños eléc	Ocupada
<b>PISO 6</b>				
611	Oficina	ALIÓN	Especialistas en Cemento	Ocupada
<b>PISO 7</b>				
711	Oficina	ALIANZA FIDUCIARIA	Servicios financieros	Ocupada
<b>PISO 8</b>				
811	Oficina	ALIANZA FIDUCIARIA	Servicios financieros	Ocupada
<b>PISO 9</b>				
911	Oficina	TECNOVA	Soluciones tecnológicas para la industria del plástico	Ocupada
912	Oficina	TECNOVA	Soluciones tecnológicas para la industria del plástico	Ocupada
913	Oficina	SANTORINE SIERRA ROLDAN	Servicios de ganadería	Ocupada
914	Oficina	ARISMINING	Empresa minera de oro	Ocupada
916	Oficina	ARISMINING	Empresa minera de oro	Ocupada
<b>PISO 10</b>				
1011	Oficina	ARISMINING	Empresa minera de oro	Ocupada
<b>PISO 11</b>				
1111	Oficina	GREEN SERVICE	Especialistas en tecnología	Ocupada
<b>PISO 12</b>				
1211	Oficina	COLSANITAS	Empresa de medicina prepagada	Ocupada
<b>PISO 13</b>				
1311	Oficina	ARISMINING	Empresa minera de oro	Ocupada
<b>PISO 14</b>				
1411	Oficina	ARISMINING	Empresa minera de oro	Ocupada
<b>PISO 15</b>				
1511	Oficina	DESOCUPADO		Desocupada
<b>PISO 16</b>				
1611	Oficina	DESOCUPADO		Desocupada
<b>LOCALES</b>				
1446	Local	PIMIENTA	Alimentos - Restaurante	Ocupada
1448	Local	AR AUTOS	Venta y alquiler de autos de lujo	Ocupada
1450	Local	TOSTAO	Venta de café, pan, y otros productos alimenticios	Ocupada

## Ingresos de usuarios – Tráfico de personas oficinas 2025.

### ☆ Personas – Segundo Semestre 2025

Durante los últimos seis (6) meses del año 2025, se evidenció un flujo significativo de personas que ingresaron a las instalaciones del centro empresarial, reflejando una alta dinámica de ocupación y movilidad dentro de la copropiedad.

- ☆ En lo correspondiente al ingreso a las oficinas, se registró el acceso de más de **26.000** personas en este periodo, lo que evidencia una constante actividad laboral y administrativa. Al analizar el comportamiento mensual, se identifica que los meses de julio y septiembre presentaron el mayor volumen de tráfico de personas, lo cual puede estar asociado a un aumento en la actividad empresarial, reuniones corporativas y retorno a la normalidad operativa posterior a temporadas vacacionales.
- ☆ Por otra parte, en relación con el ingreso a los sótanos S1 a S6, se contabilizó un flujo aproximado de **35.000** personas, cifra que supera el tránsito registrado en las áreas de oficinas. Este comportamiento evidencia una alta utilización de las zonas de parqueaderos y áreas de circulación interna. Los meses de octubre y diciembre concentraron el mayor número de accesos.
- ☆ En términos generales, estos registros permiten concluir que el centro empresarial mantiene un alto nivel de ocupación y afluencia de personas, información que resulta clave para la planeación operativa, el fortalecimiento de los controles de seguridad, la asignación de personal y la optimización de los servicios generales, garantizando así un adecuado funcionamiento y una experiencia segura y organizada para usuarios, colaboradores y visitantes



## ☆ **Gestión Jurídica.**

Durante el año 2025, el área jurídica de la firma administradora de la copropiedad prestó asesoría jurídica integral, permanente y estratégica al Consejo de Administración y a todas las áreas de la administración del edificio, con el propósito de mitigar riesgos legales, fortalecer la seguridad jurídica institucional y garantizar que todas las actuaciones de la copropiedad se desarrollaran en estricto cumplimiento del marco normativo aplicable, del Reglamento de Propiedad Horizontal y de las decisiones adoptadas por los órganos de administración.

La gestión jurídica se orientó no solo a la atención reactiva de situaciones específicas, sino, principalmente, a una labor preventiva, de acompañamiento permanente y de soporte técnico para la toma de decisiones estratégicas, consolidando al área jurídica como un eje transversal de apoyo en la operación integral del edificio.

**En desarrollo de esta labor, se adelantaron, entre otras, las siguientes actuaciones:**

- ☆ **Gestión contractual y control de riesgos:** El área jurídica asumió la elaboración, revisión, análisis y discusión de las minutas contractuales requeridas para la adecuada ejecución presupuestal de la copropiedad.
- ☆ **Análisis normativo y gestión preventiva de riesgos:** El cual incluyó el análisis permanente de cambios regulatorios y normativos aplicables a la copropiedad; identificación, evaluación y saneamiento de riesgos jurídicos asociados a la operación del edificio; formulación de recomendaciones preventivas orientadas a evitar contingencias legales, sanciones administrativas o conflictos con terceros.
- ☆ **Acompañamiento permanente al Consejo de Administración:** Desde el área jurídica se designó una abogada para asistir a las reuniones del Consejo de Administración, con el objetivo de orientar jurídicamente las discusiones y deliberaciones, verificar que las decisiones adoptadas se ajustaran al Reglamento de Propiedad Horizontal y al régimen jurídico aplicable. Adicionalmente, se contó con presencia activa en reuniones sostenidas con proveedores y con el equipo de administración, brindando acompañamiento jurídico en los procesos de negociación, seguimiento contractual y resolución de situaciones operativas.

Se adelantó la revisión detallada de las actas correspondientes a todas las reuniones del Consejo de Administración, con el propósito de verificar que las discusiones y decisiones quedaran consignadas de manera fiel, clara y completa; garantizar la transparencia, la seguridad jurídica y la adecuada trazabilidad de las actuaciones del Consejo; asegurar la correcta formalización de las decisiones adoptadas, conforme a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

☆ **Dirección y acompañamiento en la implementación del Manual de Operación de Viviendas Turísticas:**

Se dio acompañamiento integral en el proceso de implementación del manual de operación de viviendas turísticas en el edificio, lo cual incluyó: La estructuración jurídica del documento; definición de lineamientos normativos y procedimentales; acompañamiento a la administración en su socialización, aplicación y puesta en marcha; verificación de su coherencia con el Reglamento de Propiedad Horizontal y la normativa vigente; socialización y seguimiento a su aplicación.

Esta gestión tuvo como finalidad ordenar la operación de este tipo de actividades dentro del edificio, mitigar riesgos legales, prevenir conflictos entre usuarios y proteger la convivencia, la seguridad y la imagen institucional de la copropiedad.

GESTIÓN	SAN FRANCISCO
Elaboración contrato de obra, prestación servicios, suministro.	18
Elaboración respuesta a PQR, derechos de petición, reclamaciones	21
Elaboración concepto jurídico	8
Revisión y firma registro de proveedores, documentos	2
Respuesta a consulta rápida	2
Revisión circular o comunicados	44
Revisión de pólizas	1
OTROS (Requerimientos, firmas, seguimientos, etc)	38
<b>TOTAL:</b>	<b>134</b>

☆ **Legalización de Software y Habeas Data.**

<p>★ <b>La copropiedad cuenta la respectiva política de tratamientos de datos personales.</b></p>	<p>★ <b>En san francisco centro empresarial cumplimos con la Ley 603 de 2000 y las normas de propiedad intelectual.</b></p>
---	---

## ☆ GESTION CARTERA

En el transcurso del año 2025, el Área de Cartera desarrolló una gestión activa orientada a contribuir al fortalecimiento del flujo de caja de la copropiedad, enfocándose principalmente en aquellos deudores que presentan mayor nivel de mora o dificultad para normalizar el pago de las cuotas de administración, los cuales son remitidos a gestión de cobro pre jurídico o jurídico.

La cartera con mora menor o susceptible de normalización mediante gestión administrativa se atiende a través de cobros persuasivos, envío de estados de cuenta y comunicaciones recordatorias de pago.

### 1. Principales acciones ejecutadas.

- ☆ Seguimiento mensual a los acuerdos de pago vigentes, verificando su cumplimiento oportuno.
- ☆ Seguimiento periódico a la cartera con mora superior a 60 días, incluyendo acompañamiento al cobro persuasivo para la normalización de las obligaciones pendientes.
- ☆ Conciliación y actualización de la cartera en mora.
- ☆ Gestión de comunicación directa con los copropietarios, con el fin de prevenir la reincidencia en el incumplimiento de las obligaciones.
- ☆ Expedición de veintiún (21) certificados de paz y salvo, previa verificación del cumplimiento total de las obligaciones correspondientes.

### 2. Casos especiales.

Durante el periodo se realizó gestión de cobro prejurídico respecto de las obligaciones correspondientes a los inmuebles: **Apartamento 403 y Parqueadero 4095, así como a los Apartamentos 803, 804 y 1102.**

Como resultado de las gestiones realizadas, se han obtenido avances en la recuperación de dichas obligaciones; no obstante, a la fecha no se ha logrado la normalización total de los saldos pendientes. En consecuencia, se continuará realizando el seguimiento y las gestiones correspondientes con el fin de promover el cumplimiento de las obligaciones adeudadas.

## ☆ Área Gestion Humana.



Durante el año 2025, se presentaron cambios significativos en normativa laboral, planteando nuevos desafíos para la copropiedad, enfocándose en una gestión empresarial más proactiva y eficiente, alineada a los nuevos estándares de cumplimiento legal.

Se contó con aliados estratégicos (empresas temporales) para cubrir las necesidades de contratación de personal en misión a corto plazo y de esta manera garantizar un servicio eficaz y efectivo en el área de administración de personal, supervisando el cumplimiento de la legislación laboral.

Referente a la compensación se garantizó la liquidación de nómina y pago a los empleados oportunamente, además, de velar por el cumplimiento de la normativa laboral y contractual vigente. Durante el 2025 se cumplió con el 100% de los pagos de nómina, prestaciones sociales y seguridad social, dando cumplimiento al presupuesto asignado y a los lineamientos establecidos en la Reforma Laboral Ley 2466 de 2025.

Se aplicó del incremento anual del salario por el 9,5% con pago de retroactivo al 01 de enero, garantizando el ingreso real a los empleados. Como reconocimiento al desempeño y compromiso de los empleados de la administración, en el mes de diciembre se otorgó una bonificación extralegal, conforme a las directrices dadas por el Consejo de Administración.

Reducción progresiva de la jornada laboral: A partir del 16 de julio de 2025, se dió cumplimiento a la tercera etapa de la reducción progresiva de la jornada laboral, pasando de 46 a 44 horas semanales, conforme a lo establecido en la Ley 2101 de 2021, que busca velar por el bienestar integral del trabajador, fomentando un equilibrio entre la vida laboral, personal y familiar.

Cumplimiento Ley 2466 de 2025 - Ajustes en jornada nocturna y recargo dominical y festivos:

Recargo dominical y festivo: Desde el 01 de julio de 2025 se dio inicio a la implementación del incremento gradual al porcentaje del recargo dominical y festivo, pasando del 75% al 80%, garantizando la compensación oportuna al empleado y cumplimiento legal.

Jornada Nocturna: Desde el 25 de diciembre de 2025 se implementó uno de los principales cambios establecidos por la Reforma Laboral Ley 2466 de 2025. La cual indica la nueva jornada nocturna, entre las 7:00 p. m. y las 6:00 a. m. del día siguiente, manteniendo su porcentaje del 35% sobre el valor de la hora ordinaria. Desde la copropiedad se realizaron los ajustes e implementaciones necesarias en la programación de turnos y sistema de nómina para garantizar el pago oportuno y correcto a los empleados.

### ☆ Bienestar del Empleado San Francisco Centro Empresarial.

Con el propósito de promover un clima laboral sano, armónico y agradable para todas las personas que hacen parte del Centro Empresarial, se llevaron a cabo diversas actividades de integración. Estas iniciativas contaron con el apoyo de marcas vinculadas a la copropiedad, gracias a lo cual fue posible realizar la entrega de anchetas y obsequios a los colaboradores en la temporada de navidad.

Adicionalmente, se efectuó la entrega **del bono navideño** y se organizó un espacio de compartir con todos los empleados, fortaleciendo así los lazos de compañerismo, el sentido de pertenencia y el trabajo en equipo.



## ☆ Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST)

En cumplimiento de la normativa vigente relacionada con el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, se presentan las actividades desarrolladas durante el año 2025.

Es importante precisar que, además de las actividades aquí descritas, durante el año se gestionaron otros peligros y riesgos propios de la operación, de acuerdo con las capacidades técnicas y el presupuesto asignado.

### ☆ Prioridades en la gestión del riesgo ocupacional.

Con base en la identificación de peligros, evaluación de riesgos y el análisis del contexto operativo de la copropiedad, se definieron como prioridades de intervención aquellos riesgos con mayor potencial de generar accidentes laborales, emergencias o afectaciones reputacionales:

1. Trabajo seguro en alturas y espacios confinados.
2. Gestión del riesgo de desastres (plan de emergencias y brigada).
3. Gestión de contratistas.

### ☆ Gestion de las prioridades.

#### ☆ Trabajo Seguro en Alturas y Espacios Confinados

Durante el año 2025 se desarrollaron las siguientes acciones:

- Elaboración del inventario de tareas que implican trabajo en alturas y espacios confinados, identificando oportunidades de mejora para la prevención de caídas a diferente nivel.
- Inventario y verificación de sistemas de acceso e ingeniería, tales como escaleras, puntos de anclaje, líneas de vida, elevadores y andamios.
- Recertificación de puntos de anclaje

Estas acciones permitieron fortalecer el control del riesgo crítico de caídas en la copropiedad.

## ☆ **Gestión de Contratistas**

Reconociendo la importancia del adecuado control de contratistas y las oportunidades de mejora identificadas en este proceso, se solicitó nuevamente el acompañamiento de la ARL, a través de su área jurídica, con el fin de:

- Reforzar los lineamientos del procedimiento de gestión de contratistas.
- Asegurar el cumplimiento legal y documental.
- Fortalecer el blindaje jurídico de la copropiedad frente a posibles contingencias laborales.

## • **Semana de la salud**

Con el propósito de promover la salud integral, el bienestar y el autocuidado de los colaboradores, durante el año 2025 se desarrolló la Semana de la Salud, la cual incluyó actividades educativas, preventivas y participativas orientadas a fortalecer hábitos de vida saludables.

Las actividades se estructuraron a partir de los siguientes pilares:

### **Prevención del consumo de alcohol, tabaco y sustancias psicoactivas**

- Divulgación de infográficos informativos sobre las consecuencias del consumo excesivo, con base en datos de la Organización Mundial de la Salud (OMS).
- Realización de un taller práctico con recomendaciones y estrategias para regular o evitar el consumo.

### **Alimentación balanceada**

- Desarrollo de la actividad “Mañana Saludable”.
- Divulgación de un infográfico sobre la importancia de una alimentación balanceada y sus beneficios para la salud.

### **Ejercicio físico**

- Socialización de infografías sobre los beneficios de la actividad física regular.
- Promoción de la realización de pausas activas mediante material audiovisual.

### **Finanzas saludables**

- Jornada de sensibilización denominada “Finanzas conscientes”, orientada a promover el manejo responsable del dinero, con equilibrio y propósito.

## Prevención de enfermedades cardiovasculares

- Divulgación de video educativo sobre la prevención de enfermedades cardiovasculares.
- Realización de tamizaje cardiovascular por parte de PGS.
- Actividad de donación de sangre.

## Higiene del sueño

- Divulgación de infográficos sobre buenas prácticas de higiene del sueño.
- Taller con tips prácticos para mejorar la calidad del descanso.

## Manejo del estrés

- Aplicación de la Batería de Riesgo Psicosocial.
- Divulgación de video sobre manejo de las emociones.
- Desarrollo de un taller de estilos de afrontamiento.
- Socialización de infografías sobre estrategias para el manejo del estrés.

Estas actividades contribuyeron al fortalecimiento del bienestar físico, mental y social de los colaboradores, alineadas con los lineamientos del SG-SST.

The infographic is titled "SEMANA DE LA SALUD" and is sponsored by "SAN FRANCISCO" and "FGS COMERCIAL S.A.". It is divided into several sections:

- MANOS FRECUENTE:** Lávate las manos con agua y jabón durante unos 20 segundos, especialmente después de haber estado en lugares públicos.
- USO DE TAPABOCAS:** Utiliza tapabocas si presentas síntomas de resfriado.
- GUÁRDISE AL ESTORNUDAR O TOSER:** Usa el codo o un pañuelo desechable para cubrir la boca y nariz.
- DESINFECTA SUPERFICIES:** Limpia y desinfecta frecuentemente las superficies con las que se tengan contacto.
- EVITAR AGLOMERACIONES:** Siempre que sea posible, evita lugares con mucha gente, especialmente en períodos de brote de resfriados.
- COMA BIEN, SIÉNTASE BIEN, PÓNGALE CORAZÓN:** ¿Qué se considera un plan alimentario saludable? Consume al menos 6 porciones entre frutas y verduras de diferentes colores en una única porción cada día. Consume al menos 48g de fibra diariamente en una ración normal. Aumenta el consumo de fibra con frutas, verduras y cereales de grano entero como arroz integral y avena. Aumenta el consumo de pescado y consume los carnes blancas (como el pollo sin piel). Beba los líquidos y agua en la oficina, completa el consumo por un vaso de agua o polivalentes como leche de vaca, leche, leche, yoghurt, leche o queso. Consume nueces y frutos secos. Consume al menos 6 vasos de agua, 2 vasos de bebidas que contienen azúcar. El consumo de sal (sodio) debe limitarse a 6g diarios (preparaciones tipo de sal). No se debe consumir alcohol en exceso (no se recomienda más de 14g de alcohol por día). Evita el consumo de alcohol en exceso (no se recomienda más de 14g de alcohol por día). Evita el consumo de alcohol en exceso (no se recomienda más de 14g de alcohol por día).

On the right, a presentation slide titled "ESTRATEGIAS PARA LA PREVENCIÓN Y PROMOCIÓN DE LA SALUD" lists:

- Anticiparnos
- Conocer para hacer
- Identificar los peligros y riesgos y actuar desde los controles que faciliten ser saludable
- Hábitos y estilo de vida

Below it, another slide titled "CICLOS DEL SUEÑO Y OND" includes the text: "Grabado y transcripción. Al estar a esta semana, nos".



#### ❖ **Cumplimiento de la resolución 3461 de 2025.**

Durante el año 2025 se documentó y divulgó la Política de Prevención del Acoso Laboral y Acoso Sexual, así como el procedimiento para la presentación y atención de quejas, incluyendo los tiempos de respuesta del Comité de Convivencia Laboral, conforme a los lineamientos normativos.

Para el año 2026, se proyecta la conformación y capacitación del Comité de Convivencia Laboral, garantizando su adecuado funcionamiento.

#### ☆ **Formación seguridad y salud en el trabajo:**

Se dio cumplimiento al plan anual de capacitación, alcanzando el 90.6% de ejecución. Entre los principales procesos formativos se destacan:

Participación del administrador y del coordinador operativo en la conferencia: “Hacia donde vamos con la Seguridad y salud en el trabajo”.

Capacitación del personal operativo en competencias técnicas para la gestión de riesgos, tales como trabajo en alturas, espacios confinados y seguridad vial.

Formación en competencias blandas, incluyendo liderazgo, comunicación asertiva e inteligencia emocional.

Fortalecimiento técnico del personal que apoya a la implementación del SG-SST.

Capacitación específica para la Brigada de Emergencias.





Estos indicadores permiten evaluar el impacto de las acciones preventivas implementadas.

### ☆ Seguros.

Por decisión del Consejo de administración, se ratifica a PROTECCIÓN PÉREZ E HIJOS como corredor de seguros y a AXA COLPATRIA SEGUROS S.A como la aseguradora encargada del programa de protección.

El esquema asegurador vigente, protege integralmente a la copropiedad mediante las siguientes pólizas: (i) póliza todo riesgo daño material (TRDM), que ampara los bienes y activos comunes frente a daños materiales por eventos súbitos e imprevistos; (ii) póliza de responsabilidad civil extracontractual, que cubre reclamaciones de terceros por daños personales o materiales derivados del uso y administración de las áreas comunes; y (iii) póliza de responsabilidad para directores y administradores, que protege el patrimonio de quienes ejercen funciones directivas frente a reclamaciones por actos u omisiones en el ejercicio de sus cargos. Todas las pólizas referenciadas tienen una vigencia del 12 de octubre de 2025 al 12 de octubre de 2026.

## RESUMEN SEGUROS SAN FRANCISCO P.H.

<b>1 Multirriesgo – TRDM</b> <b>Aseguradora:</b> AXA Colpatria Seguros S.A. <b>Corredor:</b> Protección Pérez e Hijos. <b>Vigencia:</b> 12/10/2025 al 12/10/2026	<b>VALOR ASEGURADO</b> <b>\$ 90.023.632.891</b>
<b>2 Responsabilidad Civil</b> <b>Aseguradora:</b> AXA Colpatria Seguros S.A. <b>Corredor:</b> Protección Pérez e Hijos. <b>Vigencia:</b> 12/10/2025 al 12/10/2026	<b>VALOR ASEGURADO</b> <b>\$ 1.000.000.000</b>
<b>3 Directores y Administradores</b> <b>Aseguradora:</b> AXA Colpatria Seguros S.A. <b>Corredor:</b> Protección Pérez e Hijos. <b>Vigencia:</b> 12/10/2025 al 12/10/2026	<b>VALOR ASEGURADO</b> <b>\$ 800.000.000</b>

**Valor Total Pólizas**  
**\$ 88.602.981**

### ❖ Gestión de siniestros y recuperación:

Durante el 2025, se generó la reclamación ante la aseguradora de cuatro (04) siniestros, de los cuales ya se finalizó uno (01) con el pago, y se encuentran en trámite los tres (03) restantes, a saber:

Descripción del Siniestro	Estado	Valor Pagado/Reclamado
Daño vidrio fachada.	<b>PAGADO</b>	\$ 3.473.280
Afectación vehículo tercero por desprendimiento fachada.	<b>EN TRÁMITE</b>	\$ 3.211.011
Colapso cielo falso Lobby.	<b>EN TRÁMITE</b>	\$ 6.025.544
Hurto de cable polo tierra de torre apartamentos.	<b>EN TRÁMITE</b>	\$ 2.557.800

#### ❖ Recomendación:

Es importante precisar y recordar que cada propietario, comerciante o tenedor de un local tiene la obligación de contratar por su cuenta las pólizas que amparen las adecuaciones, mejoras locativas e inventarios propios de su establecimiento.

La póliza contratada por la Copropiedad no cubre las mejoras realizadas al interior de los locales ni los bienes muebles allí ubicados, pues el valor asegurado corresponde exclusivamente al estado en que el local fue entregado originalmente por la constructora. En consecuencia, las zonas privadas solo se encuentran protegidas bajo el valor de reconstrucción en sus condiciones iniciales, sin incluir adecuaciones posteriores.

Así las cosas, en caso de presentarse un siniestro, las reclamaciones relacionadas con mejoras locativas (como estucos especiales, cenefas, pisos, maquinaria, equipos, entre otros), así como los contenidos (muebles, enseres, mercancías), y coberturas adicionales como lucro cesante, hurto o responsabilidad civil derivada de la operación del local, deberán presentarse ante las aseguradoras con las cuales cada titular haya contratado las pólizas correspondientes.

### ☆ Gestión Comunicaciones.

#### ☆ Circulares:

Se sostuvo una comunicación constante y oportuna con los copropietarios, así como con los ocupantes de las oficinas, los apartamentos y locales comercial. A través de la difusión de información relevante, se buscó no solo mantenerlos informados sobre novedades en la operación del edificio, sino también fortalecer la sana convivencia, promover el cumplimiento de los lineamientos establecidos y facilitar la correcta aplicación de los procesos internos de la copropiedad.

Durante el año se elaboraron y enviaron aproximadamente 44 circulares informativas, con el propósito de mantener una comunicación oportuna, clara y segmentada con los diferentes usuarios del centro empresarial. Estas comunicaciones fueron dirigidas de acuerdo con las necesidades específicas de cada público: algunas estuvieron orientadas exclusivamente a los apartamentos, otras a las oficinas, y adicionalmente se emitieron circulares de interés general para ambos grupos. Esta segmentación permitió brindar información más pertinente y facilitar la correcta atención de los temas tratados.

Para garantizar un mayor alcance y efectividad, la información fue difundida a través de diversos canales institucionales, tales como el grupo de difusión de WhatsApp, la plataforma UNITA y el correo electrónico, asegurando así una cobertura amplia, trazabilidad en los envíos y acceso oportuno a los contenidos por parte de la comunidad.



☆ **Boletines:**

Nos comunicamos con nuestros públicos a través de la emisión de boletines, en donde se contaron los avances de la gestión de la administración:



☆ **Comunicación en nuestros espacios:**

Brindar mensajes de acogida y apoyo a quienes nos visitaron fue el objetivo de los recordatorios que se pusieron en las carteleras de la Copropiedad. Esto nos permitió ser empáticos con nuestro público interno y externo



☆ **¡CUIDATE! Una campaña para acompañar.**

Durante todo 2025 el talento humano de la copropiedad tuvo acompañamiento diario de PGS Comercial S.A., a través de mensajes de motivación y reflexión, lo cual se hizo a por medio de más de 350 mensajes que llegaron por WhatsApp.

El empoderamiento, la salud mental, el liderazgo, la resiliencia, el trabajo en equipo, la buena actitud y el trabajar para ser mejores personas fueron los temas abordados con estos mensajes.



☆ **Campaña de Prevención Del Cáncer de Seno**

Hacer visible la importancia de la prevención del cáncer de seno entre hombres y mujeres hizo parte de la campaña que se desarrolló en octubre; a través de la cual se dieron tips para la detección temprana de esta enfermedad.



## ☆ Navidad San Francisco Centro Empresarial.

Durante el año 2025, se llevó a cabo la celebración de la temporada navideña en el Centro Empresarial, mediante la implementación de una decoración especial en diferentes áreas estratégicas del edificio. Se realizaron intervenciones decorativas en la recepción de apartamentos y en la recepción del lobby principal, con el fin de generar un ambiente cálido, acogedor y agradable para todos los visitantes, copropietarios y usuarios del Centro Empresarial.

Adicionalmente, se instaló un árbol navideño en la entrada sobre la Avenida El Poblado, convirtiéndose en un elemento representativo que dio la bienvenida y realzó la imagen del edificio durante esta época del año. La decoración se desarrolló conservando los colores tradicionales de la Navidad, manteniendo un estilo sobrio y elegante, en armonía con la identidad del Centro Empresarial y enfocado en brindar una experiencia visual agradable sin perder la formalidad del entorno corporativo.

### Navidad San Francisco Centro Empresarial.



Operado por:  
**FGS**  
COMERCIAL S.A.  
ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

## Gestion de Operaciones.

### ☆ Servicios Generales:

- ❖ **Seguridad:** En 2025, el servicio de vigilancia y seguridad privada estuvo a cargo de G4S Secure Solutions Colombia, con su grupo de colaboradores en cada sector de la copropiedad para garantizar el servicio, con el siguiente dispositivo:
  - ❖ Guarda 24 horas apartamentos.
  - ❖ Guarda 24 horas Rondero.
  - ❖ Guarda 12 horas Lobby Oficinas.

### ☆ Gestión del Riesgo de Desastres

En materia de preparación y respuesta ante emergencias, se adelantaron las siguientes actividades:

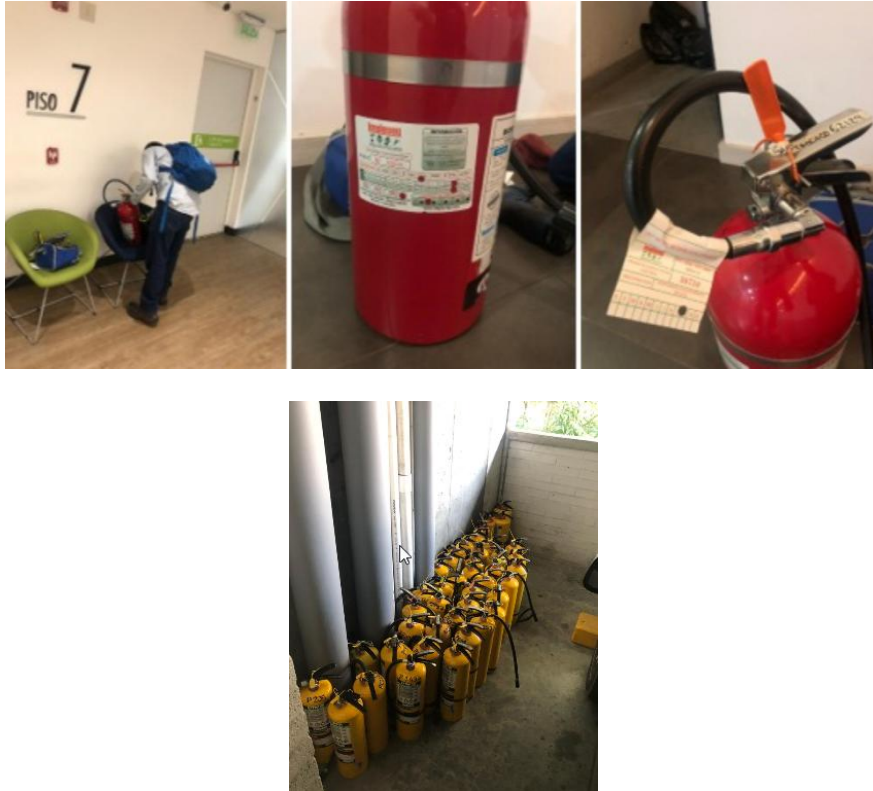
- Actualización del Plan de Gestión del Riesgo de Desastres.
- Ejecución de una simulación y un simulacro de emergencia, enfocados en la atención de un posible incendio vehicular, con el objetivo de fortalecer la capacidad de respuesta del personal.
- Verificación del estado y funcionamiento de los equipos para atención de emergencias, entre ellos:
  - Red contra incendios.
  - Extintores.
  - Botiquines de primeros auxilios.
  - Camillas.
  - Desfibrilador Externo Automático (DEA).

Estas acciones contribuyen a garantizar una respuesta organizada y oportuna ante situaciones de emergencia.



## Extintores

Se cumple con los lineamientos legales al respecto, realizando cambios anualmente de los extintores que blindan la seguridad del edificio tanto en los cuartos técnicos como en zonas comunes y demás espacios expuestos a cualquier eventualidad que represente riesgos para la copropiedad.



### ❖ Aseo:

La copropiedad contó con 5 operarios y un supervisor rotativo en cada sector de la copropiedad. Se reprogramaron turnos para mejorar la cobertura y mantenimiento. Capacitaciones incluyeron manejo de emergencias y residuos sólidos.

### ☆ Plan de Manejo de Residuos Sólidos (PMIRS):



En el año 2025, se reforzaron los conceptos sobre la gestión de residuos y separación de aprovechables, como también visitas sanitarias a los locales de alimentos, adicionalmente se adquirió un nuevo punto ecológico para la disposición de residuos, estibas para la disposición de los aprovechables, enmallado total de las puertas de acceso a los shut de basuras, control y supervisión directa de PH Y cloro a el agua. También se logró establecer

y ejecutar el plan de roedores, acompañado de una fumigación de plagas en todas las zonas de la copropiedad.

### ☆ **Mantenimientos preventivos:**

Durante el período evaluado, se dio cumplimiento integral al cronograma de mantenimientos programados, garantizando la conservación, operatividad y adecuado estado de las instalaciones del centro empresarial San Francisco Centro Empresarial.

Se desarrollaron de manera permanente labores de verificación, control y seguimiento al mantenimiento menor de las diferentes áreas y sistemas, en coordinación con el personal operativo y los proveedores tercerizados, con el fin de asegurar su correcto funcionamiento y prevenir fallas o deterioros que pudieran afectar la prestación del servicio.

Desde la administración, a través del equipo interno, se llevaron a cabo inspecciones periódicas, monitoreo continuo de equipos, aplicación de controles internos y la elaboración de registros de seguimiento técnico.

Estas acciones permitieron planificar oportunamente las actividades de mantenimiento, optimizar los recursos disponibles y ejecutar intervenciones correctivas de baja complejidad.

## **Modulo Oficinas.**

### ☆ **Paneles Solares – Azimut**

Uno de los principales logros de la gestión durante el año 2025 fue la optimización significativa del consumo energético del edificio, resultado de la implementación y aprovechamiento eficiente del sistema solar fotovoltaico, lo cual generó un impacto económico y ambiental altamente favorable para el centro empresarial San Francisco Centro Empresarial.

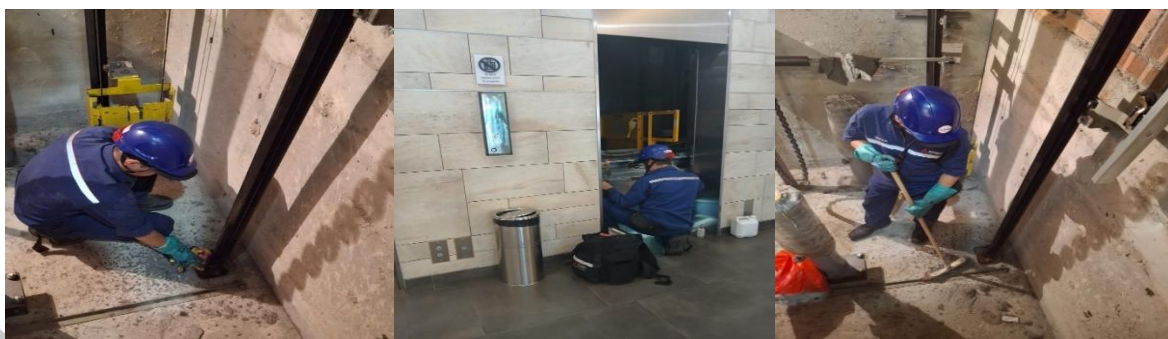
El seguimiento y análisis permanente del consumo permitió evidenciar una reducción sostenida frente a la facturación teórica de la red convencional. Mientras el valor equivalente facturado por energía tradicional habría ascendido a \$43.976.461,16, el consumo real cubierto por el sistema SSFV fue de \$26.249.704,79, alcanzando un ahorro económico total de \$17.726.756,37 durante la vigencia 2025.

Este resultado representa una disminución cercana al 40 % en los costos de energía, consolidando al sistema fotovoltaico como una inversión estratégica que no solo fortalece la sostenibilidad financiera de la copropiedad, sino que también promueve prácticas responsables con el medio ambiente. En consecuencia, se ratifica como una mejora estructural de alto impacto, con beneficios tangibles a corto, mediano y largo plazo para toda la comunidad



#### ☆ Ascensores Mitsubishi.

Se ejecutan los mantenimientos preventivos mensualmente en las zonas de apartamentos/oficinas/ parqueaderos, logrando así que estos culminen el año en óptimas condiciones.



## ☆ Torres de enfriamiento Nova clima

Este sistema tiene sus mantenimientos mensualmente, adicionalmente cada 3 meses se realiza una limpieza general de todos los equipos y componentes, logrando así mayor rendimiento y conservación de los mismos.



## ☆ Subestaciones de energía Inge 10.

Con la aplicación del mantenimiento preventivo semestral, se evitan traumatismos en el desarrollo normal de las actividades comerciales y/o productivas, se prolonga la vida útil de los equipos, adicionalmente se evitan mantenimientos correctivos que pueden significar altos costos para la copropiedad.



## ☆ Planta eléctrica Stewart & Stevenson.

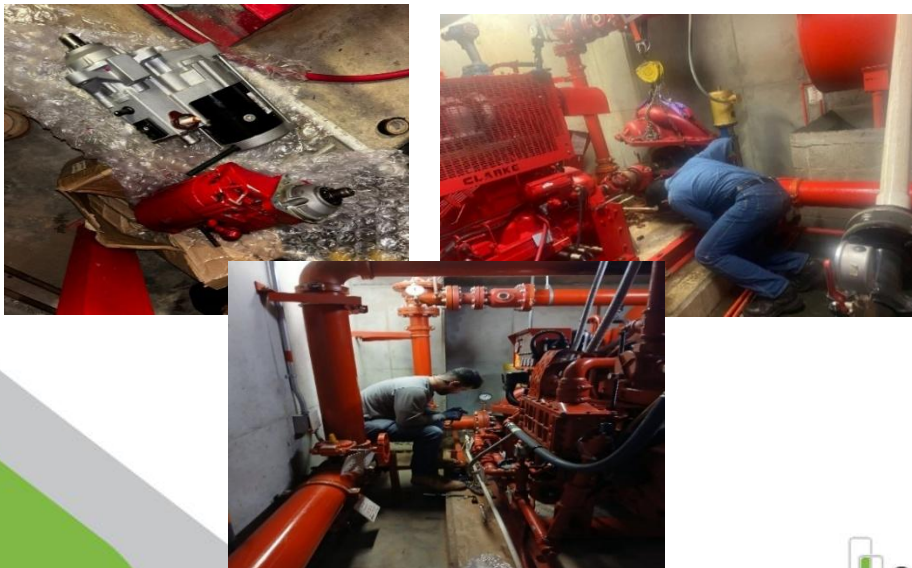
Su mantenimiento se ejecuta cada tres meses, realizando una revisión exhaustiva tanto de sus componentes, como de su comportamiento y todos sus fluidos de la misma. Garantizando así un respaldo óptimo y preciso al momento de que esta tenga que entrar en función.



## Modulo general

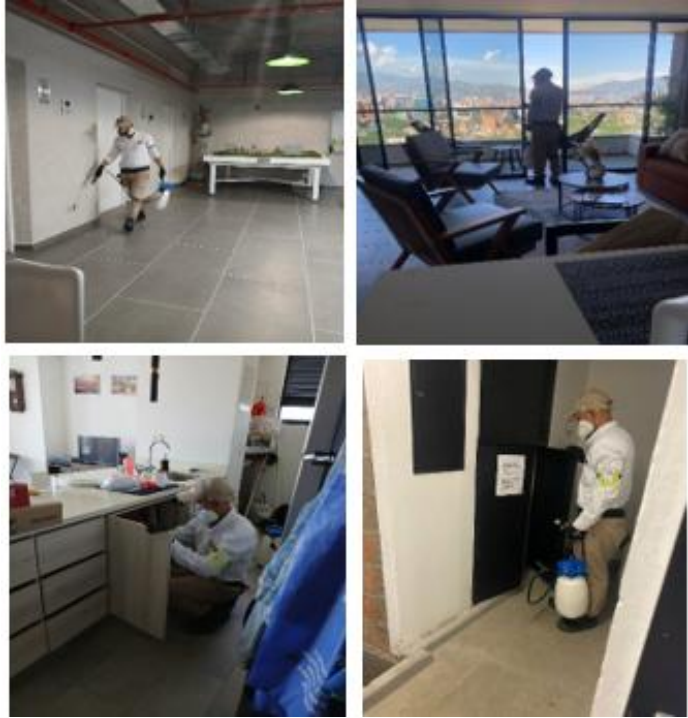
### ☆ RCI Serinco.

Se realiza ajuste, limpieza de equipos y motor pertenecientes al sistema de red contra incendios (RCI) de la copropiedad en general, con una periodicidad mensual, logrando así un equipo estable para atender cualquier eventualidad.



### ☆ Fumigación – Axion control.

Se viene dando cumplimiento al cronograma establecido para el programa de fumigación de la copropiedad. En el caso de los apartamentos, el servicio se ejecuta con una periodicidad semestral (cada seis meses). Por su parte, en el sector de oficinas, zonas de alimentos y zonas comunes, la fumigación se realiza cada cuatro meses, atendiendo a las condiciones y requerimientos específicos de estos espacios. Con esta programación se garantiza el cumplimiento de la normatividad aplicable, así como la protección de la salud de residentes, usuarios y colaboradores, y el adecuado cuidado del entorno. Adicionalmente, la empresa prestadora del servicio, Axion Control, emite los respectivos certificados que acreditan la ejecución de cada jornada de fumigación. Estos documentos se encuentran disponibles y se entregan a las personas que los requieran.



### ☆ Jardinería Vivero pino de san lucas.

Se realizó el mantenimiento de jardinería de manera mensual en todas las zonas verdes de la copropiedad, garantizando su adecuada conservación y fortaleciendo la estética general de los espacios comunes. Estas labores han permitido mantener áreas más cálidas, organizadas y agradables para el disfrute de residentes y visitantes. En el desarrollo de estas actividades se emplean fertilizantes y productos amigables con el medio ambiente, contribuyendo así a prácticas responsables y sostenibles.

Adicionalmente, desde el área de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST) se realiza el control y seguimiento a los cursos y certificaciones en manipulación de fertilizantes y sustancias químicas, asegurando el cumplimiento de los protocolos de seguridad y la adecuada formación del personal encargado.



☆ **Motobombas Jaime Alberto ángel.**

Se ejecuta mensualmente el mantenimiento preventivo del sistema hidráulico de ambas torres, logrando que nuestros sistemas de presión e impulsión continúen con su operación sin ningún contratiempo en la copropiedad.



### ☆ Control acceso vehicular Unita.



Los mantenimientos para el control y acceso peatonal son llevados a cabo trimestralmente, garantizando así el buen funcionamiento de los torniquetes de acceso peatonal, acceso vehicular, y demás componentes adheridos al sistema.

### ☆ Ecoplant.

Este equipo tiene mantenimientos cada 3 meses, garantizando así el buen funcionamiento de la torre de enfriamiento lo cual deriva en el buen estado de los aires acondicionados de la copropiedad en general.



☆ **Cortinas enrollables Soludoors.**

Nuestras puertas vidrieras y cortinas enrollables cuentan con mantenimientos preventivos cada 6 meses, ajustando todo su sistema mecánico, eléctrico y de lubricado. De esta manera se garantiza su buen funcionamiento y durabilidad en el tiempo.



☆ **Lavado de tanques - Hidrotecno.**

**Agua potable:** Control y certificación de agua potable. En cumplimiento de la normativa sanitaria vigente, se realiza semestralmente el proceso de control y verificación de la calidad del agua potable del edificio San Francisco. Esta actividad preventiva garantiza condiciones óptimas de salubridad para todos los ocupantes, residentes, colaboradores y visitantes.

El procedimiento incluye la toma de muestras y la ejecución de análisis físico-químicos y microbiológicos por parte de un laboratorio certificado, asegurando el estricto cumplimiento de los estándares exigidos por las autoridades competentes.

Como resultado de cada evaluación, se obtiene el respectivo certificado de potabilidad, documento que respalda la idoneidad del recurso hídrico para el consumo humano y ratifica el compromiso de la administración con la salud, la prevención de riesgos y el bienestar general de la comunidad.



**LABORATORIO DE AGUAS**  
**REPORTE DE ENSAYO MICROBIOLÓGICO**  
 FRT10-01M-VER 02

REPORTE DE ENSAYO No.: 2025122217  
 PROCEDENCIA: Medellín - Ant  
 SITIO DE MUESTREO: San Francisco Centro Empresarial - (Tanque)  
 MUESTREO POR: Cristian Ortega **FECHA Y HORA DE TOMA:** 22-dic-2025 11:48 am  
 TIPO DE MUESTRA: Tratada **ESTADO DEL TIEMPO:** Seco  
 CLORO RESIDUAL: 1,00 ppm **FECHA DE SOLICITUD:** 22-dic-2025  
 SOLICITADO POR: HIDROTECNO S S A S **DIRECCION:** Calle 52 N°64-56, Bloque 4 Oficina 202

Parametro	Unidad	Método	Resultado	Limite Inf	Limite Sup
Coliformes Totales	UFC/100mL	FAM - SM 9222 B	0	0	0
Escherichia coli	UFC/100mL	FAM - SM 9222 D	0	0	0
Mesófilos	UFC/100mL	FAM - SM 9215 D	11	0	100

**OBSERVACIONES**  
 La muestra analizada cumple. Hora de Análisis: 15:55 22/12/2025 Fecha del informe: 29/12/2025. Este resultado es válido únicamente para la muestra analizada bajo las condiciones en que fue recibida. Analizada en las instalaciones de Acuambiente

**Notas:**  
 Los métodos utilizados son referencia de los Métodos Estándar y han sido validados al interior del Laboratorio. Los resultados del presente informe son válidos solo para las muestras sometidas a análisis. No debe hacerse reproducción del presente informe sin aprobación de ACUAMBIENTE LTDA. Los límites inferior y superior son establecidos según la Resolución 2115 del 22 de Junio de 2007.

*Sully Muriillo P.*  
 Sully Melissa Muriillo P.  
 Bacterióloga - Registro TP 11452

*Paola Andrea Celis Rivera*  
 Paola Andrea Celis Rivera  
 Director Técnico - Registro TP.8033

*[Handwritten signature]*

**HIDROTECNO' S S.A.S**

*"Trabajamos con pasión para brindar un servicio oportuno y de alta calidad"*

**HIDROTECNO SAS**

Especialistas en Limpieza y mantenimiento

En cumplimiento del decreto 1575 del 2007 del Ministerio de Salud

Hace constar que:

**SAN FRANCISCO CENTRO EMPRESARIAL**

**NIT. 901.200.501-5**

Se realizó las actividades de limpieza, lavado y desinfección a los tanques de agua potable, dispuestos en las instalaciones los días 8 y 9 de julio del presente año.

En testimonio de lo anterior, se firma el presente en Medellín a los (11) días del mes de julio de dos mil veinticinco (2025).



**Aguas lluvias:** sistema de aprovechamiento de aguas lluvias. El mantenimiento de los tanques de almacenamiento de aguas lluvias se ejecuta de manera anual, con el propósito de garantizar su adecuado funcionamiento y conservar en óptimas condiciones los equipos que operan con este recurso tratado. Este proceso preventivo permite asegurar la calidad del agua reutilizada y proteger los sistemas hidráulicos asociados, evitando afectaciones técnicas y prolongando la vida útil de los equipos.

El agua lluvia tratada es utilizada para la descarga sanitaria en zonas comunes y para el suministro de diferentes sistemas del edificio, tales como equipos hidráulicos, aires acondicionados, torres de enfriamiento y la Red Contra Incendios (RCI). Esta gestión contribuye significativamente a la sostenibilidad ambiental, al reducir el consumo de agua potable, y genera un impacto positivo en la economía de la copropiedad mediante la optimización de recursos.

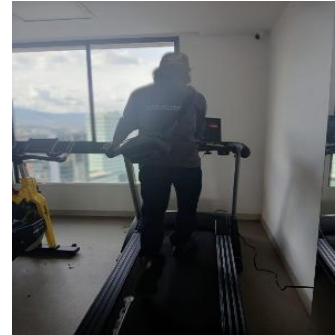
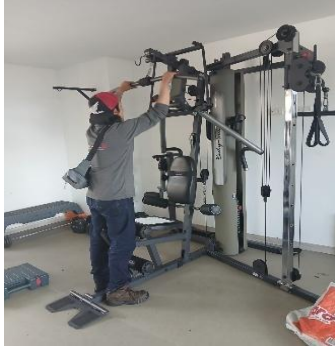
Con esta práctica, la administración reafirma su compromiso con la eficiencia operativa, la responsabilidad ambiental y el manejo estratégico de los servicios públicos.



## Modulo apartamentos

### ☆ Gimnasio Tu servicio Fitness.

El mantenimiento del gimnasio se cumple trimestralmente, buscando conservar y mantener en óptimas condiciones los equipos y maquinaria usada para la actividad física y entretenimiento de los propietarios y visitantes de la copropiedad.

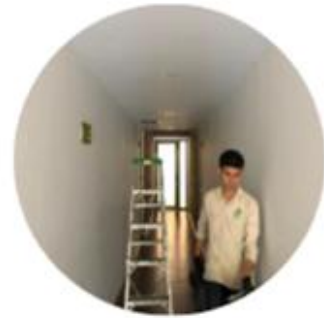
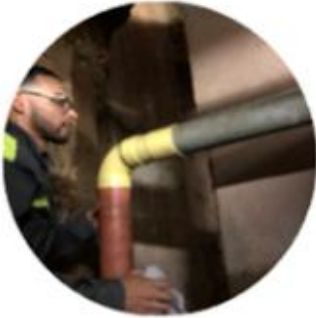


### ☆ Zonas húmedas tucó – Sauna Ronald Monsalve.

En las zonas húmedas de la copropiedad se realiza mantenimiento preventivo y correctivo con una periodicidad trimestral, garantizando su adecuado funcionamiento y conservación. Estas intervenciones permiten asegurar condiciones óptimas de seguridad, higiene y operatividad en dichos espacios, contribuyendo a su correcto manejo, a la prevención de riesgos y al bienestar de los residentes y usuarios que hacen uso de estas áreas. Este mantenimiento se realiza trimestralmente.



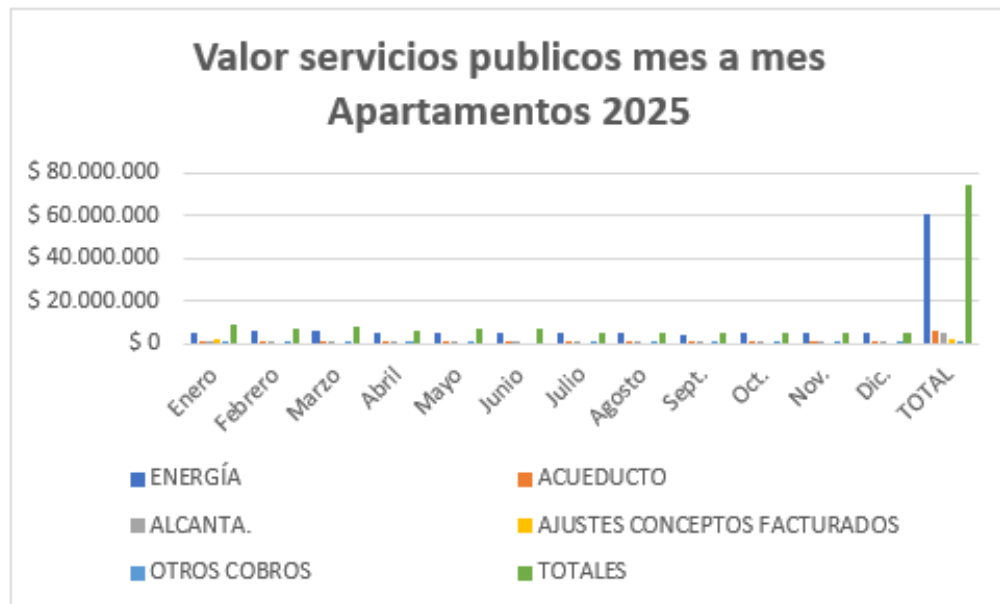
## Otros mantenimientos especiales y correctivos a destacar:



- ☆ Reparación y puesta en punto de drenaje calmo AR AUTOS.
- ☆ Reparación de tubería flotante drenaje tanques aguas lluvias.
- ☆ Anclaje de separadores para ingreso de vehículos.
- ☆ Instalación sanitaria de piso 9 oficinas.
- ☆ Reparación de sensor de descarga del piso 16.
- ☆ Cambio de paneles LED y sensores en oficinas – aptos – zonas comunes.

☆ **Servicios Públicos.  
Apartamentos**

MES	ENERGÍA	ACUEDUCTO	ALCANTA.	AJUSTES CONCEPTOS FACTURADOS	OTROS COBROS	TOTALES
Enero	\$ 5.523.951	\$ 892.278	\$ 679.993	\$ 2.131.994	\$ 73.118	\$ 9.301.334
Febrero	\$ 5.731.490	\$ 937.276	\$ 714.555		\$ 73.075	\$ 7.456.396
Marzo	\$ 5.612.728	\$ 1.214.768	\$ 926.942		\$ 79.610	\$ 7.834.048
Abril	\$ 5.033.601	\$ 278.812	\$ 210.492		\$ 78.436	\$ 5.601.341
Mayo	\$ 4.942.984	\$ 875.586	\$ 667.266		\$ 79.340	\$ 6.565.176
Junio	\$ 4.829.041	\$ 1.077.095	\$ 821.501		\$ 0	\$ 6.727.637
Julio	\$ 4.657.632	\$ 364.065	\$ 275.746		\$ 157.568	\$ 5.455.011
Agosto	\$ 4.550.407	\$ 247.811	\$ 186.764		\$ 77.869	\$ 5.062.851
Sept.	\$ 4.522.519	\$ 114.557	\$ 84.097		\$ 80.710	\$ 4.801.883
Oct.	\$ 5.028.668	\$ 135.345	\$ 99.783		\$ 79.895	\$ 5.343.691
Nov.	\$ 5.084.194	\$ 63.604	\$ 45.644		\$ 82.230	\$ 5.275.672
Dic.	\$ 5.101.344	\$ 39.114	\$ 27.721		\$ 80.911	\$ 5.249.090
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 60.618.559</b>	<b>\$ 6.240.311</b>	<b>\$ 4.740.504</b>	<b>\$ 2.131.994</b>	<b>\$ 942.762</b>	<b>\$ 74.674.130</b>



☆ El valor total anual ejecutado en servicios públicos durante 2025 fue de: \$74.674.130

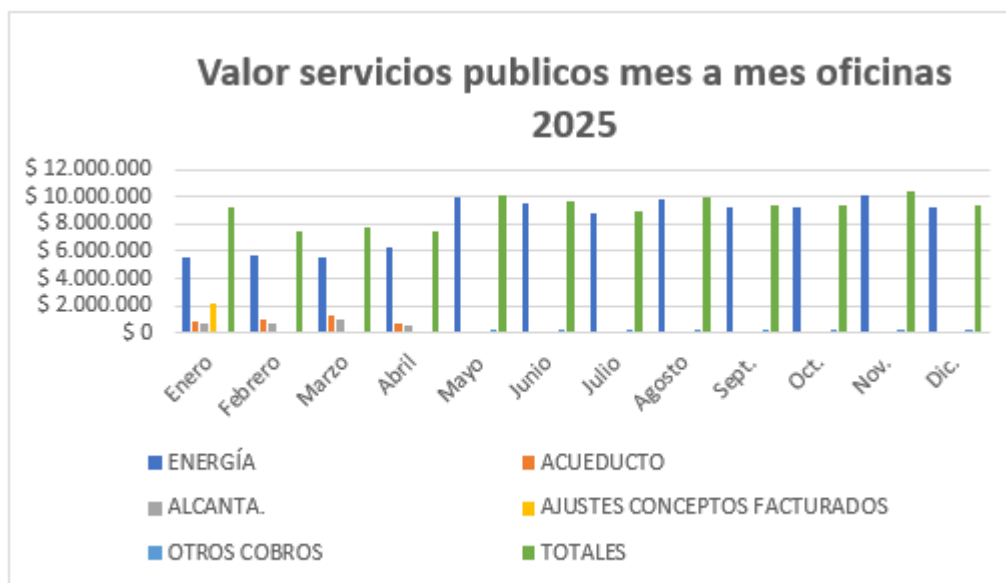
### Distribuido de la siguiente manera:

- Energía: \$60.518.599 - 81% del total anual
- Acueducto: \$6.240.311 - 8%
- Alcantarillado: \$4.740.504 - 6%
- Ajustes conceptos facturados: \$2.131.994 - 3%
- Otros cobros: \$942.762 - 1%

- ☆ El mayor impacto presupuestal corresponde al consumo de energía, lo que representa el principal rubro a monitorear y optimizar.
- ☆ Comportamiento Mensual: El mes con mayor facturación fue Enero con aproximadamente \$9.301.334, influenciado principalmente por el consumo de energía.
- ☆ El mes con menor valor total fue Octubre, con aproximadamente \$4.801.883.
- ☆ Se observa una tendencia más alta en el primer trimestre del año y una estabilización en el segundo semestre.
- ☆ La energía mantiene un comportamiento dominante dentro del gasto total.
- ☆ El comportamiento del acueducto y alcantarillado se mantiene relativamente estable, sin variaciones críticas.

### ☆ Oficinas

MES	ENERGÍA	ACUEDUCTO	ALCANTA.	AJUSTES CONCEPTOS FACTURADOS	OTROS COBROS	TOTALES
Enero	\$ 5.523.951	\$ 892.278	\$ 679.993	\$ 2.131.994	\$ 73.118	\$ 9.301.334
Febrero	\$ 5.731.490	\$ 937.276	\$ 714.555	\$ 583	\$ 73.075	\$ 7.456.979
Marzo	\$ 5.612.728	\$ 1.214.768	\$ 926.942	\$ 21	\$ 79.610	\$ 7.834.069
Abril	\$ 6.268.910	\$ 668.278	\$ 508.773	\$ 0	\$ 78.463	\$ 7.524.424
Mayo	\$ 9.933.872				\$ 175.000	\$ 10.108.872
Junio	\$ 9.549.945				\$ 175.000	\$ 9.724.945
Julio	\$ 8.829.851			\$ 0	\$ 175.000	\$ 9.004.851
Agosto	\$ 9.786.182				\$ 175.001	\$ 9.961.183
Sept.	\$ 9.234.104				\$ 175.000	\$ 9.409.104
Oct.	\$ 9.234.104				\$ 175.000	\$ 9.409.104
Nov.	\$ 10.186.853				\$ 175.108	\$ 10.361.961
Dic.	\$ 9.269.735				\$ 175.000	\$ 9.444.735
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 99.161.725</b>	<b>\$ 3.712.600</b>	<b>\$ 2.830.263</b>	<b>\$ 2.132.598</b>	<b>\$ 1.704.375</b>	<b>\$ 109.541.561</b>



#### Comportamiento Mensual

Total ejecutado en servicios públicos 2025: \$109.541.561

#### ☆ Distribución por concepto:

Energía: \$99.161.725 90,5%  
 Acueducto: \$3.712.600 3,4%  
 Alcantarillado: \$2.830.263 2,6%  
 Ajustes facturados: \$2.132.598 1,9%  
 Otros cobros: \$1.704.375 1,6%

La energía representa prácticamente el 91% del gasto total, lo que confirma que es el rubro de mayor impacto presupuestal y el principal frente de control y optimización.

#### ☆ Comportamiento Mensual

##### Mes de mayor facturación:

Noviembre: \$10.361.961  
 Seguido de Mayo: \$10.108.872

### Mes de menor facturación:

Febrero: \$7.456.979

Se evidencia que a partir de mayo el gasto se mantiene por encima de los \$9 millones mensuales, con picos importantes en el segundo semestre.

#### ☆ Energía

- Muestra un incremento significativo desde mayo.
- En noviembre alcanza el valor más alto del año (\$10.186.853 solo en energía).
- Existe una tendencia creciente en el segundo semestre.

#### ☆ Acueducto y Alcantarillado

- Se registran principalmente en el primer cuatrimestre.
- No presentan variaciones críticas.
- Representan un porcentaje bajo del gasto total.

#### ☆ Otros cobros

- Se estabilizan en aproximadamente \$175.000 mensuales desde mayo.
- No representan impacto significativo en el total anual.

### ☆ ANÁLISIS COMPARATIVO ENERGÍA 2025 Sistema Solar (SSFV) vs Facturación EPM

FECHA	VALOR GENERADO (SSFV)	VALOR GENERADO (EPM)	AHORRO TOTAL
Enero	\$ 2.312.929,70	\$ 3.735.891,46	\$ 1.422.961,76
Febrero	\$ 1.739.159,35	\$ 2.756.912,95	\$ 1.017.753,60
Marzo	\$ 2.208.989,60	\$ 3.594.810,24	\$ 1.385.820,64
Abril	\$ 2.200.590,40	\$ 3.870.054,40	\$ 1.669.464,00
Mayo	\$ 2.200.590,40	\$ 3.870.054,40	\$ 1.669.464,00
Junio	\$ 2.372.774,00	\$ 4.024.201,20	\$ 1.651.427,20
Julio	\$ 2.435.768,00	\$ 3.881.360,00	\$ 1.445.592,00
Agosto	\$ 2.225.788,00	\$ 3.768.766,40	\$ 1.542.978,40
Septiembre	\$ 2.296.971,22	\$ 3.944.034,57	\$ 1.647.063,35
Octubre	\$ 2.098.802,60	\$ 3.603.767,40	\$ 1.504.964,80
Noviembre	\$ 1.878.533,58	\$ 3.185.187,07	\$ 1.306.653,49
Diciembre	\$ 2.278.807,95	\$ 3.741.421,08	\$ 1.462.613,13
<b>TOTALES</b>	<b>\$ 26.249.704,79</b>	<b>\$ 43.976.461,16</b>	<b>\$ 17.726.756,37</b>

### ☆ **Panorama General Anual**

Valor generado por el sistema solar (SSFV): \$26.249.704,79

Valor que habría sido facturado por EPM (consumo total): 43.976.461,16

Ahorro total generado en el año: **\$17.726.756,37**

El sistema solar permitió cubrir aproximadamente: 60% del consumo total de energía y reducir el pago real a EPM en aproximadamente: 40% del valor total proyectado

### ☆ **Comportamiento Mensual**

Meses de mayor ahorro:

- Abril: \$1.669.464,00
- Mayo: \$1.669.464,00
- Agosto: \$1.647.063,35

Mes de menor ahorro:

- Febrero: \$1.017.753,60

Se observa estabilidad en la generación, con variaciones normales asociadas a condiciones climáticas y radiación solar.

- ☆ El sistema fotovoltaico demuestra eficiencia técnica y estabilidad operativa.
- ☆ El ahorro mensual promedio supera los \$1.4 millones, lo que representa un alivio financiero constante.
- ☆ La decisión de implementar energía solar se consolida como una inversión estratégica con impacto directo en la sostenibilidad presupuestal.

Durante 2025, el sistema solar no solo generó energía, sino que produjo un ahorro superior a \$17,7 millones, fortaleciendo la estabilidad financiera de la copropiedad. La relación entre generación propia y facturación de EPM evidencia una gestión energética eficiente, sostenible y estratégicamente acertada.

## Proyección 2026

El equipo de la administración enfocará su gestión en el cumplimiento y desarrollo de los objetivos estratégicos definidos, orientando sus acciones a garantizar el adecuado funcionamiento, la organización y la sostenibilidad de la copropiedad. Cada actividad será ejecutada bajo criterios de responsabilidad, eficiencia y mejora continua, buscando siempre el bienestar general de la comunidad.

Así mismo, brindará acompañamiento, atención y apoyo constante a los copropietarios, atendiendo sus solicitudes y requerimientos de manera oportuna, transparente con el propósito de fortalecer la confianza y la convivencia dentro de la copropiedad.

## Agradecimientos

La Administración manifiesta su reconocimiento y gratitud a los miembros del consejo, quienes desempeñan un papel determinante en la evolución y correcta operación de San Francisco Centro Empresarial a los propietarios, comerciantes, por el pago oportuno de la cuota de administración lo que nos permite estar operativamente bien para dar un buen servicio a nuestros visitantes y ocupantes.

Apreciamos el respaldo brindado y la colaboración constante que hemos cultivado con cada grupo, factores clave para el posicionamiento y desarrollo de este centro empresarial.

Cordialmente, Firmado:

### Firmado

**Hugo Fernando Granada.**

Presidente Consejo General.

### Firmado

**Sandra Delgado.**

Presidente Consejo Sectorial de oficinas.

### Firmado

**Hugo Fernando Granada.**

Presidente Consejo Sectorial Apartamentos.

### Firmado

**Juan Carlos Saldarriaga P**

PGS Comercial S.A

Gerente PGS Comercial S.A

### Firmado

**Laura Betancur Arango**

Administradora delegada PGS Comercial S.A

# DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

Asamblea General Ordinaria de Propietarios  
2026

Medellín, 17 de febrero del 2026

## **A LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS DE SAN FRANCISCO CENTRO EMPRESARIAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**

Respetados Señores:

Presentó el siguiente informe de Auditoría y el Dictamen de los Estados Financieros a diciembre 31 de 2025-2024

### **Informe sobre los estados financieros**

#### **OPINIÓN**

He auditado los estados financieros Individuales de **SAN FRANCISCO CENTRO EMPRESARIAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**. (en adelante la Copropiedad), los cuales comprenden el estado individual de situación financiera al 31 de diciembre de 2025-2024, el estado individual de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujo de efectivo, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha; así como, las notas explicativas de los estados financieros Individuales que incluyen, un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión los estados financieros Individuales mencionados en el párrafo anterior, preparados con información tomada fielmente de los libros de contabilidad, y adjuntos a este informe presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera de **SAN FRANCISCO CENTRO EMPRESARIAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**. al 31 de diciembre de 2025-2024, así como los resultados Individuales de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Grupo 2 NIF PYMES.

#### **FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN**

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Mi responsabilidad, de acuerdo con dichas normas, se describe más adelante en la sección de mi informe titulada Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros Individuales.

Soy independiente de la Copropiedad, y he cumplido con los requerimientos de ética y demás responsabilidades aplicables en Colombia, para la auditoría de los estados financieros Individuales. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para la opinión que expresé anteriormente.

### **RESPONSABILIDADES DEL ADMINISTRADOR Y LOS RESPONSABLES DE LA COPROPIEDAD EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES**

El Administrador de la Copropiedad es responsable de: a) La preparación y presentación de los estados financieros Individuales adjuntos y sus notas explicativas, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Grupo 2 - NIIF PYMES; b) La supervisión del proceso de información financiera separada; c) La valoración de la capacidad de la Copropiedad de continuar como entidad en funcionamiento, haciendo las revelaciones apropiadas y utilizando el principio contable de negocio en marcha; excepto si el Administrador tiene intención de liquidar la Copropiedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista y d) Diseñar, implementar y mantener el control interno relevante, para la preparación y presentación de estados financieros Individuales, para que estén libres de errores de importancia relativa, ya sea por fraude o error; así como, de seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y establecer estimaciones contables, que sean razonables en las circunstancias.

**Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros Individuales** Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros Individuales en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. El concepto de seguridad razonable representa un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría, realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros Individuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

a. Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros Individuales, debido a fraude o error; diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada, para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

b. Evalué lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administrador.

c. Concluí sobre lo adecuado de la utilización por parte de del Administrador, del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la

Copropiedad para continuar como entidad en funcionamiento. Si hubiere concluido que existe una incertidumbre material, hubiera requerido llamar la atención en mi informe sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros Individuales o, si dichas revelaciones eran adecuadas o no, para expresar mi correspondiente opinión. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Copropiedad deje de ser una entidad en funcionamiento.

d. Me comuniqué con los responsables del control administrativo de la Copropiedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos identificados, así como cualquier deficiencia significativa del control interno establecidas en el transcurso de la auditoría.

## **Opinión sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno y el cumplimiento de otros requerimientos legales y reglamentarios.**

El Código de Comercio y otras disposiciones legales establecen la obligación de pronunciarme sobre: a) Si los actos de los administradores de la Copropiedad se ajustan al reglamento y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de Copropietarios; b) Si la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas, en su caso, se llevan y se conservan debidamente; c) Si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Copropiedad y de terceros que estén en su poder; d) Si el informe de gestión de la Administración guarda la debida concordancia con los estados financieros

Individuales; e) Si la Copropiedad ha efectuado la liquidación y pago oportuno al Sistema de Seguridad Social Integral, en los casos que aplique.

En cumplimiento de este mandato legal, realicé las pruebas de auditoría que consideré necesarias en las circunstancias, entre otras, las siguientes: a) Lectura de actas de Asamblea General de Copropietarios y seguimiento al cumplimiento de sus órdenes o instrucciones por parte de los administradores de la Copropiedad; b) Revisión y seguimiento del cumplimiento que los administradores de la Copropiedad hicieron del reglamento; c) Revisión de los procedimientos para el manejo de la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas; d) Revisión del grado de cumplimiento por parte de los administradores, de las normas legales relacionadas con la elaboración de los estados financieros Individuales, la contratación de personal y la elaboración y presentación de las declaraciones tributarias; y e) Revisión de lo adecuado de las medidas de control interno tomadas por la Copropiedad para la conservación y custodia de los bienes de la Copropiedad y de terceros en su poder. Considero que los procedimientos realizados para mi evaluación son una base suficiente para expresar la conclusión que manifiesto más adelante.

Las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Copropiedad y de terceros, son procesos efectuados por los encargados de la administración y demás personal, establecidas, entre otras razones, para proveer una seguridad razonable en relación con la preparación de información financiera confiable, el cumplimiento de las normas legales e internas y el logro de un alto nivel de efectividad y eficiencia en las operaciones.

Las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Copropiedad y de terceros en su poder, incluyen políticas y procedimientos que: a) Permiten el mantenimiento de los registros que, en un detalle razonable, reflejen en

forma fiel y adecuada las transacciones y las disposiciones de los activos de la Copropiedad; b) Proveen razonable seguridad de que las transacciones son registradas en lo necesario, para permitir la preparación de los estados financieros Individuales de acuerdo con el marco técnico normativo aplicable, y que los ingresos de la Copropiedad están siendo tramitados de acuerdo con las autorizaciones de la administración; c) Proveen seguridad razonable en relación con la prevención, detección y corrección oportuna de transacciones no autorizadas, y el uso o disposición de los activos de la Copropiedad, que puedan tener un efecto importante en los estados financieros Individuales; y d) Garantizan el cumplimiento de la normatividad legal que afecte a la Copropiedad, así como del reglamento y de los órganos de administración, y el logro de los objetivos propuestos por la administración, en términos de eficiencia y efectividad organizacional.

Debido a limitaciones inherentes, incluida la posibilidad de colusión u omisión de las medidas de control interno por la administración, las medidas de control interno pueden no prevenir o detectar y corregir los errores importantes. También, las proyecciones de cualquier evaluación o efectividad de las medidas de control interno de periodos futuros están sujetas al riesgo de que tales medidas lleguen a ser inadecuadas, debido a cambios en las condiciones o que el grado de cumplimiento se pueda deteriorar.

Con base en mi revisión, la evidencia obtenida del trabajo realizado descrito anteriormente y sujeto a las limitaciones inherentes planteadas, en mi condición de Revisor Fiscal informo que durante el año 2025:

- a) La Copropiedad llevó su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros se ajustaron al reglamento y a las decisiones de la Asamblea de Copropietarios.
- b) La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas, se llevaron y se conservaron debidamente.
- c) Existen y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Copropiedad y de terceros que están en su poder.
- d) El informe de gestión que el Administrador presenta a consideración del máximo órgano social guarda la debida concordancia con los estados financieros Individuales y sus notas explicativas.
- e) La Copropiedad ha efectuado la liquidación y pago oportuno al Sistema de Seguridad Social Integral en los casos que le aplican.

### **OTROS ASUNTOS**

Los estados financieros Individuales y por el año terminado al 31 de diciembre de 2025-2024 se presentan exclusivamente para fines comparativos, los cuales fueron auditados por mí, en cuyo informe de fecha 17 de febrero del año 2026, expresé una opinión sin salvedades.



**DIANA MARCELA MOLANO JAIMES Revisor Fiscal**

**T.P.139149- T DE LA JUNTA CENTRAL DE CONTADORES  
DESIGNADO POR EASY JOB SAS**

# **INFORME DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2025**

**Asamblea General Ordinaria de Propietarios  
2026**

# CERTIFICACIÓN ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2025

Nosotros, Juan Carlos Saldarriaga Piedrahita, como representante Legal y Aydeè María Gómez como Contadora, declaramos que hemos preparado el Estado de la Situación Financiera y el Estado de Resultados al 31 de diciembre de 2025 de San Francisco Centro Empresaria - Propiedad Horizontal, con Nit. 901.200.501 – 5; aplicando el nuevo marco técnico contable colombiano, aseverando que presentan razonablemente la situación financiera, estado de resultados, flujo de efectivo y cambio en el patrimonio al 31 de diciembre de 2025 y que, además:

1. Somos responsables por la preparación y presentación razonable de los Estados financieros de la copropiedad, y declaramos que las cifras han sido fielmente tomadas de los libros oficiales de contabilidad y de sus auxiliares respectivos.
  
2. No tenemos conocimiento de:
  - a) Irregularidades que involucren a miembros de la administración o a empleados, y que puedan tener incidencia en los Estados Financieros de la copropiedad.
  
  - b) Comunicaciones de entes reguladores que por ley deben ejercer control sobre la copropiedad, concernientes al incumplimiento de las disposiciones legales vigentes o a la presentación incorrecta de la información solicitada.
  
  - c) Posibles violaciones de leyes o reglamentos que puedan generar demandas o imposiciones tributarias y cuyos efectos deben ser considerados para revelarlos en los Estados Financieros o tomar como base para estimar pasivos contingentes.
  
  - d) Activos o pasivos diferentes de los registrados en los libros, ni ingresos o costos que afecten los resultados y que deban ser revelados en las notas de acuerdo con el nuevo marco técnico contable colombiano.

La copropiedad tiene satisfactoriamente protegidos todos los activos que posee y los de terceros en su poder y no existen pignoraciones o gravámenes sobre dichos activos.

3. La copropiedad ha cumplido con todos los aspectos contractuales cuyo incumplimiento pudiera tener un efecto sobre los Estados Financieros
4. No ha sucedido ningún acontecimiento con posterioridad a la fecha de esta certificación que pudiera requerir ajuste o revelación en los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2025.
5. Todos los elementos han sido reconocidos por sus valores apropiados, de acuerdo con las Normas internacionales de Información Financiera.
6. Todos los hechos económicos que afectan la sociedad han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados financieros.

Dado en Medellín, a los 11 días del mes de marzo de 2026.

**JUAN CARLOS SALDARRIAGA**  
**PGS COMERCIAL S.A.**  
**REPRESENTANTE LEGAL**

**AYDEE MARIA GÓMEZ A.**  
**CONTADORA**  
**T.P.149023-T**

**SAN FRANCISCO CENTRO EMPRESARIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
CON CORTE A DICIEMBRE 31 DE 2025- 2024

NOMBRE	NOTAS	DICIEMBRE	DICIEMBRE	VARIACION 2025-2024	
		2025	2024	\$	%
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL AFECTIVO	3	138.029.875	283.721.800	(145.691.925)	-51,4%
CAJA		800.000	800.000	-	0,0%
BANCOS		109.547.109	274.016.223	(164.469.114)	-60,0%
INSTRUMENTOS FINANCIEROS (INVERSIONES)		27.682.765	8.905.576	18.777.189	210,8%
EFFECTIVO RESTRINGIDO		163.904.750	65.847.309	98.057.441	148,9%
INSTRUMENTOS FINANCIEROS (LEY 675)		81.904.750	65.847.309	16.057.441	24,4%
INVERSION A CORTO PLAZO		82.000.000	-	82.000.000	0,0%
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	4	69.314.431	31.522.115	37.792.316	119,9%
CLIENTES		53.120.209	16.445.788	36.674.421	223,0%
ANTICIPO Y AVANCES		13.000.000	12.500.000	500.000	4,0%
ANTICIPO IMPTOS Y CONTRIBUCIONES		3.194.222	2.576.327	617.895	24,0%
OTROS ACTIVOS	5	79.939.668	68.778.142	11.161.526	16,2%
BIENES Y SERVICIOS PAGADOS POR ANTICIPADO		79.939.668	68.778.142	11.161.526	16,2%
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>451.188.724</b>	<b>449.869.366</b>	<b>1.319.359</b>	<b>0,3%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>451.188.724</b>	<b>449.869.366</b>	<b>1.319.359</b>	<b>0,3%</b>
<b>PASIVO</b>					
<b>PASIVO CORRIENTE</b>					
<b>INSTRUMENTOS FINANCIEROS CORRIENTES</b>					
NACIONALES	6	88.491.896	106.083.170	(17.591.274)	-16,6%
PROVEEDORES NACIONALES (ANEXO 2)		88.491.896	106.083.170	(17.591.274)	-16,6%
CUENTAS POR PAGAR		108.117.834	91.698.811	16.419.023	17,9%
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR		97.594.834	81.268.811	16.326.023	20,1%
ACREEDORES OFICIALES		10.523.000	10.430.000	93.000	0,9%
ACREEDORES VARIOS	7	11.029.721	14.507.750	(3.478.029)	-24,0%
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO		11.029.721	14.507.750	(3.478.029)	-24,0%
OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	8	74.991.222	6.725.276	68.265.946	1015,1%
ANTICIPOS Y AVANCES RECIBIDOS		74.991.222	6.725.276	68.265.946	1015,1%
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>282.630.673</b>	<b>219.015.007</b>	<b>63.615.666</b>	<b>29,0%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>282.630.673</b>	<b>219.015.007</b>	<b>63.615.666</b>	<b>29,0%</b>
<b>FONDO SOCIAL</b>					
RESERVAS	9	81.904.750	65.847.309	16.057.441	24,4%
RESERVAS ESTATUTARIAS		81.904.750	65.847.309	16.057.441	24,4%
RESULTADOS DEL EJERCICIO	10	9.625.951	46.056.267	(36.430.316)	-79,1%
EXCEDENTES DEL EJERCICIO		9.625.951	46.056.267	(36.430.316)	-79,1%
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES		77.027.350	118.950.783	(41.923.433)	-35,2%
EXCEDENTES DE EJERCICIOS ANTERIORES		77.027.350	118.950.783	(41.923.433)	-35,2%
<b>TOTAL FONDO SOCIAL</b>		<b>168.558.051</b>	<b>230.854.359</b>	<b>(62.296.308)</b>	<b>-27,0%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y FONDO SOCIAL</b>		<b>451.188.724</b>	<b>449.869.366</b>	<b>1.319.359</b>	<b>0,3%</b>



JUAN CARLOS SALDARRIAGA PIEDRAHITA  
REPRESENTANTE LEGAL  
PGS COMERCIAL S.A.  
(Ver Certificación Adjunta)



AYDEE MARIA GÓN  
CONTADOR  
T.P. 149023 - T  
(Ver Certificación Adjunta)



DIANA MARCELA MOLANO JAIMÉS  
REVISOR FISCAL  
EASY JOB S.A.S.  
T.P.139149- T

**SAN FRANCISCO CENTRO EMPRESARILA - PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**ACUMULAOD A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 - 2024**

NOMBRE	NOTAS	DICIEMBRE	DICIEMBRE	VARIACION 2025-2024	
		2025	2024	\$	%
<b>INGRESOS</b>					
INGRESOS OPERACIONALES	11	1.578.362.448	1.475.281.379	103.081.069	7,0%
CUOTAS DE ADMINISTRACION		1.428.728.298	1.327.689.574	101.038.724	7,6%
CUOTA DE ADMINISTRACION VIVIENDA TURISTICA		3.278.891	-	3.278.891	0,0%
ADMINISTRACION CONCESION DE ZONAS COMUNES		130.967.234	132.970.235	-2.003.001	-1,5%
FONDO LEY 675		15.388.025	14.621.570	766.455	5,2%
<b>GASTOS</b>					
GASTOS ADMINISTRACION	12	1.589.472.712	1.455.225.308	134.247.404	9,2%
GASTOS DE PERSONAL		7.101.225	3.968.620	3.132.605	78,9%
HONORARIOS		26.862.502	24.144.067	2.718.435	11,3%
IMPUESTOS		1.687.000	1.804.000	-117.000	-6,5%
GASTOS LEGALES		345.735	7.783.300	-7.437.565	-95,6%
SEGUROS		76.045.389	62.861.013	13.184.376	21,0%
SERVICIOS		1.095.272.666	989.669.050	105.603.616	10,7%
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		323.886.121	306.604.272	17.281.849	5,6%
DIVERSOS		42.214.633	43.769.718	-1.555.085	-3,6%
PROVISIONES RESERVA LEY 675		16.057.441	14.621.268	1.436.173	9,8%
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>		<b>1.589.472.712</b>	<b>1.455.225.308</b>	<b>134.247.404</b>	<b>9,2%</b>
<b>EXCEDENTES (DEFICIT) OPERACIONAL</b>		<b>(11.110.264)</b>	<b>20.056.071</b>	<b>(31.166.335)</b>	<b>-155,4%</b>
<b>OTROS INGRESOS</b>					
OTROS INGRESOS	13	24.614.611	36.350.454	-11.735.843	-32,3%
FINANCIEROS		15.727.366	23.888.720	-8.161.354	-34,2%
INGRESOS RECIBIDOS AÑOS ANTERIORES		878.295	-	878.295	0,0%
RECUPERACIONES		8.003.156	12.437.750	-4.434.594	-35,7%
DIVERSOS		5.795	23.984	-18.189	-75,8%
OTROS GASTOS	14	2.834.396	8.183.258	-5.348.862	-65,4%
FINANCIEROS		2.746.067	2.453.889	292.178	11,9%
GASTOS EXTRAORDINARIOS		88.329	5.729.369	-5.641.040	-98,5%
<b>EXCEDENTE O PERDIDA ANTES DE IMPUESTO</b>		<b>10.669.951</b>	<b>48.223.267</b>	<b>(37.553.316)</b>	<b>-77,9%</b>
<b>IMPUESTO DE RENTA 2025</b>	15	<b>1.044.000</b>	<b>2.167.000</b>	<b>-1.123.000</b>	<b>-51,8%</b>
<b>EXCEDENTE INTEGRAL DEL PERIODO</b>		<b>9.625.951</b>	<b>46.056.267</b>	<b>(36.430.316)</b>	<b>-79,1%</b>



JUAN CARLOS SALDARRIAGA PIEDRAHITA  
REPRESENTANTE LEGAL  
PGS COMERCIAL S.A.  
(Ver Certificación Adjunta)



AYDEE MARIA GOMEZ  
CONTADOR  
T.P. 149023 -T  
(Ver Certificación Adjunta)



DIANA MARCELA MOLANO JAIMES  
REVISOR FISCAL  
EASY JOB S.A.S.  
T.P.139149- T  
(Ver Dictamen Adjunto)

**SAN FRANCISCO CENTRO EMPRESARIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL FONDO SOCIAL**  
**CON CORTE A DICIEMBRE 31 DE 2025-2024**

CONCEPTO	SALDO A DIC. 31 DE 2024	AUMENTO	DISMINUCION	SALDO A DIC. 31 DE 2025
EXCEDENTE (DEFICIT) DEL PERIODO	46.056.267	9.625.951	46.056.267	9.625.951
EXCEDENTES (DEFICIT) DE PERIODOS ANTERIORES	118.950.783	46.056.267	87.979.700	77.027.350
RESERVA LEGAL LEY 675	65.847.309	16.057.441	-	81.904.750
<b>TOTAL</b>	<b>230.854.359</b>	<b>71.739.659</b>	<b>134.035.967</b>	<b>168.558.051</b>



**JUAN CARLOS SALDARRIAGA PIEDRAHITA**  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
**PGS COMERCIAL S.A.**  
 (Ver Certificación Adjunta)



**AYDEE MARIA GOMEZ**  
**CONTADOR**  
**T.P. 149023 -T**  
 (Ver Certificación Adjunta)



**DIANA MARCELA MOLANO JAMES**  
**REVISOR FISCAL**  
**EASY JOB S.A.S.**  
**T.P.139149- T**

**SAN FRANCISCO CENTRO EMPRESARIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

	2025	2024
Saldo inicial del periodo	349.569.109	289.576.248
Resultado del Ejercicio	9.625.951	46.056.267
<b>Efectivo provisto por actividades de operación</b>	<b>359.195.060</b>	<b>335.632.515</b>
Variación diferidos	-11.161.526	-17.230.348
Variación deudores	-37.792.316	25.271.568
Variación proveedores	-17.591.274	36.219.474
Variación cuentas por pagar	16.419.023	29.356.344
Variación beneficios a empleados		
Variación otros pasivos	64.787.917	211.282
Variación Impuestos		
<b>Total actividades de operación</b>	<b>14.661.824</b>	<b>73.828.320</b>
<b>Efectivo provisto por actividades de financiación</b>	<b>16.057.441</b>	<b>14.621.268</b>
Variaciones en Reservas y apropiaciones	16.057.441	14.621.268
Total actividades de financiación	16.057.441	14.621.268
<b>Efectivo provisto por actividades de inversión</b>	<b>-87.979.700</b>	<b>-74.512.994</b>
Variación de activos fijos	-87.979.700	-74.512.994
Total actividades de inversión	-87.979.700	-74.512.994
<b>SALDO FINAL DE EFECTIVO A DIC. 31</b>	<b>301.934.625</b>	<b>349.569.109</b>



**JUAN CARLOS SALDARRIAGA PIEDRAHITA**  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
**PGS COMERCIAL S.A.**  
 (Ver Certificación Adjunta)



**AYDEE MARIA GOMEZ**  
**CONTADOR**  
 T.P. 149023 -T  
 (Ver Certificación Adjunta)



**DIANA MARCELA MOLANO JAIMES**  
**REVISOR FISCAL**  
**EASY JOB S.A.S.**  
 T.P.139149- T  
 (Ver Dictamen Adjunto)

# **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2025**

**Asamblea General Ordinaria de Propietarios  
2026**

**Notas y Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Periodo enero 1 a 31 de diciembre de 2025**  
**Comparado con el mismo periodo de 2024**

**NOTA 1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD REPORTANTE**

“**SAN FRANCISCO CENTRO EMPRESARIAL – PROPIEDAD HORIZONTAL.**”, con Nit. 901.200.501 – 5, es una entidad de nacionalidad colombiana, constituida 22 de diciembre de 2017 por Escritura Publica No. 18.080 de la Notaria Quince del círculo Notarial de Medellín.

San Francisco Centro Empresarial está Ubicado en la carrera 43A No. 14 57/63 y carrera 43B No. 14-44-46/48/50/54 en la ciudad de Medellín, departamento de Antioquia, y tiene como objeto principal Administrar, cuidar y mantener en buen estado los bienes de uso común de los Copropietarios del Centro Empresarial y velar por el cumplimiento de las Normas establecidas en el reglamento de Propiedad Horizontal, acorde con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y por otras normas legales que reglamentan la propiedad Horizontal en Colombia. Además de darle el uso adecuado a los recursos aportados por los Copropietarios para atender el mantenimiento de todos los bienes que integran la Propiedad Horizontal.

**RESPONSABILIDAD DEL CONSEJO ADMINISTRATIVO**

El Consejo y la gerencia como órgano administrativo tienen conocimiento de la responsabilidad que implica la administración de los diferentes riesgos y están debidamente enterados de los procesos y estructura de la Copropiedad.

El Consejo y la Administración es el encargado de definir y aprobar los límites a las operaciones; sus directrices son acogidas por la Gerencia en los manuales y reglamentos que se implementan.

**NOTA 2. PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES**

La Copropiedad está obligada a llevar la contabilidad bajo NIIF. Según las normas vigentes está categorizada dentro del denominado Grupo 2, es decir: entidades cuyo marco normativo contable es NIIF-Pymes.

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Contabilidad y de Información Financieras aceptadas en Colombia, en adelante (NIIF - PYMES) para Microempresas establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas y anexadas por el Decreto Único Reglamentario número 2420 de 2015, y sus modificatorios.

**Declaración de cumplimiento del marco normativo NIIF-PYME**

En atención a lo dispuesto en las Secciones 3 y 8 de NIIF-Pyme, el contador y la Administración declaran sin ninguna reserva que los estados financieros a los cuales se refieren estas notas y revelaciones han sido preparados aplicando las NIIF-Pyme.

## Principales políticas contables de tipo general

- **Acumulación o devengo:** los hechos económicos se reconocen por el método de causación.
- **Moneda funcional:** es el peso colombiano
- **Uso de estimación y Juicio:** La preparación de los Estados Financieros comparativos, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos en general y pasivos contingentes en la fecha de corte, así como los ingresos y gastos del año. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.
- **Importancia relativa y materialidad:** El reconocimiento y la presentación de los hechos económicos se determinan de acuerdo con su importancia relativa o materialidad. Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando, debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que puedan tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable.
- **Base Contable de Acumulación:** Se establece como base contable de acumulación (devengo), como la aplicación del principio de reconocimiento establecido en las NIIF para pasivos, activos, patrimonio, ingresos y gastos, pasivos, activos, patrimonio, ingresos.

## Políticas específicas para los diferentes elementos de los estados financieros

La Copropiedad cuenta con un Manual de Políticas Contables, elaborado con ocasión de la implementación de las NIIF-Pyme. La parte principal de ese manual está dedicada a políticas específicas sobre activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos. En el desarrollo de este documento de Notas y Revelaciones, se mencionará algunas de estas políticas en la medida en que su conocimiento ayude a la comprensión de los estados financieros por parte del usuario de la información.

### Negocio en marcha

Luego de preparar y analizar los Estados Financieros comparativos al corte del ejercicio 31 de diciembre de 2025, la gerencia de **SAN FRANCISCO CENTRO EMPRESARIAL PH**, ha llegado a la conclusión de que no existe incertidumbre en sus operaciones, no existe intención de liquidar la Entidad y además tiene capacidad para seguir funcionando a largo plazo.

### NOTA 3.

#### REVELACIONES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Para efectos del estado de flujo de efectivo, el efectivo incluye efectivo en caja y en bancos y equivalentes de efectivo, que representan inversiones a corto plazo con alto nivel de liquidez que son fácilmente convertibles en una determinada cantidad de efectivo y que están sujetas a un riesgo poco significativo de cambios de valor, con vencimiento menor a un año de su fecha de adquisición. El

efectivo y equivalentes al cierre del período, como se muestra en el estado de flujos de efectivo consolidado, se integran de la siguiente manera:

	2025	2024	Variación	% Variación
Caja menor	800.000	800.000	-	0.0%
Bancos	109,547.109	274,016.223	-164,469.114	-60.0%
Instrumentos Financieros (Inversiones)	27,682.765	8,905.576	18,777.189	210.8%
<b>Total</b>	<b>138,029.875</b>	<b>283,721.800</b>	<b>-145,691.925</b>	<b>-51.4%</b>

Se cuenta con unos instrumentos financieros (inversiones) por valor de \$109.587.515, en Fiducuenta – Bancolombia, la cual cubre parte de la reserva Legal del Centro Empresarial tal como lo estipula la ley 675 de agosto de 2001. A diciembre de 2025, a diciembre 31 de 2025 quedo un saldo \$81.904.750 y el valor de \$27.682.765 corresponden a rendimientos financieros generados desde el año 2019 que se realizó la apertura de las fiducias; el gasto de dicha reserva solo puede ser autorizado para un imprevisto de acuerdo con lo consignado para tal fin en el reglamento de propiedad horizontal.

Al cierre del 31 de diciembre se cuenta con una inversión mensual por valor de \$82.000.000.

	2025	2024	Variación	% Variación
Efectivo Restringido (instrumentos financieros)	81,904.750	65,847.309	16,057.441	24.4%
Inversión a corto plazo	82,000.000	.000	82,000.000	0.0%
<b>Total</b>	<b>163,906.775</b>	<b>65,847.309</b>	<b>98,059.466</b>	<b>148.9%</b>

#### NOTA 4.

#### CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Las partidas que a continuación se relacionan, cumplen con los requisitos para ser considerados instrumentos financieros, de acuerdo con la definición de Niif-pymes, previo proceso de depuración y verificación

Estos valores Corresponden a valores a favor de la entidad por concepto de cuotas de administración, registrados en el desarrollo de las operaciones, de acuerdo con el objeto para el cual fue creada y la explotación de zonas comunes del centro empresarial.

	2025	2024	Variación	% Variación
Cuotas de Administración	34,922.096	10,783.336	24,138.760	223.9%
Cuotas Concesión de Zonas Comunes	18,198.113	5,662.452	12,535.661	221.4%
Anticipos y Avances	13,000.000	12,500.000	500.000	4.0%
Anticipos e Impuestos y contribuciones	3,194.222	2,576.327	617.895	24.0%
<b>Total</b>	<b>69,314.431</b>	<b>31,522.115</b>	<b>37,792.316</b>	<b>119.9%</b>

## Edades de Deudores

	TOTAL	0-30 días	31-60 días	61-90 días	Más de 90 días
Cartera cuota administración	34,922.096	18,000.505	8,085.772	2,725.812	6,110.007
Cartera cesión de zonas comunes	18,198.113	7,406.482	6,192.789	2,856.474	1,742.368
<b>Total Deudores</b>	<b>53,120.209</b>	<b>25,406.987</b>	<b>14,278.561</b>	<b>5,582.286</b>	<b>7,852.375</b>

### NOTA 5.

#### BIENES Y SERVICIOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Contiene los valores correspondientes a los seguros adquiridos por la copropiedad en diciembre de 2025, para ser amortizados dentro del 1 de diciembre de 2025 al 30 de noviembre del año 2026.

- ✓ Póliza de responsabilidad Civil y todo riesgo

Los gastos pagados por anticipado se amortizan según lo estipulado en el contrato.

	2025	2024	Variación	% Variación
Responsabilidad Civil y Todo Riesgo	79,939.668	68,778.142	11,161.526	16.2%
<b>Total</b>	<b>79,939.668</b>	<b>68,778.142</b>	<b>11,161.526</b>	<b>16.2%</b>

### NOTA 6.

#### CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Se incluye como cuentas por pagar a proveedores y los costos y gastos causados a diciembre 31 y corresponden a la ejecución presupuestal del año 2025, tales como honorarios, servicios técnicos y de mantenimiento, servicios públicos, administración y seguros. (Anexo 2).

	2025	2024	Variación	% Variación
Proveedores nacionales	88,491,896	106,083.170	-17,591.274	-16.6%
Honorarios por pagar	38,075,864	16,377,989	21,697.875	0.0%
Servicios Públicos	29,064,933	41,161,973	-12,097.040	-29.4%
Seguros	29,534,327	23,308,649	6,225.678	26.7%
Otras cuentas por pagar	919,710	420,200	499.510	118.9%
Acreeedores Oficiales (1)	10,523,000	10,430,000	93.000	0.9%
<b>Total</b>	<b>196,609,730</b>	<b>197,781,981</b>	<b>16,419,023</b>	<b>8.3%</b>

#### (1) Acreeedores Oficiales

La Copropiedad como agente retenedor practicó, presentó y fueron pagadas todas las declaraciones de retención en la fuente, conforme a los plazos establecidos por la Unidad de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN).

	2025	2024	Variacion	% Variacion
Retencion en la Fuente	2,232,000	1,833,000	399.000	21.8%
IVA por pagar	3,756,000	4,626,000	-870.000	-18.8%
Impuesto de Renta 2025	1,044,000	2,167,000	-1,123.000	-51.8%
Industria y Comercio 2025	3,491,000	1,804,000	1,687.000	93.5%
<b>Total</b>	<b>10,523.000</b>	<b>10,430.000</b>	<b>93.000</b>	<b>0.9%</b>

#### NOTA 7.

#### ACREEDORES VARIOS

Corresponde al saldo a favor que tiene Proyectos Inmobiliarios San Francisco S.A.S, de consignaciones realizadas en el transcurso del año, por cuotas de administración, se viene amortizando mensualmente.

	2025	2024	Variacion	% Variacion
Ingreso recibido Proyecto Inmobiliarios :	11,029,721	14,507,750	-3,478.029	-24.0%
<b>Total</b>	<b>11,029.721</b>	<b>14,507.750</b>	<b>-3,478.029</b>	<b>-24.0%</b>

#### NOTA 8.

#### OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

Corresponde a saldo a favor de cuotas de administración, consignaciones pendientes por identificar, cuotas extras pendientes por ejecutar.

	2025	2024	Variacion	% Variacion
Distribucion Proyectos Especiales	52,292,117	-	52,292.117	0.0%
Ingresos recibidos para terceros	12,340,529	1,644,201	10,696.328	650.5%
Cuota Extra Vivienda Turistica	4,337,938	-	4,337.938	0.0%
Proyectos Especiales	2,576,168	2,576,168	.000	0.0%
Tasa de Seguridad	2,304,282	-	2,304.282	0.0%
Consignaciones por Identificar	1,140,188	2,504,907	-1,364.719	-54.5%
<b>Total</b>	<b>74,991.222</b>	<b>6,725.276</b>	<b>68,265.946</b>	<b>1015.1%</b>

#### NOTA 9.

#### RESERVAS ESTATUTARIAS

La reserva está conformada por el fondo de imprevistos, correspondiente al 1% del presupuesto anual de expensas comunes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la ley 675 de 2001 y al reglamento de propiedad horizontal.

	2025	2024	Variacion
Reserva estatutaria	81,904.750	65,847.309	16,057.441
<b>Total</b>	<b>81,904.750</b>	<b>65,847.309</b>	<b>16,057.441</b>

## NOTA 10.

### RESULTADO DEL EJERCICIO

Se presenta un excedente del ejercicio entre los ingresos facturados por concepto de cuota de administración, zonas comunes, intereses bancarios entre otros; y los gastos ejecutados en el respectivo año con base en el presupuesto aprobado por la asamblea.

	2025	2024	Variación	% Variación
Resultado Integral del ejercicio	9,625.951	46,056.267	-36,430.316	-79.1%
<b>Total</b>	<b>9,625.951</b>	<b>46,056.267</b>	<b>-36,430.316</b>	<b>-79.1%</b>

## NOTA 11.

### INGRESOS OPERACIONALES

Los ingresos facturados en el año 2025 por concepto de cuota de administración obedecen a la aplicación de los coeficientes de copropiedad estipulados en la ejecución presupuestal aprobada en asamblea de marzo 26 de 2025. A partir de abril se empezó a explotar zonas comunes.

	2025	2024	Variación	% Variación
Cuotas de Administración	1,432,007.189	1,327,689.574	104,317.615	7.9%
Concesión de Zonas Comunes	6,176.925	35,551.056	-29,374.131	-82.6%
Concesión de Parqueaderos	124,790.309	97,419.179	27,371.130	28.1%
Fondo estatutaria Ley 675	15,388.025	14,621.570	766.455	5.2%
<b>Total</b>	<b>1,578,362.448</b>	<b>1,475,281.379</b>	<b>103,081.069</b>	<b>7.0%</b>

## NOTA 12.

### GASTOS DE ADMINISTRACION

Registra el valor de los gastos administrativos y de otra índole, necesarios para soportar la operación de la copropiedad y ejecutados con base a la aprobación del presupuesto del aprobado por la asamblea del 2025.

El siguiente detalle:

	2025	2024	Variacion	% Variacion
Bonificaciones al personal de Servicio	7,101.225	3,968.620	3,132.605	78.9%
Honorarios	26,862.502	24,144.067	2,718.435	11.3%
Impuestos (1)	1,687.000	1,804.000	-117.000	-6.5%
Gastos legales	345.735	7,783.300	-7,437.565	-95.6%
Seguros	76,045.389	62,861.013	13,184.376	21.0%
Servicios (2)	1,095,272.666	989,669.050	105,603.616	10.7%
Mantenimiento y reparaciones (3)	323,886.121	306,604.272	17,281.849	5.6%
Diversos (4)	42,214.633	43,769.718	-1,555.085	-3.6%
Reserva estatutaria Ley 675	16,057.441	14,621.268	1,436.173	9.8%
<b>Total</b>	<b>1,589,472.712</b>	<b>1,455,225.308</b>	<b>134,247.404</b>	<b>9.2%</b>

### (1) Gastos Legales

La provisión de Industria y comercio para la declaración que se presenta en el año 2026 se toma de todos los ingresos de zonas comunes más los rendimientos financieros que se generaron en el año 2025; para el municipio de Medellín el porcentaje es del 10 x 1000.

	2025	2024	Variacion	% Variacion
Industria y Comercio	1,687.000	1,804.000	-117.000	-6.5%
<b>Total</b>	<b>1,687.000</b>	<b>1,804.000</b>	<b>-117.000</b>	<b>-6.5%</b>

### (2) Servicios

Los servicios en el año 2025 tuvieron un incremento en la proporción de lo aprobado en la Asamblea del 2025.

	2025	2024	Variacion	% Variacion
Vigilancia	409,516.221	364,658.139	44,858.082	12.3%
Serv. Temporal administraciòn	7,029.433	-	7,029.433	0.0%
Servicio de aseo	158,558.338	148,935.563	9,622.775	6.5%
Administraciòn	142,927.331	136,153.671	6,773.660	5.0%
Reembolsable Coordinador	60,311.299	35,653.962	24,657.337	69.2%
Servicio De Facturaciòn	4,361.776	4,589.542	-227.766	-5.0%
Acueducto	21,325.670	27,433.913	-6,108.243	-22.3%
Saneamiento (alcantarillado)	16,294.708	21,500.169	-5,205.461	-24.2%
Tasa de Aseo	1,762.246	1,701.707	60.539	3.6%
Servicio energía eléctrica	222,339.362	219,538.478	2,800.884	1.3%
Servicio Tasa de Seguridad	12,532.117	-	12,532.117	0.0%
Servicio Celular	2,614.848	2,444.516	170.332	7.0%
Servicio internet	3,574.077	3,468.971	105.106	3.0%
Servicio fumigaciòn	8,217.610	4,342.114	3,875.496	89.3%
Plan Manejo De Residuos (PMIRS)	7,000.190	10,519.369	-3,519.179	-33.5%
Servicio Plan de Emergencias	9,868.607	8,692.936	1,175.671	13.5%
Correo	-	36.000	-36.000	-100.0%
Software Mantum	6,089.296	-	6,089.296	0.0%
Licencias y Software	949.537	-	949.537	0.0%
<b>Total</b>	<b>1,095,272.666</b>	<b>989,669.050</b>	<b>105,603.616</b>	<b>10.7%</b>

### (3) Mantenimiento y Reparaciones

	2025	2024	Variación	% Variación
Mantenimiento de jardín	15,925.221	12,077.239	3,847.982	31.9%
Mantenimiento de planta eléctrica	3,070.017	14,229.549	-11,159.532	-78.4%
Mantenimiento Puertas de Acceso	3,054.781	4,535.715	-1,480.934	-32.7%
Mantenimiento Sauna y Turco	820.000	300.000	520.000	173.3%
Mantenimiento Gimnasio	3,322.450	5,576.680	-2,254.230	-40.4%
Mantenimiento Red contra Incendio (RC)	50,595.702	27,525.215	23,070.487	83.8%
Mantenimiento de aire acondicionado	16,520.700	21,010.489	-4,489.789	-21.4%
Imprevistos no presupuestados	1,475.000	5,132.566	-3,657.566	-71.3%
Mantenimiento de Subestación	11,498.909	7,156.731	4,342.178	60.7%
Control de Acceso	19,845.920	10,337.638	9,508.282	92.0%
Mantenimiento de ascensor	138,593.740	125,298.614	13,295.126	10.6%
Mantenimiento Tanque de aguas-bombas	25,513.434	16,737.323	8,776.111	52.4%
Mantenimiento CCTV	-	6,698.746	-6,698.746	-100.0%
Recarga Extintores	345.753	4,012.333	-3,666.580	-91.4%
Mantenimiento de computadores	871.484	6,805.605	-5,934.121	-87.2%
Mantenimiento obras civiles	20,385.304	37,219.929	-16,834.625	-45.2%
Implementos de Seguridad	3,236.466	-	3,236.466	0.0%
Mantenimiento eléctrico edificio	2,916.412	-	2,916.412	0.0%
Bombillería y eléctricos	5,894.828	1,949.900	3,944.928	202.3%
	<b>323,886.121</b>	<b>306,604.272</b>	<b>17,281.849</b>	<b>5.6%</b>

#### (4) Diversos

Los diversos en el año 2025 tuvieron un incremento en la proporción de lo aprobado en la Asamblea del 2025.

	2025	2024	Variación	% Variación
Gastos representac. y relac.pu	642.799	142.600	500.199	350.8%
Elementos de aseo y cafetería	21,240.613	16,877.955	4,362.658	25.8%
Útiles, papelería y fotocopias	922.402	1,452.738	-530.336	-36.5%
Gasto Asamblea - Consejos	9,061.290	9,249.130	-187.840	-2.0%
Imprevistos y gastos no presupuestados	887.000	7,475.139	-6,588.139	-88.1%
Mensajería	988.100	660.400	327.700	49.6%
Gastos navidad	894.258	2,500.000	-1,605.742	-64.2%
Sostenimiento SGSST	4,168.186	3,056,193.00	1,111.993	36.4%
Mercadeo y Publicidad	1,915.221	2,143.749	-228.528	-10.7%
Otros	7.264	2,214.24	5.050	228.1%
Reclamación Seguro	1,487.500	209,600.00	1,277.900	609.7%
	<b>42,214.633</b>	<b>43,769.718</b>	<b>-1,555.085</b>	<b>-3.6%</b>

#### PROVISIONES

La reserva está conformada por el fondo de imprevistos, correspondiente al 1% del presupuesto anual de expensas comunes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la ley 675 de 2001 y al reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad.

## NOTA 13.

### OTROS INGRESOS OPERACIONALES

- Financieros corresponden a los intereses de mora que se cobran a los copropietarios por falta de pago dentro del respectivo mes por cuota de administraciones y rendimientos financieros generados por la Fiducuenta de Bancolombia.

	2025	2024	Variacion	% Variacion
Rendimientos Financieros	11,394,671	16,155,929	-4,761.258	-29.5%
Ingresos por Interes de mora	4,332,695	7,732,791	-3,400.096	-44.0%
Recuperacion Tarjeta de Acceso	1,939,425	2,766,750	-827.325	-29.9%
Otras recuperaciones	300,000	1,508,000	-1,208.000	-80.1%
Reciclaje	5,763,731	-	5,763.731	0.0%
Ingresos ejercicios años anteriores	878,295	-	878.295	0.0%
Ajuste al peso	5,795	23,984	-18.189	-75.8%
Reclamacion Seguros	-	8,163,000	-8,163.000	-100.0%
<b>Total</b>	<b>24,614,611</b>	<b>36,350,454</b>	<b>-11,735.843</b>	<b>-32.3%</b>

## NOTA 14.

### OTROS GASTOS

- Los gastos financieros corresponden al cobro por comisiones, gastos bancarios entre otros que realiza Bancolombia, donde el centro empresarial tiene su cuenta.

	2025	2024	Variacion	% Variacion
Gastos Bancarios	1,056.078	977.925	78.153	8.0%
Comisiones	1,689.989	1,475.964	214.025	14.5%
Gastos extraordinarios	88,329	5,729.369	-5,641.040	-98.5%
<b>Total</b>	<b>2,834,396</b>	<b>8,183,258</b>	<b>-5,348.862</b>	<b>-65.4%</b>

## NOTA 15.

### IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS

Se calcula el impuesto de renta con relación a los ingresos facturados por zonas comunes y se hace un prorateo de los gastos incurridos en el año 2025, dando como resultado una provisión por valor de \$1.044.000.

**NOTA 16.**

**HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL 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 Centro Empresarial, reflejada en estos estados financieros.

**NOTA 17.**

**APROBACION A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros del Centro Empresarial, correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2025, han sido autorizados para su divulgación por el Consejo General de Administración. Estos estados financieros van a ser puestos a consideración del Asamblea General de Propietarios, quien puede aprobar o improbar los mismos.



**JUAN CARLOS SALDARRIAGA**

**Representante Legal**



**AYDEE MARIA GOMEZ A.**

**Contadora  
T.P. 149023 - T**

# **CUENTAS POR COBRAR A DICIEMBRE 31 DE 2025**

**Asamblea General Ordinaria de Propietarios  
2026**

**SAN FRANCISCO CENTRO EMPRESARIAL PROPIEDAD - HORIZONTAL**  
**CUOTAS DE ADMINISTRACION**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2025**

LOCAL	PROPIETARIO	TOTAL	1 - 30 DIAS	31 - 60 DIAS	61 - 90 DIAS	MAS DE 90 DIAS
OFFISOS	INGEMA S.A.	8.479.414	4.278.981	4.200.433	0	0
AP0803	INVERSIONES / TECNOLOGIA S.A.S	4.036.806	687.769	663.514	652.569	2.032.954
AP0804	INVERSIONES / TECNOLOGIA S.A.S	3.960.876	680.854	656.833	645.974	1.977.215
AP0403	SOCIEDAD SPOONIK CLUB S.A.S	2.870.434	588.421	567.515	557.738	1.156.760
AP1102	ASTRID QUINTERO VALENCIA / EST	2.229.925	676.166	668.488	221.213	664.058
AP1003	MAURICIO LEON ARBOLEDA PUERTA	1.724.696	592.864	582.170	549.662	0
AP0102	RODRIGO SANTAMARIA VANEGAS	1.305.065	658.577	646.488	0	0
LC9501	INVERSIONES GIRALDO LOPEZ & CI	1.183.468	1.183.468	0	0	0
AP0101	NANCY JANETH ARIAS SAENZ / EDG	642.506	642.506	0	0	0
AP1002	INVERSIONES GIRALDO LOPEZ & CI	632.361	632.361	0	0	0
AP0303	I.D. S.A.S. / COYTEC S.A.S.	598.029	598.029	0	0	0
AP0504	OLGA LUZ GARCIA TOBON / JORGE	564.232	564.232	0	0	0
AP0104	MATEO VARGAS PEREZ	563.682	563.682	0	0	0
OF0311	COYTEC S.A.S. I.D. S.A.S.	557.762	557.762	0	0	0
OF0317	CATALINA ARBELAEZ RESTREPO	485.150	485.150	0	0	0
PQ3085	PEDRO ARANGO	353.781	61.608	59.433	58.447	174.293
LC0113	JUAN FELIPE POSADA / CARLOS AN	334.117	334.117	0	0	0
0.101-6	JEANNETTE LORENA NUÑEZ	324.367	324.367	0	0	0
1.102-8	LIA DELSOCORRO RMIREZ MAYA	322.750	322.750	0	0	0
1.401-5	VICTOR JULIO MORA PERALTA	322.750	322.750	0	0	0
1.402-2	MARIA VICTORIA BAENA DEMESA	322.750	322.750	0	0	0
1.502-0	MARIA CLARA TIRADO	322.750	322.750	0	0	0
0.803-8	INVERSIONES / TECNOLOGIA S.A.S	321.852	321.852	0	0	0
1.303-1	MARGARITA MARIA JIMENEZ DIAZ	321.852	321.852	0	0	0
0.804-5	INVERSIONES / TECNOLOGIA S.A.S	320.475	320.475	0	0	0
1.304-9	MARIA VICTORIA AGUDELO VELEZ	320.475	320.475	0	0	0
0.302-1	ALVARO LEON CARDONA ARBOLEDA	318.798	318.798	0	0	0
0.403-5	SOCIEDAD SPOONIK CLUB S.A.S	317.840	317.840	0	0	0
0.703-1	GLORIA ELENA VILLEGAS TORO	317.840	317.840	0	0	0
0.104-8	MATEO VARGAS PEREZ	317.061	317.061	0	0	0
PQ5030	MAURICIO LEON ARBOLEDA PUERTA	128.577	22.259	21.474	21.118	63.726
PQ4095	SOCIEDAD SPOONIK CLUB S.A.S	99.655	20.139	19.424	19.091	41.001
<b>TOTAL ADMINISTRACIÓN</b>		<b>34.922.096</b>	<b>18.000.505</b>	<b>8.085.772</b>	<b>2.725.812</b>	<b>6.110.007</b>

NIT	ALQUILER DE ZONA COMUN	TOTAL	1 - 30 DIAS	31 - 60 DIAS	61 - 90 DIAS	MAS DE 90 DIAS
900.907.364-4	EMPRESA COLOMBIANA DE CEMENTOS	4.278.602	1.594.443	1.314.000	1.314.000	56.159
900.306.309-1	ARIS MINING SEGOVIA	2.454.348	760.377	1.224.597	469.374	0
890.940.134-0	PROMOTORA METROSUR S.A.S.	2.080.000	260.000	1.560.000	0	260.000
890.900.650-9	ORGANIZACION SANTA LUCIA S.A.	1.752.000	1.752.000	0	0	0
901.881.955-6	MUNTISOBRAS S.A.S	1.030.390	175.200	350.400	350.400	154.390
901.729.376-2	SEGUROENLINEA LTDA	779.492	350.400	429.092	0	0
1.098.651.370-0	KAREN DAYANA DIA Z GARCÉS	757.621	175.200	175.200	175.200	232.021
1.036.600.237-5	XIOMARA ZAPATA CAÑAVERAL	585.600	65.700	65.700	65.700	388.500
1.152.187.769-0	JUAN ANDRES CARVAJAL BRAND	579.899	65.700	65.700	65.700	382.799
900.043.088-7	MAREX CARGO SA	481.800	481.800	0	0	0
71.794.330-0	ANDRES GIRALDO PINEDA	459.900	153.300	153.300	153.300	0
1.017.165.911-6	LIZETH VANESSA LOAIZA OROZCO	388.499	65.700	65.700	65.700	191.399
43.279.045-6	MARGARITA MARIA MEJIA BARRENEC	350.400	175.200	175.200	0	0
900.831.303-7	FITZGERALD AGENCIA DE SEGUROS	350.400	175.200	175.200	0	0
1.152.440.441-5	RICHARD GRISALES ARBOLEDA	350.400	175.200	175.200	0	0
1.039.456.585-7	YULIANA PAOLA SALDARRIAGA RAMI	274.200	65.700	65.700	65.700	77.100
1.020.446.813-1	JULIAN DAVID VILLEGAS PINEDA	197.100	65.700	65.700	65.700	0
1.038.484.379-1	NICOLAS MATEO MENDOZA JARAMILL	197.100	65.700	65.700	65.700	0
98.631.737-3	YUL MARLON TRUJILLO PULGARIN	175.200	175.200	0	0	0
811.024.579-8	APICA S.A.S.	175.200	175.200	0	0	0
1.026.131.139-2	SEBASTIAN CORREA HENAO	132.100	65.700	66.400	0	0
901.489.750-3	ASEGURAME LTDA	131.400	131.400	0	0	0
1.152.468.322-9	LUZ MARIANA ALVAREZ ZULUAGA	118.200	118.200	0	0	0
1.128.454.874-4	FELIPE MURILLO GUARIN	65.700	65.700	0	0	0
1.037.596.015-3	ANDRES JARAMILLO RESTREPO	21.900	21.900	0	0	0
811.023.042-0	TECNOVA INTERNACIONAL S.A.S.	15.462	15.462	0	0	0
1.017.126.913-4	ESTEBAN MAURICIO ALVAREZ ALVAR	15.200	15.200	0	0	0
<b>TOTAL ZONA COMUN</b>		<b>18.198.113</b>	<b>7.406.482</b>	<b>6.192.789</b>	<b>2.856.474</b>	<b>1.742.368</b>
<b>TOTAL CLIENTES</b>		<b>53.120.209</b>	<b>25.406.987</b>	<b>14.278.561</b>	<b>5.582.286</b>	<b>7.852.375</b>

NIT	ANTICIPO Y AVANCES	TOTAL	1 - 30 DIAS	31 - 60 DIAS	61 - 90 DIAS	MAS DE 90 DIAS
900.931.575-2	ESTRUGLASS EG S.A.S.	13.000.000	0	13.000.000	0	0
<b>TOTAL ANTICIPO DE IMPUESTOS</b>		<b>13.000.000</b>	<b>0</b>	<b>13.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
NIT	ANTICIPO DE IMPTO Y CONTRIBUCIONES	TOTAL	1 - 30 DIAS	31 - 60 DIAS	61 - 90 DIAS	MAS DE 90 DIAS
<b>DIAN - RETENCION EN LA FUENTE</b>		<b>3.194.222</b>	<b>2.873.222</b>	<b>0</b>	<b>321.000</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL ANTICIPO DE IMPUESTOS</b>		<b>3.194.222</b>	<b>2.873.222</b>	<b>0</b>	<b>321.000</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DEUDORES</b>		<b>69.314.431</b>	<b>28.280.209</b>	<b>27.278.561</b>	<b>5.903.286</b>	<b>7.852.375</b>

# **CUENTAS POR PAGAR A DICIEMBRE 31 DE 2025**

**Asamblea General Ordinaria de Propietarios  
2026**

**SAN FRANCISCO CENTRO EMPRESARIAL PH**  
**CUENTAS POR PAGAR AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

PROVEEDORES	TOTAL	1 - 30 DIAS	31 - 60 DIAS	61 - 90 DIAS	MAS DE 90 DIAS	CONCEPTO
G4S SEGURE SOLUTIONS COLOMBIA	35.211.018	35.211.018	0	0	0	VIGILANCIA
ASTRO MAQUINARIA S.A.S.	21.424.979	21.424.979	0	0	0	INST. Y MTO BOMBA CONTRA INCENDIO
ASEO Y SOSTENIMIENTO Y COMPAÑIA	13.668.898	13.668.898	0	0	0	SERV. TEMPORAL ASEO
SERVICIOS INTEGRALES E INGENIERIA	4.738.557	4.738.557	0	0	0	SUMINISTRO E INST. MANGUERA
MANOS Y APOYOS S.A.S	3.891.268	3.891.268	0	0	0	SERV. TEMPORAL ADMON
STEWART & STEVENSON DE LAS AMERICAS	3.608.080	3.608.080	0	0	0	SUMINISTRO COMBUSTIBLE RCI
INGENIERIA CIVIL PARA COLOMBIA	1.632.533	1.632.533	0	0	0	MTO CORRECTIVO SELLO FILTRACION
DUVIER MANRIQUE BELTRAN	998.229	998.229	0	0	0	MTO JARDINERIA DICIEMBRE
SUMINISTROS GENERALES - CONASEO	992.706	992.706	0	0	0	INSUMOS CAFETERIA
JAIME ALBERTO ANGEL TORRES	940.800	940.800	0	0	0	MTO PREVENTIVO EQUIPO BOMBEO
AXION CONTROL S.A.S.	632.500	632.500	0	0	0	CONTROL DE PLAGAS
UNITA APP S.A.S.	433.125	433.125	0	0	0	SUMINISTRO TARJETAS CONTROL
RENTOKIL INITIALCOLOMBIA S.A.S	275.323	275.323	0	0	0	SERVICIO AROMATIZACION
MOVINOVA IP Y S.A.S.	43.880	43.880	0	0	0	SERVICIO INTERNET PLATAFORMA
<b>TOTAL PROVEEDORES</b>	<b>88.491.896</b>	<b>88.491.896</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>HONORARIOS</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 - 30 DIAS</b>	<b>31 - 60 DIAS</b>	<b>61 - 90 DIAS</b>	<b>MAS DE 90 DIAS</b>	<b>CONCEPTO</b>
PGS COMERCIAL S.A.	35.341.406	35.341.406	0	0	0	SERV. ADMON DICIEMBRE
EASY JOB SAS	1.537.734	1.537.734	0	0	0	HONORARIOS REVISORIA DICIEMBRE
SEGURIDAD INTEGRAL Y EMERGENCIAS	780.569	780.569	0	0	0	CONSULTORIA GESTION AMBIENTAL
PAULA CRISTINA CORDOBA BELTRAN	416.155	416.155	0	0	0	CONSULTORIO GESTION AMBIENTAL
<b>TOTAL HONORARIOS</b>	<b>38.075.864</b>	<b>38.075.864</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>SEGUROS</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 - 30 DIAS</b>	<b>31 - 60 DIAS</b>	<b>61 - 90 DIAS</b>	<b>MAS DE 90 DIAS</b>	<b>CONCEPTO</b>
AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.	29.534.327	0	0	29.534.327	0	RENOVACION POLIZAS 2025-2026
<b>TOTAL SEGUROS</b>	<b>29.534.327</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29.534.327</b>	<b>0</b>	
<b>SERVICIOS PUBLICOS</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 - 30 DIAS</b>	<b>31 - 60 DIAS</b>	<b>61 - 90 DIAS</b>	<b>MAS DE 90 DIAS</b>	<b>CONCEPTO</b>
EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN	26.620.831	26.620.831	0	0	0	CONSUMO SERVICIOS PUBLICOS
AZIMUT ENERGIA S.A.S	1.878.534	1.878.534	0	0	0	CONSUMO ENERGIA FOTOVOLTAICA
UNE EPM TELECOMUNICACIONES SA	346.088	346.088	0	0	0	SERVICIO DE INTERNET
COLOMBIA MOVIL S.A. E.S.P.	219.480	219.480	0	0	0	SERVICIO DE CELULAR
<b>TOTAL SERVICIOS PUBLICOS</b>	<b>29.064.933</b>	<b>29.064.933</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 - 30 DIAS</b>	<b>31 - 60 DIAS</b>	<b>61 - 90 DIAS</b>	<b>MAS DE 90 DIAS</b>	<b>CONCEPTO</b>
LAURA BETANCUR ARANGO	919.710	919.710	0	0	0	CAJA MENOR DICIEMBRE
<b>TOTAL OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>919.710</b>	<b>919.710</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>97.594.834</b>	<b>68.060.507</b>	<b>0</b>	<b>29.534.327</b>	<b>0</b>	
<b>ACREEDORES OFICIALES</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 - 30 DIAS</b>	<b>31 - 60 DIAS</b>	<b>61 - 90 DIAS</b>	<b>MAS DE 90 DIAS</b>	<b>CONCEPTO</b>
RETENCION EN LA FUENTE x PAGAR	2.232.000	2.232.000	0	0	0	CANCELACION 13 DE ENERO
IVA POR PAGAR	3.756.000	3.756.000	0	0	0	CANCELACION 13 DE ENERO
IMPUESTO DE RENTA 2025	1.044.000	1.044.000	0	0	0	PRESENTACION EN ABRIL
IMPUESTO IND. Y COMERCIO 2025	3.491.000	3.491.000	0	0	0	PRESENTACION EN MARZO
<b>TOTAL OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>10.523.000</b>	<b>10.523.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>OTROS PASIVOS</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 - 30 DIAS</b>	<b>31 - 60 DIAS</b>	<b>61 - 90 DIAS</b>	<b>MAS DE 90 DIAS</b>	<b>CONCEPTO</b>
ACREEDORES VARIOS	11.029.721	0	0	0	11.029.721	SALDO A FAVOR PROYECTO INMOBILIARIO
ANTICIPO CUOTAS ADMON	12.340.529	5.910.523	6.430.006	0	0	SALDO A FAVOR CUOTAS ADMON
DISTRIBUCCION PROYECTOS	2.576.168	0	0	0	2.576.168	PROYECTOS ESPECIALES
DISTRIBUCCION PROYECTOS	37.292.117	0	0	0	37.292.117	PROYECTOS ESPECIALES OFICINAS
DISTRIBUCCION PROYECTOS	15.000.000	0	0	0	15.000.000	PROYECTOS ESPECIALES APARTAMENTOS
CUOTA EXTRA DOTACION APARTAMENTOS	4.337.938	0	0	0	4.337.938	PROYECTO VIVIENDA TURISTICA
TASA DE SEGURIDAD	2.304.282	2.304.282	0	0	0	PROVISION TASA DE SEGURIDAD DICIEMBRE
CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR	1.140.188	1.140.188	0	0	0	CONSIGNACIONES PEND. X IDENTIFICAR 2025
<b>TOTAL OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>86.020.943</b>	<b>9.354.993</b>	<b>6.430.006</b>	<b>0</b>	<b>70.235.944</b>	
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>282.630.673</b>	<b>176.430.396</b>	<b>6.430.006</b>	<b>29.534.327</b>	<b>70.235.944</b>	

# **EJECUCIÓN PRESUPUESTAL A DICIEMBRE 31 DE 2025**

**Asamblea General Ordinaria de Propietarios  
2026**

**CENTRO EMPRESARIAL SAN FRANCISCO - PROPIEDAD HORIZONTAL  
PRESUPUESTO COMPARATIVO**

CONCEPTO	ACUMULADO AL MES DE: DE DICIEMBRE DE 2025				
	PRESUPUESTO	EJECUTADO	VARIACION	%	
<b>INGRESOS</b>					
<b>CUOTAS DE ADMINISTRACION</b>					
EXPENSAS COMUNES	659.798.244	659.798.244	-	0	100,00%
MODULO B - COMERCIO - OFICINAS	360.078.913	360.078.913	-	0	100,00%
MODULO C - APARTAMENTOS	279.836.338	279.836.338	-	0	100,00%
MODULO C - APARTAMENTOS VIVIENDA TURISTICA	-	3.326.850	-	-	0,00%
MODULO D - AIRE	144.410.080	144.410.080	-	0	100,00%
<b>TOTAL CUOTAS DE ADMINISTRACION</b>	<b>1.444.123.575</b>	<b>1.447.450.425</b>	<b>3.326.851</b>	<b>100,23%</b>	
<b>OTROS INGRESOS</b>					
INTERESES DE MORA OFICINAS	-	4.145.996	4.145.996	0,00%	
INTERESES DE MORA APARTAMENTOS	-	178.514	178.514	0,00%	
INTERESES DE MORA PARQUEADEROS	-	8.185	8.185	0,00%	
INGRESOS AUDITORIO	8.221.772	3.622.301	-	4.599.471	44,06%
INGRESOS PARQUEADEROS	137.022.345	124.735.099	-	12.287.246	91,03%
RECUPERACION DE GASTOS	19.510.125	2.239.425	-	17.270.700	11,48%
ALQUILER ZONA COMUN	-	2.554.624	2.554.624	0,00%	
APROVECHAMIENTOS	-	6.647.821	6.647.821	0,00%	
RENDIMIENTO FINANCIEROS	12.924.743	11.394.671	-	1.530.073	88,16%
<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>	<b>177.678.985</b>	<b>155.526.635</b>	<b>-</b>	<b>22.152.350</b>	<b>87,53%</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.621.802.560</b>	<b>1.602.977.060</b>	<b>-</b>	<b>18.825.500</b>	<b>98,84%</b>
<b>EGRESOS</b>					
<b>VIGILANCIA</b>	<b>404.796.467</b>	<b>409.516.221</b>	<b>4.719.754</b>	<b>101,17%</b>	
<b>ASEO</b>	<b>159.030.900</b>	<b>158.558.338</b>	<b>-</b>	<b>472.562</b>	<b>99,70%</b>
<b>IMPLEMENTOS ASEO</b>	<b>18.208.465</b>	<b>20.882.280</b>	<b>2.673.815</b>	<b>114,68%</b>	
<b>MANTENIMIENTO EQUIPO</b>	<b>261.748.074</b>	<b>251.326.253</b>	<b>-</b>	<b>10.421.821</b>	<b>96,02%</b>
Ascensores	134.093.148	138.593.740	4.500.592	103,36%	
Bombas Acueducto - Fuentes	9.992.540	5.800.000	-	4.192.540	58,04%
Subestaciones	17.835.196	11.498.909	-	6.336.287	64,47%
Planta Emergencia	10.758.511	3.070.017	-	7.688.494	28,54%
Extractores Parqueadero	2.278.360	-	-	2.278.360	0,00%
Puertas de acceso	5.331.200	3.054.781	-	2.276.419	57,30%
Computadores	841.600	871.484	29.884	103,55%	
Equipos Oficina	240.000	-	-	240.000	0,00%
CCTV - Red contra incendio	40.452.472	50.595.702	10.143.230	125,07%	
Sistema de control de acceso peatonal	11.111.280	21.320.920	10.209.640	191,89%	
Planta de Tratamiento de Aguas Lluvias	1.194.800	-	-	1.194.800	0,00%
Aire Acondicionado	27.618.967	16.520.700	-	11.098.267	59,82%
<b>MANTENIMIENTO EDIFICIO</b>	<b>29.017.989</b>	<b>42.101.188</b>	<b>13.083.199</b>	<b>145,09%</b>	
Obras Civiles	18.275.775	18.245.304	-	30.471	99,83%
Tanques de agua	4.145.754	19.713.434	15.567.680	475,51%	
Mantenimiento zona humeda - gimnasio	6.596.460	4.142.450	-	2.454.010	62,80%
<b>IMPLEMENTOS DE REPOSICIÓN</b>	<b>12.078.720</b>	<b>11.111.240</b>	<b>-</b>	<b>967.480</b>	<b>91,99%</b>
Iluminación - Mano de obra	12.078.720	11.111.240	-	967.480	91,99%

**CENTRO EMPRESARIAL SAN FRANCISCO - PROPIEDAD HORIZONTAL  
PRESUPUESTO COMPARATIVO**

CONCEPTO	ACUMULADO AL MES DE: DE DICIEMBRE DE 2025			
	PRESUPUESTO	EJECUTADO	VARIACION	%
<b>GASTOS GENERALES</b>	<b>31.288.445</b>	<b>44.805.761</b>	<b>13.517.316</b>	<b>143,20%</b>
Implementos seguridad	4.399.392	7.244.652	2.845.260	164,67%
Gastos Legales y notariales	252.480	345.735	93.255	136,94%
Gastos Bancarios	2.581.491	2.746.067	164.576	106,38%
Implementos Cafetería	200.000	358.333	158.333	179,17%
Correo y transporte	480.000	-	480.000	0,00%
Asamblea y consejo	7.911.526	9.061.290	1.149.764	114,53%
Papelería - libros	1.528.280	922.402	605.878	60,36%
Extintores	4.204.430	345.753	3.858.677	8,22%
Llaves y Chapas	378.720	-	378.720	0,00%
Bonificaciones	5.874.625	7.101.225	1.226.600	120,88%
Licencias y Software	-	7.038.833	7.038.833	100,00%
Imprevistos - diversos	-	6.016.213	6.016.213	100,00%
Impuesto de renta	-	1.044.000	1.044.000	#DIV/0!
Impuesto industria y comercio	740.000	1.687.000	947.000	227,97%
Navidad	2.737.500	894.258	1.843.242	32,67%
<b>CONTRATOS</b>	<b>57.033.952</b>	<b>41.011.628</b>	<b>- 16.022.324</b>	<b>71,91%</b>
Fumigación	9.515.240	8.217.610	- 1.297.630	86,36%
Jardinería	13.906.752	15.925.221	2.018.469	114,51%
Plan de Emergencia	10.704.448	9.868.607	- 835.841	92,19%
Pmirs	22.907.512	7.000.190	- 15.907.322	30,56%
<b>SALARIOS - PRESTACIONES</b>	<b>73.809.710</b>	<b>67.590.129</b>	<b>- 6.219.581</b>	<b>91,57%</b>
<b>HONORARIOS - SERVICIOS</b>	<b>170.650.389</b>	<b>173.902.212</b>	<b>3.251.823</b>	<b>101,91%</b>
Revisor Fiscal	21.528.075	20.060.110	- 1.467.965	93,18%
Administración - contabilidad	144.613.613	142.677.934	- 1.935.679	98,66%
Facturación	4.508.700	4.361.776	- 146.924	96,74%
Otros honorarios	-	6.802.392	6.802.392	100,00%
<b>SERVICIOS PÚBLICOS Z.C</b>	<b>310.326.558</b>	<b>280.443.028</b>	<b>- 29.883.530</b>	<b>90,37%</b>
Acueducto	20.757.260	21.325.670	568.410	102,74%
Alcantarillado	17.459.922	16.294.708	- 1.165.214	93,33%
Tasa de aseo	1.622.216	1.762.246	140.030	108,63%
Energía	243.682.408	222.339.362	- 21.343.046	91,24%
Celular	2.677.605	2.614.848	- 62.757	97,66%
Tasa de Seguridad y Convivencia	20.639.101	12.532.117	- 8.106.984	60,72%
Banda ancha	3.488.046	3.574.077	86.031	102,47%
<b>SEGUROS</b>	<b>77.755.441</b>	<b>76.045.389</b>	<b>- 1.710.052</b>	<b>97,80%</b>
<b>SUBTOTAL EGRESOS</b>	<b>1.605.745.109</b>	<b>1.577.293.667</b>	<b>- 28.451.442</b>	<b>98,23%</b>
RESERVA ESTATUTARIA	16.057.451	16.057.441	- 10	100,00%
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>1.621.802.560</b>	<b>1.593.351.108</b>	<b>- 28.451.452</b>	<b>98,25%</b>
<b>DIFERENCIA</b>	<b>-</b>	<b>9.625.951</b>		

# **PRESUPUESTO DE INGRESOS DE GASTOS 2026**

**Asamblea General Ordinaria de Propietarios  
2026**

## CENTRO EMPRESARIAL SAN FRANCISCO P.H.

### PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS 2026

	PRESUPUESTO ANUAL		PRESUPUESTO ANUAL		EJECUCION 2025		VARIACION		%	
	2025	2026	2025	2026						
<b>INGRESOS</b>										
EXPENSAS COMUNES (I - A)	659.798.244	867.176.000	207.377.756	31,43%	659.798.244	207.377.756	31,43%			
MODULO (II - B) - COMERCIO OFICINAS	360.078.913	417.522.706	57.443.793	15,95%	360.078.913	57.443.793	15,95%			
MODULO (III - C) - APARTAMENTOS	279.836.338	225.526.100	- 54.310.238	-19,41%	279.836.338	- 54.310.238	-19,41%			
SUBMODULO (III - C) - APARTAMENTOS VIV. TUR	-	-	-	X	3.326.850	- 3.326.850	-100,00%			
MODULO (IV - D) - AA	144.410.080	149.146.262	4.736.182	3,28%	144.410.080	4.736.182	3,28%			
<b>TOTAL CUOTAS DE ADMINISTRACION</b>	<b>1.444.123.575</b>	<b>1.659.371.068</b>	<b>215.247.493</b>	<b>14,91%</b>	<b>1.447.450.425</b>	<b>211.920.643</b>	<b>14,64%</b>			
<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>	<b>177.678.985</b>	<b>231.030.345</b>	<b>53.351.360</b>	<b>30,03%</b>	<b>155.526.635</b>	<b>75.503.710</b>	<b>48,55%</b>			
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.621.802.560</b>	<b>1.890.401.413</b>	<b>268.598.853</b>	<b>16,56%</b>	<b>1.602.977.060</b>	<b>287.424.353</b>	<b>17,93%</b>			
<b>EGRESOS</b>										
<b>EXPENSAS COMUNES</b>										
VIGILANCIA	250.636.120	466.760.510	216.124.390	86,23%	253.558.430	213.202.081	84,08%			
ASEO	63.612.360	63.045.736	- 566.624	-0,89%	63.423.335	- 377.599	-0,60%			
IMPLEMENTOS ASE0	4.278.129	3.669.849	- 608.280	-14,22%	4.632.208	- 962.359	-20,78%			
MANTENIMIENTO EQUIPO	54.917.051	61.798.197	6.881.146	12,53%	47.506.909	14.291.288	30,08%			
MANTENIMIENTO EDIFICIO	8.192.734	8.212.518	19.785	0,24%	7.800.985	411.533	5,28%			
IMPLEMENTOS DE REPOSICIÓN	7.200.000	7.567.200	367.200	5,10%	6.623.295	943.905	14,25%			
GASTOS GENERALES	27.951.787	37.914.293	9.962.506	35,64%	47.659.216	- 9.744.924	-20,45%			
CONTRATOS	49.717.832	44.591.894	- 5.125.938	-10,31%	34.693.236	9.898.659	28,53%			
SALARIOS - PRESTACIONES	73.809.710	80.272.105	6.462.395	8,76%	67.590.129	12.681.976	18,76%			
HONORARIOS - SERVICIOS	170.650.389	181.667.372	11.016.983	6,46%	170.414.384	11.252.988	6,60%			
SERVICIOS PÚBLICOS Z.C	35.385.707	36.945.247	1.559.540	4,41%	32.060.672	4.884.575	15,24%			
SEGUROS	74.693.188	85.111.995	10.418.807	13,95%	73.050.484	12.061.511	16,51%			
SUBTOTAL EXPENSAS COMUNES	821.045.007	1.077.556.915	256.511.909	31,24%	809.013.283	268.543.632	33,19%			
RESERVA ESTATUTARIA	8.210.450	10.775.569	2.565.119	31,24%	8.210.445	2.565.124	31,24%			
<b>TOTAL EXPENSAS COMUNES</b>	<b>829.255.457</b>	<b>1.088.332.484</b>	<b>259.077.028</b>	<b>31,24%</b>	<b>817.223.728</b>	<b>271.108.757</b>	<b>33,17%</b>			

## CENTRO EMPRESARIAL SAN FRANCISCO P.H.

### PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS 2026

#### MODULO COMERCIO - OFICINAS (II)

	PRESUPUESTO ANUAL 2025	PRESUPUESTO ANUAL 2026	VARIACION	%	EJECUCION 2025	VARIACION	%
<b>VIGILANCIA</b>	58.566.160	78.580.193	20.014.033	34,17%	59.249.016	19.331.177	32,63%
<b>ASEO</b>	47.709.270	59.727.539	12.018.269	25,19%	47.567.501	12.160.038	25,56%
<b>IMPLEMENTOS ASEO</b>	10.983.663	11.097.668	114.005	1,04%	12.812.708	- 1.715.040	-13,39%
<b>MANTENIMIENTO EQUIPO</b>	136.916.915	154.814.455	17.897.540	13,07%	144.934.893	9.879.562	6,82%
<b>MANTENIMIENTO EDIFICIO</b>	10.346.816	10.874.504	527.688	5,10%	20.018.457	- 9.143.953	-45,68%
<b>IMPLEMENTOS DE REPOSICIÓN</b>	4.200.000	4.414.200	214.200	5,10%	3.863.589	550.611	14,25%
<b>GASTOS GENERALES</b>	1.390.185	262.750	- 1.127.435	-81,10%	505.448	- 242.698	-48,02%
<b>CONTRATOS</b>	3.298.680	3.760.495	461.815	14,00%	2.848.826	911.669	32,00%
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	90.051.978	94.498.941	4.446.964	4,94%	81.977.483	12.521.458	15,27%
<b>SEGUROS</b>	1.190.478	1.355.625	165.147	13,87%	1.164.296	191.329	16,43%
<b>SUBTOTAL MODULO COMERCIO - OFICINAS (II)</b>	<b>364.654.144</b>	<b>419.386.372</b>	<b>54.732.227</b>	<b>15,01%</b>	<b>374.942.218</b>	<b>44.444.153</b>	<b>11,85%</b>
RESERVA ESTATUTARIA	3.646.541	4.193.864	547.322	15,01%	3.646.539	547.325	15,01%
<b>TOTAL MODULO COMERCIO - OFICINAS (II)</b>	<b>368.300.686</b>	<b>423.580.235</b>	<b>55.279.549</b>	<b>15,01%</b>	<b>378.588.757</b>	<b>44.991.478</b>	<b>11,88%</b>

#### MODULO C - (III) APARTAMENTOS

<b>VIGILANCIA</b>	95.594.188	36.946.692	- 58.647.496	-61,35%	96.708.775	- 59.762.083	-61,80%
<b>ASEO</b>	47.709.270	43.136.556	- 4.572.714	-9,58%	47.567.501	- 4.430.945	-9,32%
<b>IMPLEMENTOS ASEO</b>	2.946.672	2.239.962	- 706.710	-23,98%	3.437.364	- 1.197.402	-34,83%
<b>MANTENIMIENTO EQUIPO</b>	45.468.109	52.303.434	6.835.325	15,03%	44.261.710	8.041.724	18,17%
<b>MANTENIMIENTO EDIFICIO</b>	4.260.699	4.477.992	217.293	5,10%	10.139.296	- 5.661.303	-55,84%
<b>IMPLEMENTOS DE REPOSICIÓN</b>	678.720	713.335	34.615	5,10%	624.356	88.979	14,25%
<b>GASTOS GENERALES</b>	8.164.213	8.772.129	607.916	7,45%	4.271.375	4.500.755	105,37%
<b>CONTRATOS</b>	4.017.440	4.579.882	562.442	14,00%	3.469.566	1.110.315	32,00%
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	67.631.130	73.219.490	5.588.360	8,26%	60.696.813	12.522.677	20,63%
<b>SEGUROS</b>	595.239	682.243	87.004	14,62%	582.148	100.095	17,19%
<b>SUNTOTAL MODULO C - (III) APARTAMENTOS</b>	<b>277.065.681</b>	<b>227.071.715</b>	<b>- 49.993.967</b>	<b>-18,04%</b>	<b>271.758.904</b>	<b>- 44.687.190</b>	<b>-16,44%</b>
RESERVA ESTATUTARIA	2.770.657	2.270.717	- 499.940	-18,04%	2.770.655	- 499.938	-18,04%
<b>TOTAL MODULO C - (III) APARTAMENTOS</b>	<b>279.836.338</b>	<b>229.342.432</b>	<b>- 50.493.906</b>	<b>-18,04%</b>	<b>274.529.559</b>	<b>- 45.187.128</b>	<b>-16,46%</b>

#### MODULO AA (IV)

<b>MANTENIMIENTO EQUIPO</b>	24.445.999	27.868.448	3.422.449	14,00%	14.622.742	13.245.706	90,58%
<b>SERVICIOS PÚBLICOS AA COMERCIO</b>	117.257.742	118.348.030	1.090.288	0,93%	105.708.061	12.639.970	11,96%
<b>SEGUROS</b>	1.276.536	1.453.088	176.552	13,83%	1.248.462	204.626	16,39%
<b>SUBOTAL MODULO AA (IV)</b>	<b>142.980.277</b>	<b>147.669.566</b>	<b>4.689.289</b>	<b>3,28%</b>	<b>121.579.265</b>	<b>26.090.302</b>	<b>21,46%</b>
RESERVA ESTATUTARIA	1.429.803	1.476.696	46.893	3,28%	1.429.802	46.894	3,28%
<b>TOTAL MODULO AA (IV)</b>	<b>144.410.080</b>	<b>149.146.262</b>	<b>4.736.182</b>	<b>3,28%</b>	<b>123.009.066</b>	<b>26.137.195</b>	<b>21,25%</b>

<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>1.621.802.561</b>	<b>1.890.401.413</b>	<b>268.598.852</b>	<b>16,56%</b>	<b>1.593.351.111</b>	<b>297.050.302</b>	<b>18,64%</b>
----------------------	----------------------	----------------------	--------------------	---------------	----------------------	--------------------	---------------

<b>DIFERENCIA</b>					<b>9.625.950</b>	<b>- 9.625.950</b>	<b>-100,00%</b>
-------------------	--	--	--	--	------------------	--------------------	-----------------

Operado por:

**FGS**

COMERCIAL S.A.  
ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

**¡GRACIAS!**

  
**SAN  
FRANCISCO**  
CENTRO EMPRESARIAL