

EDIFICIO VITA CENTRO DE PROFESIONALES PROPIEDAD HORIZONTAL

Notas a los Estados Financieros

A 31 de diciembre de 2025

(Con cifras comparativas a 31 de diciembre de 2024)

(Expresados en pesos colombianos)

Nit. 900.687.638 – 1

Nota 1. Ente económico.

EL EDIFICIO VITA CENTRO DE PROFESIONALES PH, es una entidad Jurídica sin ánimo de lucro, constituida de acuerdo con las leyes colombianas por escritura pública No. 2774 del 3 de septiembre de 2013, otorgada en la Notaría 69 de Bogotá, sometido al Régimen de propiedad Horizontal, bajo el marco de la ley 675 de 2001, la cual establece el respeto a la función social y ecológica de la propiedad, ajustándose a lo dispuesto a la normatividad urbanística vigente.

El objeto social es la administración de los bienes y servicios comunes para el sostenimiento, conservación y mejoramiento de estos, manejar los asuntos de interés común de los propietarios, cumplir y hacer cumplir el reglamento de Propiedad Horizontal.

EL EDIFICIO VITA CENTRO DE PROFESIONALES, se encuentra clasificado dentro de la calidad de No Contribuyentes, como entidad sin ánimo de Lucro de acuerdo con el Art. 19 del E.T., determinando que los ingresos generados corresponden al objeto social del edificio y no son susceptibles de incremento patrimonial (D.R. 187 del año 1975 Art. 17). En el estatuto tributario Art. 22 se definen como no constituyentes del impuesto de renta a las juntas de copropietarios, administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de copropietarios de conjuntos residenciales; el Art. 19-5 fue reglamentado por el Art. 143 de la Ley 1819 de 2016 en este se ratifica nuevamente que las propiedades de uso residencial se excluirán de los otros contribuyentes de impuesto de renta y complementarios.

La última disposición frente a este tema la encontramos en el decreto 2150 del 20 de diciembre de 2017 Art. 1.2.1.5.3.1. el cual dispuso lo siguiente: "Personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal, contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementarios. Son contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementarios las personas jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal que designan algún o algunos de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial o mixta de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2001, y que generan renta. Las propiedades horizontales de uso residencial se excluyen de lo dispuesto en esta sección, conforme con lo previsto en el Parágrafo del artículo 19-5 del Estatuto Tributario.

Los Estados Financieros, sus Notas y revelaciones se presentan ajustadas al marco normativo para las empresas del grupo 3 (NIF – Normas de Información Financiera).

Para efectos del Proceso de Convergencia y Aplicación de acuerdo a Marco Normativo y con fin de establecer la bases de preparación de los Estados Financieros de la Copropiedad a partir de la entrada en vigencia del Decreto 2706 de 2012, la Administración elaboró el Manual de Políticas Contables, del Edificio Vita centro de profesionales, con fecha de aprobación en el año 2015 y vigencia a partir del 1 de enero de 2015, los cuales, fueron aplicados al Estados de Situación Financiera de Apertura con el fin de hacerlos comparables con los Primeros Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2015.

Nota 2. Bases de preparación de los Estados Financieros

Medición de activos, pasivos, ingresos y gastos

La base de medición, al preparar los estados financieros, es el costo histórico. El costo histórico es el que representa el monto original consumido u obtenido en efectivo, o en su equivalente, en el momento de realización de un hecho económico. El costo histórico está representado, en la mayoría de los casos, por el valor pagado más todos los costos y gastos directamente incurridos para colocar un activo en condiciones de utilización.

Estados Financieros

El Decreto 2706 de 2012 indica que quienes conformen el grupo 3 deberán emitir, anualmente, un Estado de Situación Financiera, Un Estado de Resultados, Las Notas Explicativas y revelaciones a los Estados Financieros, y para una mejor comprensión se prepara el Estado de Ejecución Presupuestal mensual y acumulado.

Nota 3. Reconocimiento en los Estados Financieros

Activos

Una Copropiedad reconocerá un activo en el estado de situación financiera cuando: sea probable que del mismo se obtengan beneficios económicos futuros para la Copropiedad y, el activo tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.

Una Copropiedad no reconocerá un derecho contingente como un activo, excepto cuando el flujo de beneficios económicos futuros hacia la Copropiedad tenga un alto nivel de certeza.

Efectivo y Equivalentes al Efectivo

- Corriente: Se define en este grupo el efectivo en caja o depósitos a la vista como las cuentas de ahorro y cuenta corriente, las cuales, representan liquidez inmediata, que se mantienen para cumplir con el presupuesto, compromisos y obligaciones de pago a corto plazo.
- No corriente: Se consideran principalmente los recursos con restricción de uso y cuya destinación sea específica. Se enmarca en este grupo, los recursos correspondientes al Fondo de Imprevistos y Reservas con destinación específica; las cuales se prevén usar en periodos siguientes.

Deudores

La información por revelar de las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar son derechos contractuales para recibir dinero u otros activos financieros de terceros, a partir de actividades generadas directamente por la Copropiedad en desarrollo de su objeto social. Las cuentas por cobrar corresponden principalmente a las cuotas de administración, sanciones, intereses de mora, cuotas extraordinarias y demás conceptos establecidos y causados según aprobación de la Asamblea General.

Se consideran como otras cuentas por cobrar los deudores varios generados por concepto distintos a los anteriormente expuestos, los anticipos y reclamaciones realizadas por la Copropiedad.

Deterioro

En el periodo informado la Copropiedad evaluó si existe evidencia objetiva de deterioro o de recuperación del valor de los activos específicamente de las cuentas por cobrar, de acuerdo con las Políticas establecidas en Manual. Cuando exista evidencia objetiva del deterioro, la Copropiedad reconocerá inmediatamente en cuentas de resultado una pérdida por deterioro del valor de acuerdo a la política establecida.

Propiedad, Planta y Equipo

La planta y Equipo corresponde a los bienes que se mantienen para su uso con propósitos administrativos o con fines de valorización y se esperan usar durante más de un periodo contable.

Las propiedades, planta y equipo se contabilizan al costo de adquisición. La depreciación es calculada sobre el costo usando el método de línea recta a las tasas correspondientes. Los activos totalmente depreciados pero que continúan en condiciones de uso, se revelan y controlan mediante Nota.

Pasivos

Una Copropiedad reconocerá un pasivo en el estado de situación financiera cuando:
Tenga una obligación actual como resultado de un evento pasado.

Es probable que se requerirá la transferencia de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación. El valor de la obligación puede medirse de forma confiable.

Pasivos diferidos

Las cuentas de Depósitos Específicos registran el movimiento de los Proyectos con destinación especial, reflejando los ingresos que lo conforman como son las cuotas extraordinarias y los costos relacionados de los proyectos (Obras) aprobados por la Asamblea General de Propietarios. Se reconocen bajo el Nuevo Marco Técnico como una Reserva Patrimonial con carácter específico.

Pasivos Estimados y Provisiones

Un pasivo contingente es una obligación posible, pero incierta o una obligación presente que no está reconocida porque no cumple condiciones como la probabilidad o que no pueda ser, o que el importe no pueda ser estimado de forma fiable.

Costos y Gastos por Pagar

Las cuentas por pagar corresponden al registro de las obligaciones a cargo de la Copropiedad, originadas por la compra de bienes y servicios adquiridos en desarrollo de las actividades propias a su objeto social.

Ingresos, Costos y Gastos

Los ingresos, costos y gastos se registran por el sistema de causación y su realización no implica necesariamente flujos de efectivo, sino el reconocimiento por la generación de derechos dados la probabilidad de obtener beneficios económicos futuros y la generación obligaciones como resultado de un evento realizado.

Ingresos

El reconocimiento de los ingresos ocurre simultáneamente con el reconocimiento de los incrementos en los activos o de las disminuciones en los pasivos, si se pueden medir con fiabilidad.

Los ingresos de la copropiedad están integrados principalmente por las cuotas ordinarias que contribuyen los copropietarios, residentes o arrendatarios para sufragar las expensas necesarias y por aquellos que se obtienen como resultado de la administración de los bienes comunes, de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal.

Gastos

El reconocimiento de los gastos ocurre simultáneamente con el reconocimiento de la disminución en los activos o del aumento en los pasivos, si se puede medir con fiabilidad. Una Copropiedad incluirá en los gastos solamente los valores brutos de las obligaciones económicas contraídas como resultado de la administración de los bienes comunes.

Patrimonio

Corresponde al valor residual en los activos de una Copropiedad, luego de deducir todos sus pasivos. Incluye los resultados del ejercicio, los resultados acumulados, las reservas específicas y la reserva del fondo de imprevistos. Esta clasificación de las reservas puede ser relevante para la toma de decisiones por parte de los propietarios, en especial cuando indican restricciones legales o de otro tipo.

Intereses de Mora

El Art. 30 de la ley 675 de 2001 establece el porcentaje autorizado para el cobro de intereses por el incumplimiento en el pago de expensas "El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causara intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general con quórum señale en el reglamento de propiedad horizontal, un interés inferior".

Obligaciones Tributarias

En lo relacionado con las obligaciones tributarias, la Copropiedad es agente de retención por lo cual deberá efectuar las retenciones en la fuente a título de renta y de ICA a que haya lugar, presentarlas y efectuar el pago de dichas declaraciones. Adicionalmente deberá presentar la información exógena a la DIAN y a la secretaria de Hacienda del Municipio de Chía.

Fondo de Imprevistos

El registro y control del fondo de imprevistos contemplado en el Artículo 35 de la ley 675 de 2001, está orientado a cubrir erogaciones imprevistas para la existencia, conservación y seguridad de los bienes comunes, es decir no previstas en el presupuesto y que requieren aprobación de la Asamblea General.

Nota 4. Efectivo y Equivalente al efectivo

- Cajas menores: Corresponde al valor asignado de caja menor por \$ 300.000 a cargo de la Administración, para cubrir los gastos de menor cuantía como transportes, certificados, correos.
- Cuentas de ahorro: Durante el año 2025, con el cambio de administración, se abrió la cuenta de Ahorros en el banco BBVA, y se mantuvo la cuenta de Bancolombia hasta enero de 2026. Esto con el fin de generar menores gastos bancarios y mejor cobertura para los colaboradores.

BANCO	SALDO A 31 DIC
Bancolombia	\$ 3.179.589
Banco BBVA	\$92.627.429
TOTAL CUENTAS DE AHORRO	\$95.807.018

Concepto	31 de Diciembre 2025	31 de Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Caja General	0	8,500	-8,500	-100%
Cajas Menores	300,000	200,000	100,000	50%
Cuentas De Ahorro	95,807,018	19,344,824	76,462,194	395.26%
Total	96,107,018	19,553,324	76,553,694	391.51%

Nota 5. Instrumentos Financieros

Se consideran efectivos y sus equivalentes restringidos los recursos cuya destinación sea el Fondo de Imprevistos, y demás recursos con destinación específica. Estos recursos se encuentran depositados en las Fiducuenta que a continuación se relacionan:

- CDT Virtual 1829: Se mantuvo desde el 6 de noviembre de 2024 hasta Julio de 2025 con BANCOLOMBIA.
- Se abre FIDEICOMISO con el BANCO BBVA en el mes de Julio de 2025 y se mantiene a la fecha.

Concepto	31 de Diciembre 2025	31 de Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Cdt Bancolombia	0	50,000,000	-50,000,000	-100%
Fideicomiso Bbva	28,207,113	8,325,930	19,881,183	239%
Total	28,207,113	58,325,930	-30,118,817	-51.64%

Nota 6. Cuentas por Cobrar Corrientes

Su saldo está conformado por:

Concepto	31 de Diciembre 2025	31 de Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Cuentas por Cobrar	14,138,587	8,515,573	5,623,014	66.03%
Total	14,138,587	8,515,573	5,623,014	66.03%

Concepto	31 de Diciembre 2025	31 de Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
CUOTAS DE ADMINISTRACION	12,501,858	7,667,371	4,834,487	63.05%
INTERESES DE MORA	566,729	378,202	188,527	49.85%
FONDO LIMPIEZA DE FACHADA	220,000	120,000	100,000	83.33%
FONDO MMTO PARQUEADERO	850,000	350,000	500,000	142.86%
Total	14,138,587	8,515,573	5,623,014	339%

CONS	COPROPIETARIO	CARTERA A DICIEMBRE
408	RODRIGUEZ GOMEZ CARLOS ALBERTO	7,514,470
304	FLOREZ ESPERANZA USCATEGUI	5,453,917
302	ARDILA DE NAVARRO DORA LILIANA	606,700
307	GASTROSABANA S.A.S	563,500
TOTAL CARTERA		14,138,587

- **Consultorio 408:** Noviembre fue el último pago del acuerdo de pago. Administración se comunica tanto con el propietario como con el arrendatario y están a la espera de un crédito. Se reactivan los intereses de mora.
- **Consultorio 302:** Pendiente pago de diciembre de 2025.
- **Consultorio 504:** La doctora no ha hecho abonos parciales.
- **Gastrosabana:** Se genero un pago incompleto. Nos comunicamos en enero y se cruza el saldo.

Nota 7. Activos por Impuestos Corrientes

Este monto corresponde a:

Concepto	31 de Diciembre 2025	31 de Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Anticipo De Impuestos De Renta Y Complementarios	916,000	185,000	731,000	395%
Anticipo De Impuestos De Industria Y Comercio	108,000	148,000	-40,000	-27%
Retencion En La Fuente	85,186	316,351	-231,165	-73.07%
Autorenta	872,000	437,000	435,000	100%
Total	1,981,186	1,086,351	894,835	82.37%

- Anticipo de Impuestos de Renta y Complementarios: Corresponde al anticipo de Renta Año 2025, que será declarado
- Anticipo de Industria y Comercio: Pertenecce al anticipo generado por la declaración de ICA en el municipio de Chia realizada en enero de 2026.
- Retención de la Fuente: Generado por los movimientos realizados en la cuenta bancaria tanto de BBVA como de BANCOLOMBIA
- Autorenta: Cancelado vía formularios 350 durante el año 2025 y será descontado en Renta del año 2025.

Nota 8. Otras Cuentas por Cobrar

Para el año 2025, no se generaron otras cuentas por cobrar corrientes.

Nota 9. Activos Intangibles Distintos a la Plusvalía

Esta cuenta registra y controla el saldo por amortizar de la póliza de incendio y terremoto que ampara las áreas comunes. Y la que ampara el parqueadero público.

- Se adquirió con LA PREVISORA COMPAÑÍA DE SEGUROS, la póliza de zonas comunes y póliza de directores y administradores, por un periodo de enero 1 de 2025 a diciembre 31 de 2025, al cierre del año 2025 se encuentra totalmente amortizada. El saldo corresponde a la compra anticipada de la póliza para el año 2026 por \$12.537.909
- Se adquirió con BERKLEY INTERNACIONAL SEGUROS COLOMBIA SAS la póliza de parqueaderos, por un periodo de abril 1 de 2025 a abril 1 de 2026, El saldo refleja el valor pendiente por amortizar por \$1.241.463.

Nota 10. Otras cuentas por Cobrar

Corresponde a dos anticipos relacionados así:

- Caja Menor: Manejada por alba Lucia Vargas con un saldo de \$10.220
- Enel Colombia: Anticipos de dos recibos de energía que generan saldo a favor. A medida del tiempo a medida del año por \$370.530

Nota 11. Beneficios a Empleados

Se reconocen Beneficios a Empleados contratados durante el año 2025 entre conserjería y recepcionistas, con una totalidad de 7 empleados.

Concepto	31 de Diciembre 2025	31 de Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Aportes Eps	541,800	0	541,800	0%
Aportes A.R.L.	57,400	0	57,400	0%
Aportes Caja Compensacion	541,800	0	541,800	0%
Sociedad Administradora-Fondos	2,166,500	0	2,166,500	0%
Ley Laboral Anterior	7,935,364	0	7,935,364	0%
Cesantias Por Pagar	952,249	0	952,249	0.00%
Vacaciones Consolidadas	2,046,047	0	2,046,047	0%
Total	14,241,160	-	14,241,160	0.00%

Durante el año 2025, se cancelaron todas las obligaciones pertinentes a la contratación y prestaciones de cada uno de los empleados del Edificio, incluyendo dotación, Primas y Vacaciones.

A cierre de 2025, se encuentra ANGELA MARIA RINCON en licencia de Maternidad y se reintegra en marzo de 2026.

Nota 12. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Dentro de esta nota se reconocen las cuentas por pagar a la fecha de cierre de 31 de diciembre de 2025

Concepto	31 de Diciembre 2025	31 de Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Honorarios	11,952	0	11,952	0.00%
Servicios Tecnicos	3,640,043	0	3,640,043	0%
Servicios De Mantenimiento	192,600	1,754,152	-1,561,552	-89%
Servicios Publicos	1,771,681	5,277,020	-3,505,339	-66%
Seguros	12,537,909	0	12,537,909	0.00%
Contratistas	67,200	19,900	47,300	237.69%
Total	18,221,385	7,051,072	11,170,313	158.42%

- **Honorarios**
 - Saldo a nombre de Nixon Castillo, cancelado en febrero 2026
- **Servicios Técnicos**
 - Servicio cancelado en enero a ANNA GROUP por \$ 1.556.698
 - Servicio cancelado a Alba Vargas en enero por \$2.083.345
- **Servicios de Mantenimiento**
 - Servicio cancelado en enero a nombre de PAANTEC por mantenimiento correctivo de Ascensor por \$19.800
 - Servicio de Facturación Electrónica por paquetes de documentos electrónicos.

- **Servicios Públicos**
 - Energía Eléctrica por \$1.256.020
 - Telefonía por pagar \$515.661
- **Seguros**
 - Póliza emitida para el año 2026 de las zonas comunes, la cual se negoció en pago de 4 cuotas iguales de enero a abril.
- **Contratistas**
 - Saldo a ECOENTORNO por \$67.200

Nota 13. Pasivos por Impuestos Corrientes

Se originan en las retenciones efectuadas por la Copropiedad, a título de renta y de ICA.

Concepto	31 de Diciembre 2025	31 de Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Honorarios	0	34,320	-34,320	-100%
Servicios	0	663,096	-663,096	-100%
Compras	0	24,160	-24,160	-100%
Retefuente Por Pagar	97,000	0	97,000	0%
Retencion De Iva	0	55,562	-55,562	-100%
Industria Y Comercio	0	280,604	-280,604	-100%
Reteica Por Pagar	92,000	0	92,000	0%
Impuesto De Renta	9,221,750	2,700,000	6,521,750	241.55%
Iva Por Ventas	0	2,354,632	-2,354,632	-100%
Iva Por Pagar	2,515,000	0	2,515,000	0.00%
Ica Distrital Chia	259,000	270,000	-11,000	-4.07%
Total	12,184,750	6,382,374	5,802,376	90.91%

Los impuestos relacionados se encuentran cancelados en su totalidad a las entidades gubernamentales que ejercen control y recaudo.

El impuesto de RENTA Y COMPLEMENTARIOS por \$9.221.750 se presenta en Abril 2026 y se cruzan con los anticipos generados.

Nota 14. Provisiones

Para el año 2025, no se generaron provisiones pues los trabajos en curso se legalizaron durante el periodo correspondiente y se cruzaron con los anticipos generados.

Nota 15. Otros Pasivos Financieros

El saldo por reportar en esta cuenta corresponde a los anticipos generados por algunos propietarios en el mes de diciembre así:

Concepto	31 de Diciembre 2025	31 de Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
De Clientes	1,022,350	727,800	294,550	40.47%
Total	1,022,350	727,800	294,550	40.47%

Este saldo esta a nombre de CAIMED SAS y VLADIMIR JIMENEZ cruzado en enero 2026.

Nota 16. Patrimonio

Concepto	31 de Diciembre 2025	31 de Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Fondo Mantenimiento Zonas Comunes	16,653,981	11,373,980	5,280,001	46%
Fondo Imprevistos	36,965,239	24,627,974	12,337,265	50%
Utilidades Acumuladas	32,901,709	13,173,543	19,728,166	149.76%
Total	86,520,929	49,175,497	37,345,432	75.94%

Nota 17. Ingresos de Actividades Ordinarias

Comprende los valores recibidos y/o causados como resultado de las actividades desarrolladas en cumplimiento del objeto social, el cual se muestra en el siguiente cuadro.

Concepto	31 de Diciembre 2025	31 de Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Actividades De Asociación	633,234,316	627,537,065	5,697,251	1%
Cuota Extraordinaria	0	80,391,154	-80,391,154	-100%
Devoluciones, Descuentos	-58,682,702	-58,518,456	-164,246	0.28%
Total	574,551,614	649,409,763	-74,858,149	-11.53%

Para el año 2025 se detallan a continuación:

CLASE	TIPO	CONCEPTO	VALOR PRESUPUESTADO	EJECUCION A 31 DE DIC	SALDO
Ingresos	Ordinarios	Cuotas Ordinarias de Admon	645,474,007	624,829,701	20,644,306
		Descuento Pronto Pago	-60,051,122	-58,682,702	-1,368,420
		Intereses de Mora	2,393,063	2,454,615	-61,552
		Fondo de Imprevistos	0		0
		Mant Parquadero	5,600,000	5,950,000	-350,000
ORDINARIO			593,415,948	574,551,614	18,864,334

Durante el mes de agosto se realizó reducción del 10% del valor de administración actual y el cual se mantiene en la proyección para el año 2026.

Nota 18. Otros ingresos

Concepto	31 de Diciembre 2025	31 de Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Intereses	2,048,666	4,037,699	-1,989,033	-49.26%
Parquadero Visitantes	27,208,832	37,655,964	-10,447,132	-28%
Aprovechamientos	0	450,000	-450,000	-100%
Uso Excedentes	0	32,277,857	-32,277,857	-100%
Ajuste Al Peso	0	6,512	-6,512	-100%
Total	29,257,498	74,428,032	-45,170,534	-60.69%

CLASE	TIPO	CONCEPTO	VALOR PRESUPUESTADO	EJECUCION A 31 DE DIC	SALDO
Ingresos	Extra ordinarios	Intereses Bancarios	1,606,634	2,048,666	-442,032
		Parqueadero Externo	24,063,635	27,208,832	-3,145,198
EXTRAORDINARIO			25,670,268	29,257,498	-3,587,230

1. Durante el año 2025, se generó facturación electrónica para el sistema de parqueadero en conjunto con el sistema contable del Edificio, lo cual generó normalización en los cobros.
2. Los intereses bancarios se generan a través de las fiducias de los bancos en funcionamiento.

Nota 19. Gastos de Administración

Durante el año 2025, se generaron cambios significativos dentro del edificio que modificó totalmente el manejo y operación interno.

1. CAMBIO DE RECEPCION EXTERNA A NOMINA INTERNA

Se retiró a la empresa INVERMETROS desde el mes de marzo y se contrató el personal interno a partir de abril, contando a la fecha con 4 receptionistas en la recepción, pisos 3, 4 y 5. Se disminuye el gasto en 19.3%

2. CAMBIO DE SEGURIDAD PRIVADA A CONSERJERIA POR NOMINA

Se tomó la decisión de cambiar la empresa SEGURIDAD ATLAS por conserjería interna contando en este momento con 3 conserjes en turnos rotativos de 12 horas, contando con servicio las 24 horas del día y los 7 días de la semana. Disminuyen gasto en 37,2% mensual.

3. CAMBIO DE ADMINISTRACION EMPRESARIAL POR ADMINISTRADORA PERSONA NATURAL

A partir de marzo, la señora Alba Vargas asumió el rol de Administradora del Edificio el cual se mantiene a la fecha, anteriormente se contaba con los servicios de INVERMETROS. La disminución más considerable se encuentra en el rubro de administración de un 25.65 %, y contando con un mejor servicio al tener una persona disponible en el edificio con más presencia, tanto para atención de proveedores como copropietarios.

4. CAMBIO DE EMPRESA CONTABLE

Al momento del cambio de modalidad de trabajo, y contar con Nomina interna se tomó la decisión de cambio por la empresa REVICOM SAS quien además de llevar la contabilidad en el programa contable que se adquirió para el edificio MY PROCESS, lleva parte de Talento Humano que se mantiene a la fecha.

5. CAMBIO DE PROVEEDOR DE ASEO

Al ver la necesidad del Edificio, se realiza el cambio del proveedor del aseo el cual nos suministra un todero y personal de aseo, disminuyendo así gastos de mantenimiento interno menores, como cambios de bombillos, pinturas y arreglos menores. Adicional, se generó una disminución del gasto en 8.75%.

6. IDENTIFICACION DE GASTOS DE SERVICIOS PUBLICOS

Se realizo una disminución considerable con respecto al servicio de telefonía durante el 2025, pues se contaba con líneas sin uso, pero con pago, al igual se eliminó la televisión satelital, servicio que no estaba siendo usado.

Para el año 2025, se realizo el proyecto de paneles solares, el cual fue instalado en el mes de diciembre de 2025, y esperamos resultados para el año 2026.

7. MANTENIMIENTO PARQUEADERO

Para el año 2025, se realizo un mantenimiento general del parqueadero del edificio el cual, garantizo una impermeabilización y mantenimiento general que estaba en muy mal estado.

8. CAMBIO DE SERVICIO DE AMBULANCIA

Se llego a un acuerdo con el departamento de bomberos de tener una ambulancia por evento y no una diaria como se venia manejando con Emermédica.

Este cambio se realizo desde el mes de diciembre de 2025.

Por lo tanto, se relacionan a continuación los gastos generados del año 2025:

CLASE	TIPO	CONCEPTO	VALOR PRESUPUESTADO	EJECUCION A 31 DE DIC	SALDO
Egresos	Nomina	Conserjeria	175,082,317	187,993,523	-12 911,206
		Recepción	96,968,823	97,327,261	-358,438
	Aseo	Aseo	36,768,146	40,052,863	-3,284,717
	Honorarios	Administración	34,905,018	24,905,018	10,000,000
		Contabilidad	18,945,428	20,610,428	-1,665,000
		Legales	2,000,000	0	2,000,000
		Revisoria Fiscal	11,184,000	11,172,000	12,000
	Servicios Publicos	Acueducto	7,750,865	7,964,495	-213,630
		Ambulancia	7,960,248	6,633,540	1,326,708
		Energia	30,663,789	29,642,579	1,021,210
		Residuos	3,320,070	3,489,366	-169,296
		Telefonia	15,037,071	16,842,224	-1,805,153
	Seguros	Edificio	12,335,128	12,335,128	0
		Parqueadero	4,853,415	4,853,415	0
	Certificaciones	Ascensores	2,000,000	321,300	1,678,700
		Bomberos	1,500,000	1,250,000	250,000
		Vertimientos	2,000,000	1,465,723	534,277
		SG - SST	2,000,000	0	2,000,000
		Retie	5,000,000	1,620,000	3,380,000
	Mantenimientos	Ascensores	12,553,834	9,978,465	2,575,369
		Bomba Agua	347,813	1,835,313	-1,487,500
		Canaletas	2,700,000	0	2,700,000
		Eq de Computo	3,450,000	750,000	2,700,000
		Extintores	196,000	196,620	-620
		Fumigación	2,033,536	0	2,033,536
		Jardin	784,000	184,000	600,000
		Parqueadero	30,011,800	39,722,200	-9,710,400
		Planta Electrica	4,631,524	5,859,631	-1,228,107
		Puertas	5,664,400	0	5,664,400
		Red Contra Incendios	3,720,000	0	3,720,000
		Reparaciones Electricas	4,833,500	5,728,831	-895,331
		Tanques	1,579,980	50,000	1,529,980
		Ruta Sanitaria	4,500,000	350,000	4,150,000
		Zonas Comunes	13,810,800	12,529,901	1,280,899
	Fondo	Fondo de Reserva	31,023,204	0	31,023,204
	Impuestos	Industria y Comercio	236,090	299,000	-62,910
		Renta	8,424,000	9,221,750	-797,750
	Gastos Bancarios	4X1000	2,063,568	1,757,108	306,460
		Comisiones	634,305	533,255	101,050
		Cuota Manejo	608,287	799,574	-191,287
		Iva	198,312	194,479	3,833
		Manejo TD	154,800	51,600	103,200
	Diversos	Elementos de Cafeteria	1,855,225	631,621	1,223,604
		Elementos de Aseo	4,668,467	9,062,020	-4,393,553
		Elementos de Papeleria	4,539,471	6,272,027	-1,732,556
		Intereses	16,600	16,600	0
		Otros	72,383	21,070	51,313
		Asamblea	3,500,000	633,427	2,866,573

Nota 20. Otros Gastos

Corresponde a Costos y Gastos de Ejercicios anteriores del año 2024.

Nota 21. Costo Financiero

El costo financiero se aumento considerablemente de un año a otro por:

1. Cambio de cuentas bancarias de BANCOLOMBIA a BBVA
2. Pago de Nóminas y otros proveedores.

Concepto	31 de Diciembre 2025	31 de Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Gastos Bancarios	3,336,015	2,597,481	738,534	28.43%
Intereses	16,600	0	16,600	0.00%
Total	3,352,615	2,597,481	755,134	29.07%

Nota 22. Gastos por impuesto a las ganancias

Para el año 2025, se aumento el porcentaje de Renta a provisionar al 35%.

Concepto	31 de Diciembre 2025	31 de Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Impuesto De Renta	9,221,750	3,526,847	5,694,903	161.47%
Total	9,221,750	3,526,847	5,694,903	161.47%



HUMBERTO REYNALES LONDOÑO
C.C. 19.458.016
Representante Legal

CAROL JOHANNA VELASCO BENAVIDES
CC.1.030.592.034
Contador Público
T.P. 210830-T



NIXON JOSE LUIS CASTILLO VARGAS
C.C. 79.519.028
Revisor Fiscal
T.P.58437 -T

EDIFICIO VITA CENTRO DE PROFESIONALES PROPIEDAD HORIZONTAL
Estado de Situación Financiera
A 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas de 1 de Enero a 31 de diciembre de 2024)
(Expresados en pesos colombianos)
Nit 900.687.638 - 1



	Nota	a 31-dic de 2025		a 31-dic de 2024	
Activo					
Activo corriente					
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	96,107,018	62%	19,553,324	22%
Instrumentos Financieros	5	28,207,113	18%	58,325,930	65%
Cuentas comerciales por cobrar	6	14,138,687	9%	8,515,573	9%
Activos por impuestos corrientes	7	1,981,186	1%	1,086,351	1%
Otras Cuentas por Cobrar	8	0	0%	1,644,523	2%
Total activo corriente		140,433,904	91%	89,125,701	99%
Activo no corriente					
Activos intangibles distintos de la plusvalía	9	13,779,372	9%	1,129,008	1%
Otras Cuentas por Cobrar	10	380,750	0%	0	0%
Total activo no corriente		14,160,122	9%	1,129,008	1%
Total activo		154,594,026	100%	90,254,709	100%
Pasivo y Patrimonio					
Pasivo corriente					
Beneficios a empleados	11	14,241,160	31%	0	0%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	12	18,221,385	40%	7,051,072	46%
Pasivos por impuestos corrientes	13	12,184,750	27%	6,382,374	42%
Otros pasivos financieros	14	0	0%	1,100,839	7%
Total pasivo corriente		44,647,295	98%	14,534,285	95%
Pasivo no corriente					
Otros pasivos financieros	15	1,022,350	2%	727,800	5%
Total pasivo no corriente		1,022,350	2%	727,800	5%
Total pasivo		45,669,645	100%	15,262,085	100%
Patrimonio					
Fondo de Imprevistos	16	16,653,981	15%	11,373,980	15%
Reservas		36,965,239	34%	24,627,974	33%
Excedentes (Deficit) del ejercicio		22,403,452	21%	25,817,127	34%
Excedentes (Deficit) Acumulados		32,901,709	30%	13,173,543	18%
Total patrimonio		108,924,381	100%	74,992,624	100%
Total pasivo y patrimonio		154,594,026		90,254,709	

HUMBERTO REYNALES LONDONO
C.C. 19.458.016
Representante Legal

CAROL JOHANNA VELASCO BENAVIDES
CC.1.030.592.034
Contador Público
T.P. 210830-T

NIXON JOSE CASTILLO VARGAS
C.C. 79.519.028
Revisor Fiscal
T.P.58437 -T

EDIFICIO VITA CENTRO DE PROFESIONALES PROPIEDAD HORIZONTAL

Estado de Resultados

Desde 1 de enero hasta 31 de diciembre de 2025

(Con cifras comparativas de 1 de Enero a 31 de diciembre de 2024)

(Expresados en pesos colombianos)

Nit 900.687.638 - 1



	Nota	a 31-dic de 2025		a 31-dic de 2024		Variacion en pesos
Operaciones continuas						
Ingresos de actividades ordinarias	17	574,551,614		649,409,763		-74,858,149
Costo de ventas		0	0.00%	0	0.00%	0
Ganancia bruta		\$ 574,551,614	100.00%	\$ 649,409,763	100.00%	-74,858,149
Otros ingresos	18	29,257,498	5.09%	74,428,032	11.46%	-45,170,534
Gastos de administración	19	-568,810,229	-99.00%	-579,221,381	-89.19%	10,411,152
Otros Gastos	20	-21,066	0.00%	-112,674,959	-17.35%	112,653,893
Resultado de actividades de operación		\$ 34,977,817	6.09%	\$ 31,941,455	4.92%	3,036,362
Costo financiero	21	-3,352,615	-0.58%	-2,597,481	-0.40%	-755,134
Resultado antes de impuestos		\$ 31,625,202	5.50%	\$ 29,343,974	4.52%	2,281,228
Gastos por impuesto a las ganancias	22	-9,221,750	-1.61%	-3,526,847	-0.54%	-5,694,903
Resultado total del periodo		\$ 22,403,452	3.90%	\$ 25,817,127	3.98%	-3,413,675

HUMBERTO REYNALES LONDOÑO
C.C. 19.458.016
Representante Legal

CAROL JOHANNA VELASCO BENAVIDES
CC.1.030.592.034
Contador Público
T.P. 210830-T

NIXON JOSE LUIS CASTILLO VARGAS
C.C. 79.519.028
Revisor Fiscal
T.P.58437 -T

EDIFICIO VITA CENTRO DE PROFESIONALES PROPIEDAD HORIZONTAL
Estado de Cambios en el Patrimonio
A 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas de 1 de Enero a 31 de diciembre de 2024)
(Expresados en pesos)
NIT 900 687 636 - 1



	Capital emitido	Total Capital	Reserva Legal	Resultado del periodo	Resultados acumulados	Adopción por primera vez	Total patrimonio
Saldo inicial al 1 de Enero de 2024	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Saldo inicial Reexpresado							
Cambios en patrimonio							
Resultado integral							
Resultado del ejercicio	0	0	24.627.974	25.817.127	13.173.543	0	63.618.644
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Total resultado integral	0	0	24.627.974	25.817.127	13.173.543	0	63.618.644
Total de cambios en patrimonio	11.373.980	11.373.980	24.627.974	25.817.127	13.173.543	0	74.992.624
Saldo final al 31 de diciembre de 2024	\$ 11.373.980	\$ 11.373.980	\$ 24.627.974	\$ 25.817.127	\$ 13.173.543	\$ 0	\$ 74.992.624
Saldo inicial al 1 de Enero 2025							
Saldo inicial Reexpresado							
Cambios en patrimonio							
Resultado integral							
Resultado de periodo	0	0	12.337.265	22.403.452	19.728.166	0	54.468.883
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Total resultado integral	0	0	12.337.265	22.403.452	19.728.166	0	54.468.883
Total de cambios en patrimonio	5.280.001	5.280.001	12.337.265	13.413.679	19.728.166	0	33.931.757
Saldo final al 31 de diciembre de 2025	\$ 16.653.981	\$ 16.653.981	\$ 36.965.239	\$ 22.403.452	\$ 22.901.709	\$ 0	\$ 108.924.381

HUMBERTO REYNALES LONDOÑO
C.C. 19.458.018
Representante Legal

CAROL JOHANNA VELASCO BENAVIDES
CC.1.030.592.034
Contador Público
T.P. 210630-T

NIXON JOSÉ LUIS CASTILLO VARGAS
C.C. 79.619.028
Revisor Fiscal
T.P. 58437-T

ncv

EDIFICIO VITA CENTRO DE PROFESIONALES PROPIEDAD HORIZONTAL
Ejecucion Presupuestal
Desde 1 de enero hasta 31 de diciembre de 2025
(Expresados en pesos colombianos)
Nit 900.687.638 - 1



CLASE	TIPO	CONCEPTO	VALOR PRESUPUESTADO	% PRESUPUESTO	EJECUCION A 31 DE DIC	% EJECUCION	SALDO
Ingresos	Ordinarios	Cuotas Ordinarias de Admon	645.474.007	104.26%	624.829.701	104.56%	\$ 20.644.306
		Descuento Pronto Pago	-60.051.122	-9.70%	-69.682.702	-9.82%	\$ 1.368.420
		Fondo de Imprevistos	0	0.00%	6.248.305	-1.05%	\$ 6.248.305
		Mant Parquadero	5.600.000	0.90%	5.950.000	1.00%	-350.000
ORDINARIO			591,022,885	95%	565,848,694	94.69%	25,174,191
Ingresos	Extraordinarios	Intereses Bancarios	1.606.634	0.26%	2.048.666	0.34%	-\$ 442.032
		Intereses de Mora	2.393.063	0.39%	2.454.615	0.41%	-\$ 61.552
		Parquadero Externo	24.063.635	3.89%	27.208.832	4.55%	-\$ 3.145.198
		EXTRAORDINARIO	28,063,331	100%	31,712,113	100.00%	21,525,409
TOTAL INGRESOS			619,086,216		597,560,807		3,648,782
Egresos	Nomina	Conserjeria	175,082,317	28.28%	187,993,523	32.69%	-12,911,206
		Recepcion	96,968,823	15.66%	97,327,261	16.92%	-358,438
	Aseo	Aseo	36,768,146	5.94%	40,052,863	6.96%	-3,284,717
		Administración	34,905,018	5.64%	24,905,018	4.33%	10,000,000
	Honorarios	Contabilidad	18,945,428	3.06%	20,610,428	3.58%	-1,665,000
		Legales	2,000,000	0.32%	0	0.00%	2,000,000
		Revisoria Fiscal	11,184,000	1.81%	11,172,000	1.94%	12,000
		Acueducto	7,750,865	1.25%	7,964,495	1.38%	-213,630
	Servicios Publicos	Ambulancia	7,960,248	1.29%	6,633,540	1.15%	1,326,708
		Energia	30,663,789	4.95%	29,642,579	5.15%	1,021,210
		Residuos	3,320,070	0.54%	3,489,366	0.61%	-169,296
		Telefonia	15,037,071	2.43%	16,842,224	2.93%	-1,805,153
	Seguros	Edificio	12,335,128	1.99%	12,335,128	2.14%	0
		Parquadero	4,853,415	0.78%	4,853,415	0.84%	0
	Certificaciones	Ascensores	2,000,000	0.32%	321,300	0.08%	1,678,700
		Bomberos	1,500,000	0.24%	1,250,000	0.22%	250,000
		Vertimientos	2,000,000	0.32%	1,465,723	0.25%	534,277
		SG - SST	2,000,000	0.32%	0	0.00%	2,000,000
		Retie	5,000,000	0.81%	1,620,000	0.28%	3,380,000
	Mantenimientos	Ascensores	12,553,834	2.03%	9,978,465	1.73%	2,575,369
		Bomba Agua	347,813	0.06%	1,635,313	0.32%	-1,487,500
		Canaletas	2,700,000	0.44%	0	0.00%	2,700,000
		Eq de Computo	3,450,000	0.56%	750,000	0.13%	2,700,000
		Extintores	196,000	0.03%	196,620	0.03%	-620
		Fumigación	2,033,536	0.33%	0	0.00%	2,033,536
		Jardin	784,000	0.13%	184,000	0.03%	600,000
		Parquadero	30,011,800	4.85%	39,722,200	6.91%	-9,710,400
		Planta Eléctrica	4,631,524	0.75%	5,859,631	1.02%	-1,228,107
		Puertas	5,664,400	0.91%	0	0.00%	5,664,400
		Red Contra Incendios	3,720,000	0.60%	0	0.00%	3,720,000
		Reparaciones Eléctricas	4,833,500	0.78%	5,728,831	1.00%	-953,331
		Tanques	1,679,980	0.26%	50,000	0.01%	1,529,980
		Ruta Sanitaria	4,500,000	0.73%	350,000	0.06%	4,150,000
		Zonas Comunes	13,810,800	2.23%	12,529,801	2.18%	1,280,999
	Fondo	Fondo de Reserva	31,023,204	5.01%	0	0.00%	31,023,204
	Impuestos	Industria y Comercio	236,090	0.04%	299,000	0.05%	-62,910
		Renta	8,424,000	1.36%	9,221,750	1.60%	-797,750
	Gastos Bancarios	4X1000	2,063,568	0.33%	1,757,108	0.31%	306,460
		Comisiones	634,305	0.10%	533,255	0.09%	101,050
		Cuota Manejo	608,287	0.10%	799,574	0.14%	-191,287
		Iva	198,312	0.03%	194,479	0.03%	3,833
		Manejo TD	154,800	0.03%	51,600	0.01%	103,200
	Diversos	Elementos de Cafeteria	1,855,225	0.30%	631,621	0.11%	1,223,604
		Elementos de Aseo	4,668,467	0.75%	9,062,020	1.58%	-4,393,553
		Elementos de Papelería	4,539,471	0.73%	6,272,027	1.09%	-1,732,556
		Intereses	16,600	0.00%	16,600	0.00%	0
		Otros	72,383	0.01%	21,070	0.00%	51,313
		Asamblea	3,500,000	0.57%	633,427	0.11%	2,866,573
TOTAL EGRESOS			619,086,216	100%	575,157,355	100.00%	43,928,861
TOTAL INGRESOS			\$ 619,086,216		\$ 597,560,807		
TOTAL EGRESOS			\$ 619,086,216		\$ 575,157,355		
EXCEDENTE AÑO 2025			\$ 0		\$ 22,403,452		

HUMBERTO REYNALES LONDOÑO
C.C. 19.458.016
Representante Legal

CAROL JOHANNA VELASCO BENAVIDES
CC.1.030.592.034
Contador Público
T.P. 210830-T

NIXON JOSE LUIS CASTILLO VARGAS
C.C. 79.519.028
Revisor Fiscal
T.P.58437 -T