



Canelo
Apartamentos

Informe de Asamblea General Ordinaria 2026

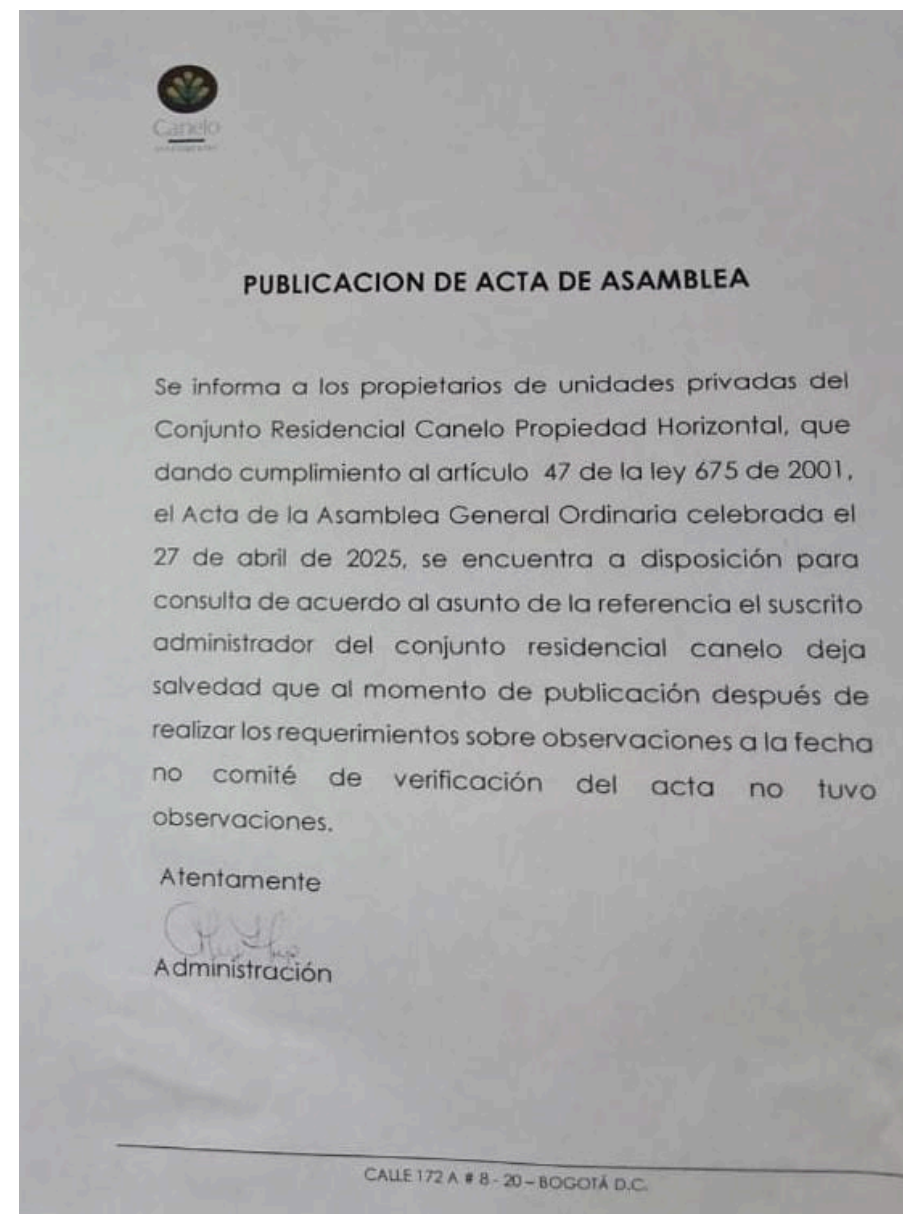


Contenido

3	Certificación comité de verificación del acta de asamblea	8	Estados Financieros.
4	Certificación comité de convivencia.	9	Revelaciones.
5	Cargos consejo de administración.	10	Dictamen Revisoría Fiscal.
6	Contratos vigentes.	11	Certificación de los estados financieros.
7	Informe de gestión 2024 consejo de administración y administración.	13	Poder de representación.



Certificación comité de verificación del acta de asamblea.



original firmado

Certificación comité de convivencia.



Bogotá D.C., abril de 2026

Señores
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2026
Conjunto Residencial CANELO
La ciudad.

En calidad de miembros del Comité de Convivencia elegidos en la **Asamblea General Ordinaria del día 27 de ABRIL del 2025**, nos permitimos presentar a la Asamblea General las principales propuestas y líneas de trabajo orientadas al fortalecimiento del bienestar y la armonía en la copropiedad. En este sentido, sugieren tome en consideración la solicitud de inversión en dotación para los salones sociales, específicamente la adquisición de mesas grandes y plegables que faciliten el desarrollo de actividades comunitarias. Así mismo, se expone el Proyecto de Capacitación y Emprendimiento 2025, junto con iniciativas que buscan dar continuidad a cursos y talleres enfocados en valores y emprendimiento, con proyección a ferias empresariales, así como programas de cuidado y protección de animales de compañía y espacios de formación sobre la protección de niños, niñas y adolescentes, contemplando el posible acompañamiento de entidades externas.

De igual manera, y atendiendo a las situaciones manifestadas por los residentes, el Comité propone fortalecer las estrategias de convivencia mediante campañas de sensibilización sobre la tenencia responsable de mascotas, el manejo adecuado del ruido y la promoción de la cultura ciudadana, fomentando el respeto, la resolución pacífica de conflictos y el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal.

Con lo anterior, el Comité de Convivencia reafirma su compromiso con la construcción de un entorno seguro, respetuoso y participativo, e invita a la Asamblea a respaldar y acompañar estas iniciativas en beneficio de toda la comunidad.

Cordialmente,

Comité De Convivencia



Original firmado



Cargos Consejo y Administración

Miembros Consejo	Apto	Cargo
Nestor Quiroga	2-203	Presidente
Julie Colorado	5-103	Vice Presidente
Paola Herrera		Controlador del gasto
Deivy Castillo	6-102	Principal
Maria Aide Buitrago	11-402	Principal
Oscar Sanchez	16-501	Principal
Ángela Montaña	11-	Principal

Contratos vigentes

Contratos	Empresa	Vencimiento
Servicio de Vigilancia	Seguridad 2.000	Marzo 31 de 2027
Servicio de Aseo	Induaseo	Febrero 21 de 2027
Mm de Motobombas	Equipos Hidráulicos S.A.S.	Enero 01 de 2027
Citofonía Virtual	Citoplus	Marzo 01 de 2027
Administración	Alexander Hoyos	Consejo
Software contable	Admysis	Marzo 01 de 2027
Contador	Marlene Sepúlveda	Junio de 2027
Revisor Fiscal	Kelly Torres	Asamblea



Informe de gestión 2025- 2026

Señores Copropietarios, a continuación, les presentamos un resumen de la gestión llevada a cabo durante el año 2025 - 2026 por el Consejo y la Administración del Conjunto

Aspecto operativo



MANTENIMIENTO. Cerca perimetral. La administración contrató mantenimiento de la cerca perimetral en compañía del consejo de administración se realizó visita para la compra de materiales y lo que significó ajustarnos al valor aprobado para la ejecución de esta obra. Adicional a esto se solicitó la instalación de postes externos en el sector del conjunto Andalucía debido a que las personas que transitan al sector dejaban amarradas sus mascotas a la cerca lo que generaba desprendimiento de los tubos de la cerca. También se endureció la base de la cerca debido al riesgo de intrusión.



MANTENIMIENTO. Cuarto de equipos de Bombeo. La empresa Equipos Hidráulicos realizó el mantenimiento mensual de los equipos de bombeo de acuerdo cronograma de mantenimientos, sugiere el inicio de cambio de accesorios para el perfecto funcionamiento y el reemplazo de tubería galvanizada a tubería inoxidable.



MANTENIMIENTO. Extintores. En el mes de octubre se realizó la recarga de los extinguidores del conjunto para ser usados en caso de emergencia. Se recuerda a los residentes no hacer mal uso de los mismos.



Informe de gestión 2025 - 2026

- ▶ **MANTENIMIENTO. Jardinería.** Se ha realizado actividades de poda de césped perimetral, así como el mantenimiento de las zonas de jardines y árboles.
- ▶ **MANTENIMIENTO. Lavado de tanques.** Se contrato el lavado y desafección de los tanques de agua, de los cuales se recibió certificación. Este proceso se realiza de forma semestral.
- ▶ **MANTENIMIENTO. Limpieza de cajas de aguas negras.** La administración contrato la limpieza de las cajas de aguas negras los cuales se realizan de forma semestral como parte del programa de mantenimientos. Sin embargo, se recuerda a los residentes evitar lanzar paños húmedos, alimentos y prendas de ropa.
- ▶ **MANTENIMIENTO. Parqueaderos de motos.** Debido al aumento en las solicitudes de parqueaderos de motos la administración solicitará adecuar la zona de los jardines para añadir más espacios.
- ▶ **MANTENIMIENTO. Puertas de ingreso torres.** Durante el año 2025 se han presentado serias dificultades con el funcionamiento de las puertas producto del mal hábito de los residentes las cuales han demandado costos recurrentes en la reparación, a esto también se suma que los contratistas no son recurrentes a la fecha han asistido 08 contratistas.



Informe de gestión 2025- 2026



MANTENIMIENTO. Red contraincendios. La el consejo de administración se encuentra validando el valor que cuesta poner en operación el equipo de la red contraincendios, el cual al momento de la entrega no se encontraban los accesorios instalados, debido al flujo de caja no ha sido posible considerar este gasto.



MANTENIMIENTO. Red Eléctrica. La red eléctrica comunal se afectó debido al empozamiento en las cajas en la iluminación perimetral, circuito de cámaras, controles de acceso. De acuerdo a una valoración técnica nos informan que los dispositivos deben trasladarse de las cajas en el piso de las zonas comunes a una nueva caja instalada en las torres.



MANTENIMIENTO. Suministros Eléctricos. Se ha realizado mantenimiento de la red eléctrica junto con la reposición de bombillos, tarjetas leds en lámparas comunales y sensores de movimiento.



RECURSOS. Fondo de imprevistos. Durante el año 2025 se continua con la apropiación del fondo de imprevistos de forma mensual reflejado en cuenta de ahorros.



Informe de gestión 2025- 2026



RECURSOS. Gimnasio. Producto de la adquisición del gimnasio el conjunto residencial generó recursos por un valor de cinco millones durante el año 2025 lo que ha permitido generar recursos adicionales y valor para la copropiedad.



SERVICIOS GENERALES. Aseo: La compañía Induaseo y sus operarios realizó brigadas de aseo, en las zonas comunes decapado y encerado de las torres, lavado de los perfiles de ventanas en los primeros pisos.

SERVICIOS GENERALES. Fumigación. Durante el año 2025 se realizaron 4 fumigaciones en las áreas comunes se colocaron cebos para evitar la proliferación de roedores en los alrededores de la copropiedad. Ante el llamado de algunos residentes por el incremento de las cucarachas en algunas torres se incrementaron las fumigaciones.



SERVICIOS GENERALES. Recolección y limpieza zonas verdes. La administración solicitó apoyo de un todoterreno adicional para realizar jornadas de limpieza en las zonas verdes y parques infantiles producto del mal hábito de algunos residentes que al pasear a sus mascotas las dejan sueltas sin el debido cuidado dejando las heces sin recoger.



Informe de gestión 2025 - 2026



SOFTWARE. Citofonía virtual. El conjunto cuenta con el servicio de citofonía CITOPLUS el cual está diseñado para el contacto directo con el residente del apartamento, esta herramienta también se está aprovechando para informar sobre el envío de encomiendas, así como canal de comunicación.



SOFTWARE. Contable Sisco. La administración realizó el pago de la anualidad del software contable el cual también cubre asistencias y actualizaciones.



SOFTWARE. Control De Acceso ZK. El sistema de control de acceso se ha desconfigurado en varias oportunidades debido a la intermitencia del internet, se está realizando la valoración técnica que establezca la señal.



Informe de gestión 2025 - 2026

Aspecto Convivencia



CONVIVENCIA. Actividades de integración. El consejo de administración y la administración por promovieron actividades en las cuales pueda hacerse participe toda la comunidad, por tal motivo realizamos actividades de integración con el único propósito de crear sentido de pertenencia, unión familiar y el compromiso de toda la comunidad.



CONVIVENCIA. Bono de Navidad Colaboradores. La administración realizó la convocatoria a la comunidad con el fin de realizar la colecta para el bono de navidad para los colaboradores de cual se recibieron aportes por valor de \$ 1.545.600 y se entregó de acuerdo a la antigüedad de cada operario. El consejo de administración con recursos propios organizó un desayuno para la entrega de anchetas.



Informe de gestión 2025 - 2026



CONVIVENCIA. Celebración Día De Los Niños. Se realizó el evento del día niños, el evento conto con buena afluencia de los niños de la comunidad se implementó el sistema de inscripción para controlar la entrega de refrigerios para los niños de la Copropiedad.



CONVIVENCIA. Clases de rumba. La administración acordó el uso del salón comunal a cambio de clases mensual para la comunidad.



CONVIVENCIA. Comité de convivencia. Durante el año 2025 se han presentado varias por el manejo de las mascotas, algunos residentes propietarios de animales domésticos, quienes que permiten que deambulen sueltos por toda la copropiedad, haciendo sus necesidades en los parques de los niños y las zonas verdes sin nadie que se responsabilice de recoger los excrementos, además de ruido excesivo por lo cual se sugiere leer el borrador de manual de convivencia el cual fue estudiado por el comité jurídico para que sea aprobado.



Informe de gestión 2025 - 2026



CONVIVENCIA. Curso de marroquinería. Con la colaboración de la señora Miyireth Florián miembro del comité de convivencia se logro realizar el curso gratuito de marroquinería para los residentes del conjunto residencial canelo.



CONVIVENCIA. Decoración Halloween y navidad. Se realizó la decoración de Halloween y navidad en cada una de las entradas de las torres, zonas comunes, administración y portería en colaboración de las señoras del consejo de administración y el equipo de aseo INDUASEO



CONVIVENCIA. Día de las velitas. Se organizó la novena por parte del consejo de administración y la administración y se convocó en las carteleras a cada una de las torres de acuerdo al día programado. La novena de administración que se realizó el 16 de diciembre contó con la presencia de un grupo musical.



CONVIVENCIA. Novena Navideña e iluminación. Se organizó la novena por parte del consejo de administración y la administración y se convocó en las carteleras a cada una de las torres de acuerdo al día programado. La novena de administración que se realizó el 16 de diciembre contó con la presencia de un grupo musical y los de niños de la copropiedad.



Informe de gestión 2025 - 2026



CONVIVENCIA. Parqueadero Para Pernoctar. La administración adecuo un formulario digital para la solicitar los espacios de parqueadero para pernoctar, lo que permitirá a las personas solicitar desde cualquier lugar siendo esto más cómodo y transparente al momento de la asignación.



CONVIVENCIA. Sorteo Parqueadero. El sorteo de los parqueaderos comunales se ha realizado en el transcurso del año utilizando el formulario virtual para la inscripción y la página web del conjunto para la socialización de acuerdo al manual de convivencia y las plazas disponibles para tal fin. Sin embargo, se recuerda a los residentes que los eventos de convivencia y cartera son elementos que condicionan la participación en el sorteo.



CONVIVENCIA. Jornada de vacunación mascotas. La administración realizó la jornada de vacunación de mascotas ademas de los talleres de ambientales los cuales se celebraron en el mes de noviembre .



Informe de gestión 2025 - 2026

Aspecto cartera



CARTERA. Jornadas de cartera. Se realizaron jornadas de recuperación de cartera mensuales durante el año, se ajustaron saldos de cuentas y ajustes debido a consignaciones por identificar, o errores en la referencia de pago, también se realizaron acuerdo de pago con las personas morosas, los demás casos donde no fue posible un acuerdo fueron entregados a la empresa de cobranzas GESTIÓN GLOBAL la cual está a cargo de los procesos prejurídico y jurídicos.



Renovación póliza áreas comunes

Cumpliendo con lo establecido en la Ley 675 de 2.001 el mes de octubre de 2025, se suscribió la póliza multirriesgo de áreas comunes para la vigencia 15/10/2025 a 14/10/2026 con seguros CHUBB SEGUROS COLOMBIA, por un costo total de \$ 57.068.540.

BIENES ASEGURADOS	VALOR ASEGURADO
Edificio - Áreas comunes	43.299.442.197
Muebles y Enseres	22.000.000
Equipo Eléctrico y Electrónico	20.145.000
Maquinaria y Equipo	345.193.014
AMPAROS	VALOR ASEGURADO
Todo Riesgo Daños materiales	43.706.680.211
Limite Único para huelga asonada o Motín	43.706.680.211
Terremoto, Temblor o Erupción Volcánica	43.706.680.211
Hurto calificado	407.238.014
Rotura de vidrios, espejos y unidades sanitarias	2.164.972.110
Todo riesgo y hurto de Equipos Electrónicos	20.145.000
Rotura de Maquinaria	345.093.014
Responsabilidad Civil Extracontractual	500'000.000
Responsabilidad Civil directores y administradores	500'000.000

Estados Financieros

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

CANELO CONJUNTO RESIDENCIAL PH NIT. 901.213.216-7
ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en pesos moneda corriente)

CANELO CONJUNTO RESIDENCIA PH NIT. 901.213.216					
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO Por el periodo a 31 Diciembre de 2025 y 31 Diciembre 2024 (Cifras expresadas en pesos Colombianos)					
	Nota	Por el periodo a 31 Diciembre 2025	Por el periodo a 31 Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	(1)	81.360.293	139.166.245	-57.805.952	-41,5%
Efectivo y Equivalente de Efectivo		81.360.293	139.166.245	-57.805.952	-41,5%
Inversiones		0	0	0	100,0%
CUENTAS POR COBRAR		385.526.632	433.325.661	-47.799.029	-11,0%
Cuentas Por cobrar	(2)	385.466.632	363.228.154	22.238.478	6,1%
Anticipos		60.000	69.203.827	-893.680	-100,0%
Otros deudores		0	893.680	-893.680	-100,0%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		466.886.925	572.491.906	-105.604.981	-18,4%
OTROS ACTIVOS		45.179.261	50.068.561	-4.889.300	-9,8%
Polizas areas Comunes	(5)	45.179.261	50.068.561	-4.889.300	-9,8%
TOTAL DEL ACTIVO		512.066.185	622.560.467	-110.494.281	-17,7%
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR		214.161.797	426.994.957	-212.833.160	-49,8%
Costos y Gastos por Pagar	(4)	103.536.412	85.848.299	17.688.113	20,6%
Ingresos Recibidos por anticipado	(7)	15.612.480	17.300.892	-1.688.412	-9,8%
Otros Pasivos	(8)	95.012.905	323.845.766	-228.832.861	-70,7%
TOTAL PASIVO CORRIENTE		214.161.797	426.994.957	-212.833.160	-49,8%
TOTAL PASIVO		214.161.797	426.994.957	-212.833.160	-49,8%
PATRIMONIO					
PATRIMONIO		258.682.268	195.565.510	63.116.758	32,3%
Reserva Fondo de Imprevistos	(9)	31.575.397	62.752.564	-31.177.167	-49,7%
Resultado del Ejercicio actual	(9)	49.855.575	-6.490.729	56.346.304	-868,1%
Resultado de Ejercicios Anteriores	(9)	177.251.296	139.303.674	37.947.621	27,2%
TOTAL PATRIMONIO		258.682.268	195.565.510	63.116.758	32,3%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		472.844.064	622.560.467	-149.716.402	-24,0%
Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros					
ORIGINAL FIRMADO		ORIGINAL FIRMADO		ORIGINAL FIRMADO	
ALEXANDER HOYOS Representante Legal Ver certificación adjunta		KELLY TORRES Revisor Fiscal T.P. 129.319-T Ver dictamen adjunto		MARLEN SEPULVEDA MANRIQUE Contador Público T.P. 81.425 -T Ver certificación adjunta	

ESTADO DE RESULTADOS

CANELO CONJUNTO RESIDENCIAL PH NIT. 901.213.216-7
ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en pesos moneda corriente)

CANELO CONJUNTO RESIDENCIA PH NIT. 901.213.216					
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO Por el periodo a 31 Diciembre de 2025 y 31 Diciembre 2024 (Cifras expresadas en pesos Colombianos)					
	Nota	Por el periodo a 31 Diciembre 2025	Por el periodo a 31 Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Ingresos de actividades ordinarias	(10)	1.442.408.466	1.285.221.300	157.187.166	12,2%
Ingresos Ordinarios		1.369.173.463	1.220.504.719	148.668.744	12,2%
Descuentos pronto pago		-30.611.100	-29.487.611	-1.123.489	-3,8%
Otros Ingresos		103.846.103	94.204.192	9.641.911	10,2%
Gastos de Administración	(11)	1.392.552.891	1.291.712.029	60.679.879	4,7%
Honorarios		132.372.536	125.828.581	6.543.955	5,2%
Seguros		61.957.840	54.697.638	7.260.202	13,3%
Servicios		976.033.955	898.425.836	77.608.119	8,6%
Mantenimiento		109.668.155	146.596.105	-36.927.950	-25,2%
Adecuacion e Instalaciones		28.068.800	29.113.800	-1.045.000	-3,6%
Gastos diversos		31.616.896	23.187.771	8.429.125	36,4%
Gastos Financieros		112.124	1.180.909	-1.068.785	-90,5%
Gastos Extraordinarios		154.418	274.205	-119.787	-43,7%
Deterioro cartera		39.222.121	0	39.222.121	100,0%
Reserva Fondo de Imprevistos		13.346.046	12.407.184	938.862	7,5%
Resultados del Ejercicio		49.855.575	-6.490.729	56.346.304	-868,1%
Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.					
ORIGINAL FIRMADO		ORIGINAL FIRMADO		ORIGINAL FIRMADO	
ALEXANDER HOYOS Representante Legal Ver certificación		KELLY TORRES Revisor Fiscal T.P. 129.319-T Ver dictamen adjunto		MARLEN SEPULVEDA MANRIQUE Contador Público T.P. 81.425 -T Ver certificación adjunta	

Original firmados

Revelaciones

CANELO CONJUNTO RESIDENCIAL PH NIT. 901.213.216-7
ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en pesos moneda corriente)
CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF
DEL EJERCICIO FINALIZADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Señores
ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS
CANELO CONJUNTO RESIDENCIAL PH

La Representante Legal Administrador y Contadora General Certificamos que hemos preparado bajo nuestra responsabilidad los Estados Financieros Básicos: Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Integral a 31 de Diciembre de 2025, de acuerdo con la Ley 222 de 1995 y de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a los preparadores de información financiera del grupo 3, adoptadas en Colombia mediante el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, incluyendo sus correspondientes Notas que forman parte integrante con estos.

Los procedimientos de valuación, valoración y presentación han sido aplicados uniformemente con los del año inmediatamente anterior y reflejan razonablemente la Situación Financiera de la Empresa al 31 de diciembre de 2025; así como los Resultados de sus Operaciones, y además:

- a) Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con cortes de documentos y con las acumulaciones y compensaciones contables de sus transacciones en el ejercicio Valuados utilizando métodos de reconocido valor técnico.
- b) Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.
- c) Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los Estados Financieros Básicos y sus respectivas notas, incluyendo sus gravámenes, restricciones a los activos; pasivos reales y contingentes, así como también las garantías que hemos dado a terceros; y,
- d) No se han presentado hechos posteriores en el curso del período que requieran ajuste o revelaciones en los estados financieros o en las notas subsecuentes.
- e) En cumplimiento del artículo 1º de la Ley 603/2000 declaramos que el software Sisco de propiedad del Conjunto Residencial Canelo PH

Dado en Bogotá D.C., a los 22 días del mes de febrero del año 2026.

Cordialmente,

ALEXANDER HOYOS ORTIZ
Representante Legal

MARLEN SEPULVEDA MANRIQUE
Contador Publico
TP 81425-T

CANELO CONJUNTO RESIDENCIAL PH NIT. 901.213.216-7
ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en pesos moneda corriente)

POLITICAS CONTABLES Y REVELACIONES EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025.

CONSTITUCION Y FUNCIONAMIENTO

Canelo Conjunto Residencial es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, y en relación con las actividades propias del objeto social, Su principal actividad es la de administrar la copropiedad del inmueble ciñéndose a los establecido en la Ley 675 de 3 de agosto de 2001, el reglamento de Propiedad Horizontal y demás disposiciones generales que la regulan.

OBLIGACIONES FISCALES

Canelo Conjunto Residencial suscribió el RUT en la DIAN el día 12 de septiembre de 2018 con NIT 901.213.216-7, no es contribuyente del impuesto sobre la renta ni del impuesto de industria y comercio por disposición expresa de la Ley. Actúa como agente retenedor del impuesto sobre la renta en la retención en la fuente.

PRINCIPALES POLITICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

A partir del 12 de Septiembre del año 2018, CANELO CONJUNTO RESIDENCIAL., dio aplicación a las Normas de Contabilidad establecidas mediante la Ley 1314 de 2009, reglamentada con el Decreto 2706 de 2012, para el conjunto es del Grupo 3, y a lo dispuesto en el nuevo marco técnico normativo llamado DECRETO UNICO REGLAMENTARIO DUR 2420 DEL 2015, modificado por última vez por el Decreto 2270 de diciembre 13 del 2019; el cual copilo la Ley 1314 de 2009 y los decretos reglamentarios, quienes llevarán una contabilidad simplificada, tomando como base la Norma de Información Financiera, NIF, para EL GRUPO 3, dando lugar al régimen simplificado de contabilidad de causación para CANELO CONJUNTO RESIDENCIAL ., Con éste, se deroga la normatividad anterior contemplada en los Decretos 2649 y 2650 de 1993 y demás normas concordantes y complementarias, las cuales se aplicaron hasta el 31 de diciembre de 2014.

ASPECTOS TÉCNICOS DE LAS POLÍTICAS CONTABLES

Las POLÍTICAS CONTABLES, ESTIMACIONES Y ERRORES, para las NIF en el Grupo 3, sección 10; tiene como alcance dar una orientación sobre la selección y aplicación que se deben usar en la preparación y presentación de los estados financieros en las Copropiedades. Las políticas Contables para Canelo Conjunto Residencial – Propiedad Horizontal, son:

ACTIVOS

Sólo se reconocerán activos los recursos controlados, producto de hechos económicos pasados, que contribuyan a generar ingresos futuros para la Copropiedad. El activo tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad. No se reconocerá un derecho contingente como un activo, excepto cuando el flujo de beneficios económicos futuros hacia el Conjunto tenga un alto nivel de certeza.

Política Contable 1. Efectivo y equivalentes al efectivo:

Reconocimiento:

Esta política será de aplicación al efectivo y sus equivalentes del efectivo originado en el recaudo de cuotas de administración, alquiler de zonas comunes, intereses por mora en cuotas de administración, sanciones por incumplimiento al manual de convivencia y recaudo por cobro de indemnizaciones a la compañía de seguros cuando sea del caso.

Revelaciones

CANELO CONJUNTO RESIDENCIAL PH NIT. 901.213.216-7
ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en pesos moneda corriente)

Medición

La Caja se medirá por el valor certificado por los conteos reales de monedas y billetes contenidos en caja de la Copropiedad. Las diferencias se contabilizarán como cuentas por cobrar y los sobrantes como ingresos no operacionales.

Los saldos en bancos y en cuentas de entidades fiduciarias que administren efectivo de la Copropiedad se medirán por los valores reportados por las entidades financieras en los respectivos extractos. Las diferencias entre los extractos y los registros contables se reconocerán como cuentas por cobrar, cuentas por pagar, ingresos o gastos, según corresponda.

El efectivo depositado en cuentas bancarias o fiducias para dar cumplimiento al artículo 35 de ley 675 de 2001 FONDO DE IMPREVISTOS, tendrá carácter de restricción, ya que se podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la Asamblea General.

Política Contable 2. Deudores Clientes:

Reconocimiento:

La Copropiedad reconocerá cuentas por cobrar cuando se haya generado el derecho de cobrarlos, es decir, cuando se generen cuentas de cobro de administración, intereses, alquiler zonas comunes, sanciones o algún otro concepto de cobro.

Medición

La medición de los ingresos de actividades ordinarias y de las cuentas por cobrar será por el valor a recibir.

Las consignaciones realizadas por propietarios y/o residentes para aplicar a los deudores por concepto de administración u otro pago que adeude y no se pueda identificar la persona que realizo el pago se deben registrar en la cuenta del activo como menor valor de la cartera.

Se reconocerá un deterioro de cuentas por cobrar, individualmente consideradas o en grupo si, y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro, como consecuencia la existencia de riesgos debidamente documentados tales como el vencimiento del periodo normal de crédito.

El deterioro de cartera no podrá ser calculado por el área contable, sino por el Consejo de Administración para garantizar la debida segregación de funciones requerida por estándares internacionales de auditoría.

Las pérdidas esperadas como resultado de eventos futuros, sea cual fuere su probabilidad, no se reconocerán.

Política Contable 3. Anticipos a Contratistas:

Reconocimiento

Se reconocerá activos cuando en un contrato (verbal o escrito) se entregue un ANTICIPO y la Copropiedad no haya recibido el bien o el servicio (NIC 38, p 12b) y NIIF PYMES 18.1(b).

Política Contable 4. Diferidos Reconocimiento

Registra el valor de los gastos pagados por anticipado que realiza el ente económico en el desarrollo de su actividad, los cuales se deben amortizar durante el período en que se recibe el servicio.

Política Contable 5. Propiedad Planta y Equipo Reconocimiento: Cuando se demuestre que un bien se convertirá en EFECTIVO vía uso o vía VENTA, se reconocerá como activo. De no ser así se controlarán en cuentas de orden y su valor se llevará dentro del año fiscal al gasto.

CANELO CONJUNTO RESIDENCIAL PH NIT. 901.213.216-7
ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en pesos moneda corriente)

PASIVOS

Sólo se reconocerán como pasivos las obligaciones producto de hechos económicos pasados, respecto a las cuales se pueda probar que existirá una salida de efectivo futuro.

Política Contable 6: Cuentas por Pagar Reconocimiento:

Sólo se reconoce un pasivo CUANDO la Copropiedad haya RECIBIDO un bien o un servicio - HECHO CUMPLIDO- (NIC 37, p 18 y Marco Conceptual párrafo 4.46). No se reconocerán pasivos por hechos futuros ni por contratos firmados sin ejecutar.

Sólo se reconoce un pasivo CUANDO EXISTE UN TERCERO, al que se le reconoce una deuda real por un bien o servicio prestado a la Copropiedad en tiempo actual (NIC 37, p 20).

Sólo se reconocerán pasivos cuando cumplan las demás condiciones y cuando sea probable (se puede probar) en más del 50%, es decir, que en efecto se realizará un desembolso. No se reconocerán contingencias por demandas, salvo que exista certificación del estado del proceso en la que se indique que la probabilidad de perder es superior al 50% o cuando exista un fallo en contra en primera instancia.

Política Contable 7: Ingresos Recibidos por Anticipado Reconocimiento:

Se reconocerán como ingresos por anticipado los anticipos de cuotas de administración, cuota parqueaderos de carro y moto que afectan la cartera al mes siguiente cuando se facture.

Política Contable 8: Otros Pasivos. Reconocimiento:

Se reconocerán como Otros Pasivos las cuotas extraordinarias de acuerdo a la ORIENTACION

PROFESIONAL DE LA JUNTA CENTRAL DE CONTADORES, teniendo en cuenta que estas cuotas extraordinarias no son ingresos para la Copropiedad sino recursos con destinación específica.

PATRIMONIO

Política Contable 9: Provisión Ley 675 de 2001. Fondo de Imprevistos. Reconocimiento Para dar cumplimiento a la Ley 675 de 2001, se causará mensualmente como reserva el valor del 1%, equivalente al total de gastos presupuestados de la Copropiedad y dicho valor será consignado en una cuenta solo para tal fin.

INGRESOS

Política Contable. Ingresos. Reconocimiento:

Se reconocerán los ingresos únicamente cuando se haya generado el cobro o se haya prestado el servicio y se hayan transferido todos los riesgos a los copropietarios. Todo concepto de ingresos (cuotas de administración, sanciones, alquiler zonas comes, intereses y rendimientos financieros, indemnizaciones por siniestros, etc.), Se deberán contabilizar de inmediato con el objeto de evitar que el ingreso se reconozca en un periodo diferente al de la ocurrencia de los hechos económicos.

GASTOS

Política Contable 10. Gastos. Reconocimiento:

Se reconocerán los gastos cuando se haya recibido el servicio o bien y se hayan minimizados todos los riesgos por parte de los proveedores.

Revelaciones

CANELO CONJUNTO RESIDENCIAL PH NIT. 901.213.216-7
ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en pesos moneda corriente)

PERIODO CONTABLE

Política Contable 11. Periodo Contable. Descripción:

Es de un año a partir del 01 de enero hasta el 31 de diciembre, fecha en la cual se emite para los copropietarios la información sobre la situación financiera y el resultado de sus operaciones, en concordancia con el periodo de la ejecución presupuestal.

CAUSACION:

Descripción

Los ingresos y gastos se registran con base en el principio de causación, es decir, que se reconocen los hechos económicos en el periodo en el cual se genera el ingreso o el gasto y, no solamente cuando se reciben pagos o abonos en cuenta.

1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Cuenta	Por el periodo a 31 Diciembre 2025	Por el periodo a 31 Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Fondos en caja	\$ -	\$ 800.000	↓ (800.000)	↓ -100%
Bco Caja Social Cta 21004012033	\$ 48.438.710	\$ 116.699.929	↓ (68.261.219)	↓ -58%
TOTAL EFECTIVO DISPONIBLE	\$ 48.438.710	\$ 117.499.929	↑ 104.347.059	↓ -59%

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el disponible en Caja que se refiere al Fondo de caja menor. Para el dinero corriente se manejan una cuenta corriente para el recaudo de las cuotas de administración, en la entidad financiera Banco Caja social.

2. EFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFECTIVO RESTINGIDO.

Cuenta	Por el periodo a 31 Diciembre 2025	Por el periodo a 31 Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Caja Social Cta Ahorros - Fdo Imprev	\$ 32.921.583	\$ 21.666.316	↑ 11.255.267	↑ 52%
TOTAL RESTRINGIDO	\$ 32.921.583	\$ 21.666.316	↑ 11.255.267	↑ 52%

Recursos que tienen manejo restringido, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 35 de la ley 675 de 2001 en una Cuenta del Banco Caja Social.

TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	\$ 81.360.293	\$ 139.166.245	↓ (57.805.952)	↓ -42%
--------------------------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------	---------------

Los saldos contables se encuentran conciliados, de acuerdo con los extractos bancarios

CANELO CONJUNTO RESIDENCIAL PH NIT. 901.213.216-7
ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en pesos moneda corriente)

3. CUENTAS POR COBRAR.

Cuenta	Por el periodo a 31 Diciembre 2025	Por el periodo a 31 Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Administracion	\$ 246.508.430	\$ 215.353.438	↑ 31.154.992	↑ 14%
Intereses De Mora	\$ 63.221.272	\$ 52.105.238	↑ 11.116.034	↑ 21%
Parqueadero Comunal Carro	\$ 5.734.800	\$ 3.476.100	↑ 2.258.700	↑ 65%
Parqueadero Comunal Moto	\$ 3.306.800	\$ 2.340.950	↑ 965.850	↑ 41%
Cuota Extraordinaria 2023	\$ 33.562.922	\$ 46.791.422	↓ (13.228.500)	↓ -28%
Cuota Extraordinaria	\$ 480.900	\$ 480.900	-	0%
Extraordinaria 2024	\$ 24.782.150	\$ 49.527.925	↓ (24.745.775)	↓ -50%
Sancion Inasistencia Asamblea	\$ 5.678.600	\$ 3.057.700	↑ 2.620.900	↑ 86%
Multas Y Sanciones Manual Convivencia	\$ 96.800	\$ 96.800	-	0%
Honorarios Y Costas Proceso Juridico	\$ 8.793.509	\$ 5.041.449	↑ 3.752.060	↑ 74%
Minimarket	\$ 91.650	\$ -	↑ 91.650	↑ 100%
Servicios Publicos Minimarket	\$ 2.999.439	\$ -	↑ 2.999.439	↑ 100%
Parqueadero Bicicletero	\$ 363.000	\$ 397.800	↓ (34.800)	↓ -9%
Retroactivo Cuota Administracion	\$ 4.993.234	\$ 3.161.604	↑ 1.831.630	↑ 58%
Cuota Extraordinaria Fachadas	\$ 1.671.700	\$ 1.825.700	↓ (154.000)	↓ -8%
Sticker	\$ 194.550	\$ -	↑ 194.550	↑ 100%
Intereses - Cuota Ext Fachadas	\$ 1.076.100	\$ 788.500	↑ 287.600	↑ 36%
Intereses Parqueadero	\$ 1.061.930	\$ 852.750	↑ 209.180	↑ 25%
Intereses Cuota Extra 2023	\$ 13.084.940	\$ 11.917.417	↑ 1.167.523	↑ 10%
Salon Comunal	\$ 430.000	\$ 645.000	↓ (215.000)	↓ -33%
TOTAL CARTERA	\$ 418.132.726	\$ 397.860.693	↑ 18.822.730	↑ 5%

Cuenta	Por el periodo a 31 Diciembre 2025	Por el periodo a 31 Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Consig. Por Identificar	\$ (32.666.094)	\$ (34.632.539)	↑ 1.966.445	↓ -6%
TOTAL DETERIORO DE CARTERA	\$ (32.666.094)	\$ (34.632.539)	↑ 1.966.445	↓ (6%)

Cuenta	Por el periodo a 31 Diciembre 2025	Por el periodo a 31 Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Deterioro Cartera	\$ (39.222.121)	\$ -	↓ (39.222.121)	↑ 100%
TOTAL DETERIORO DE CARTERA	\$ (39.222.121)	\$ -	↓ (39.222.121)	0%

Revelaciones:

A propietarios y residentes: (1)

Corresponde a los valores causados por concepto de expensas comunes o administración, sanciones, cuotas extraordinarias y demás obligaciones contraídas por los copropietarios, para el mantenimiento del conjunto.

Las cuentas de cobro se entregan mensualmente a los propietarios y residentes en el correspondiente correo electrónico entre los cinco primeros días hábiles del mes facturado.

Los propietarios que cancelen dentro de los diez primeros días después de entregada la facturación de cada mes tienen derecho a un descuento por pronto pago ordenado por la asamblea general de propietarios.

Revelaciones

CANELO CONJUNTO RESIDENCIAL PH NIT. 901.213.216-7

ESTADOS FINANCIEROS

(Cifras expresadas en pesos moneda corriente)

Mensualmente se liquidan los intereses de mora sobre saldos del mes inmediatamente anterior a la tasa equivalente emitida por la Superintendencia Financiera.

CARTERA DICIEMBRE 2025				
DETALLE	APTO	% APTO	VALOR	% \$
SUPERIOR A \$5.000.000	24	4%	\$ 249.290.026	60%
ENTRE \$1.000.000 Y \$4.999.999	40	6%	\$ 132.706.217	32%
ENTRE \$100.000 Y \$999.999	111	17%	\$ 35.382.733	8%
MENOR A \$100.000	35	5%	\$ 897.750	0%
SIN DEUDA	430	67%		
TOTAL	640	100%	\$ 418.276.726	100%

4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

CUENTA	Por el periodo a 31 Diciembre 2025	Por el periodo a 31 Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Anticipos Y Avances	\$ 60.000	\$ 69.203.827	↓ (69.143.827)	↓ -100%
TOTAL ANTICIPOS	\$ 60.000	\$ 69.203.827	↓ (69.143.827)	↓ -100%

NOMBRE/DETALLE	VALOR
Luis Carlos Rugeles	60.000
TOTAL	60.000

CUENTA	Por el periodo a 31 Diciembre 2025	Por el periodo a 31 Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Deudores Varios	\$ -	\$ 893.680	↓ (893.680)	↓ -100%
TOTAL DEUDORES VARIOS	\$ -	\$ 893.680	↓ (893.680)	↓ -100%

5. OTROS ACTIVOS:

CUENTA	Por el periodo a 31 Diciembre 2025	Por el periodo a 31 Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Poliza areas comunes	\$ 45.179.261	\$ 50.068.561	↓ (4.889.300)	↓ -10%
TOTAL	\$ 45.179.261	\$ 50.068.561	↓ (4.889.300)	↓ -10%

Se tiene la póliza No 6088 con la compañía Chubb Seguros Colombia S.A desde 15 octubre 2025 hasta 15 octubre 2026, el amparo esta sobre el valor de \$4.736.680.211.

CANELO CONJUNTO RESIDENCIAL PH NIT. 901.213.216-7

ESTADOS FINANCIEROS

(Cifras expresadas en pesos moneda corriente)

6. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar comprenden:

CUENTA	Por el periodo a 31 Diciembre 2025	Por el periodo a 31 Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Honorarios	\$ 6.231.752	\$ 3.200.000	↑ 3.031.752	↑ 95%
Servicios Tecnicos	\$ 31.744.601	\$ 24.634.464	↑ 7.110.137	↑ 29%
Servicios De Mantenimiento	\$ 12.254.415	\$ 12.448.882	↓ (194.467)	↓ (2%)
Acueducto Y Alcantarillado	\$ 406.971	\$ 371.145	↑ 35.826	↑ 10%
Energia Electrica	\$ 6.614.450	\$ 1.157.950	↑ 5.456.500	↑ 471%
Gastos Varios	\$ 6.044.529	\$ 906.808	↑ 5.137.721	↑ 567%
Seguros	\$ 38.045.694	\$ 41.436.050	↓ (3.390.356)	↓ (8%)
Retencion En La Fuente	\$ 2.194.000	\$ 1.693.000	↑ 501.000	↑ 30%
TOTAL	\$ 103.536.412	\$ 85.848.299	↑ 7.546.224	↑ 21%

Las cuentas por pagar comerciales reflejan las obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido con los proveedores o acreedores en el curso ordinario de las operaciones y que como su nombre lo indica a cada ejercicio se encontraban pendientes de pago. Estas son clasificadas como pasivos corrientes, toda vez que el pago debe ser efectuado el siguiente mes de a la vigencia.

7. INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO.

El pasivo por ingresos recibidos por anticipado se detalla a continuación:

CUENTA	Por el periodo a 31 Diciembre 2025	Por el periodo a 31 Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Anticipo De Administracion	\$ 13.122.130	\$ 15.717.792	↓ (2.595.662)	↓ (17%)
Anticipo De Parqueadero	\$ 2.408.350	\$ 1.538.100	↑ 870.250	↑ 57%
Anticipo Parqueadero Bicicleta	\$ 82.000	\$ 45.000	↑ 37.000	↑ 82%
TOTAL	\$ 15.612.480	\$ 17.300.892	↓ (2.595.662)	↓ (10%)

Representa los pagos por parte de Propietarios que hacen de manera anticipada sobre sus obligaciones, se cruzan contra las cuotas de administración en el año 2026, hacen parte del pasivo corriente ya que estos anticipos son aplicados en un periodo de un año o menos.

Revelaciones

CANELO CONJUNTO RESIDENCIAL PH NIT. 901.213.216-7
ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en pesos moneda corriente)

8. OTROS PASIVOS.

Cada ejercicio comprendía:

CUENTA	Por el periodo a 31 Diciembre 2025	Por el periodo a 31 Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Extraordinaria 2024	\$ 12.968.851	\$ 288.912.500	↓ (275.943.649)	↓ (96%)
Recursos Recibidos De Cuotas Extraordina 2023	\$ 25.509.366	\$ 25.509.366	-	0%
Intereses Cuota Extra 2023	\$ 13.471.183	\$ 9.423.900	↑ 4.047.283	↑ 43%
Ingresos Recibidos Para Terceros	\$ 43.063.505	\$ -	↑ 43.063.505	↑ 100%
TOTAL	\$ 95.012.905	\$ 323.845.766	↑ 4.047.283	↑ 43%

Extraordinaria 2024	Valor
Contrato fachadas	237.960.689,00
Contrato cerramiento perimetral	\$ 37.982.960
Total	\$ 275.943.649

Ingresos Recibidos Para Terceros	Valor
Seguridad Victoria	\$ 43.063.505
Total	\$ 43.063.505

9. PATRIMONIO.

CUENTA	Por el periodo a 31 Diciembre 2025	Por el periodo a 31 Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Reserva Fondo de Imprevistos	\$ 31.575.397	\$ 62.752.564	↓ (31.177.167)	↓ (50%)
TOTAL FONDO IMPREVISTOS	\$ 31.575.397	\$ 62.752.564	↓ (31.177.167)	↓ -50%

Excedentes Acumulados	\$ 177.251.296	\$ 139.303.674	↑ 37.947.621	↑ 27%
Excedentes del ejercicio	\$ 49.855.575	\$ (6.490.729)	↑ 56.346.304	↑ -868%
TOTAL	\$ 227.106.871	\$ 132.812.946	↑ 94.293.925	↑ 71%

TOTAL PATRIMONIO	\$ 258.682.268	\$ 195.565.510	\$ 63.116.758	↑ 32%
-------------------------	-----------------------	-----------------------	----------------------	--------------

CANELO CONJUNTO RESIDENCIAL PH NIT. 901.213.216-7
ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en pesos moneda corriente)

10. INGRESOS.

CUENTA	Por el periodo a 31 Diciembre 2025	Por el periodo a 31 Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
Detallado de Ingresos				
Cuotas De Administracion	\$ 1.071.503.374	\$ 973.056.000	↑ 98.447.374	↑ 10%
Intereses Por Mora	\$ 48.037.689	\$ 41.090.059	↑ 6.947.630	↑ 17%
Parqueaderos Carro	\$ 139.326.200	\$ 131.576.350	↑ 7.749.850	↑ 6%
Parqueaderos Moto	\$ 63.272.800	\$ 59.610.350	↑ 3.662.450	↑ 6%
Tarjeta De Ingreso	\$ 3.210.000	\$ 6.156.210	↓ (2.946.210)	↓ -48%
Parqueadero Bicletero	\$ 8.198.000	\$ 8.943.000	↓ (745.000)	↓ -8%
Retroactivo Cuota Administracion	\$ 22.784.000	\$ -	↑ 22.784.000	↑ 100%
Sancion Inasistencia Asamblea	\$ 10.680.000	\$ -	↑ 10.680.000	↑ 100%
Interes Mora Retroactivos	\$ 1.845.000	\$ -	↑ 1.845.000	↑ 100%
Intereses - Cuota Ext Fachadas	\$ 316.400	\$ 72.750	↑ 243.650	↑ 335%
Descuento Pronto Pago	-\$ 30.611.100	-\$ 29.487.611	↓ (1.123.489)	↓ 4%
Serv Publicos Minimarket	\$ 10.716.389	\$ 10.457.838	↑ 258.551	↑ 2%
Cuota Sostenimiento Salón Comunal	\$ 3.949.000	\$ 1.716.600	↑ 2.232.400	↑ 130%
Donacion Para Costos Y Gastos	\$ -	\$ 513.760	↓ (513.760)	↓ -100%
Por Siniestros	\$ -	\$ 14.842.260	↓ (14.842.260)	↓ -100%
Cuota Sostenimiento Parqueadero Visitar	\$ 27.586.101	\$ 21.214.112	↑ 6.371.989	↑ 30%
Cuota Sostenimiento Minimercado	\$ 53.967.350	\$ 45.456.180	↑ 8.511.170	↑ 19%
Cuota Sostenimiento Gimnasio	\$ 5.438.600	\$ -	↑ 5.438.600	↑ 100%
Cuota Sostenimiento Salon De Karate	\$ 2.185.000	\$ -	↑ 2.185.000	↑ 100%
Ajuste Al Peso	\$ 3.663	\$ 3.442	↑ 221	↑ 6%
TOTAL INGRESOS	\$ 1.442.408.466	\$ 1.285.221.300	↑ 135.900.094	↑ 12%

Se registran los ingresos correspondientes a las operaciones por los diferentes conceptos del cual el mas representativo es el Cuota de administración

Revelaciones

CANELO CONJUNTO RESIDENCIAL PH NIT. 901.213.216-7
ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en pesos moneda corriente)

11. GASTOS.

CUENTA	Por el periodo a 31 Diciembre 2025	Por el periodo a 31 Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
(1) Honorarios	\$ 132.372.536	\$ 125.828.581	↑ 6.543.955	↑ 5%
(2) Seguros	\$ 61.957.840	\$ 54.697.638	↑ 7.260.202	↑ 13%
(3) Servicios	\$ 976.033.955	\$ 898.425.836	↑ 77.608.119	↑ 9%
(4) Mantenimiento	\$ 109.668.155	\$ 146.596.105	↓ (36.927.950)	↓ -25%
(5) Adecuacion E Instalaciones	\$ 28.068.800	\$ 29.113.800	↓ (1.045.000)	↓ -4%
(6) Gastos Diversos	\$ 31.616.896	\$ 23.187.771	↑ 8.429.125	↑ 36%
(7) Deterioro	\$ 39.222.121	\$ -	↑ 39.222.121	↑ 100%
(8) Gastos Financieros	\$ 112.124	\$ 1.180.909	↓ (1.068.785)	↓ -91%
(9) Gastos Extraordinarios	\$ 154.418	\$ 274.205	↓ (119.787)	↓ -44%
(10) Reserva Fondo De Imprevistos	\$ 13.346.046	\$ 12.407.184	↑ 938.862	↑ 8%
TOTAL GASTOS	\$ 1.392.552.891	\$ 1.291.712.029	↑ 100.840.862	↑ 8%

CANELO CONJUNTO RESIDENCIAL PH NIT. 901.213.216-7
ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en pesos moneda corriente)

CUENTA	Por el periodo a 31 Diciembre 2025	Por el periodo a 31 Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
(1) Honorarios	\$ 132.372.536	\$ 125.828.581	↑ 6.543.955	↑ 5%
Revisoria Fiscal	\$ 16.596.000	\$ 15.150.000	↑ 1.446.000	↑ 10%
Administracion	\$ 93.880.936	\$ 85.704.581	↑ 8.176.355	↑ 10%
Asesoría Financiera	\$ 18.594.000	\$ 16.974.000	↑ 1.620.000	↑ 10%
Implementacion Sgss En El Trabajo	\$ 3.301.600	\$ 8.000.000	↓ (4.698.400)	↓ (59%)
(2) Seguros	\$ 61.957.840	\$ 54.697.638	↑ 7.260.202	↑ 13%
Seguro Areas Comunes	\$ 61.957.840	\$ 54.697.638	↑ 7.260.202	↑ 13%
(3) Servicios	\$ 976.033.955	\$ 898.425.836	↑ 77.608.119	↑ 9%
Aseo	\$ 206.273.316	\$ 191.481.398	↑ 14.791.918	↑ 8%
Vigilancia	\$ 682.123.151	\$ 636.258.709	↑ 45.864.442	↑ 7%
Acueducto Y Alcantarillado	\$ 2.687.282	\$ 2.963.118	↓ (275.836)	↓ (9%)
Energia Electrica	\$ 83.726.847	\$ 66.380.000	↑ 17.346.847	↑ 26%
Telefono	\$ 1.223.359	\$ 1.342.611	↓ (119.252)	↓ (9%)
(4) Mantenimiento	\$ 109.668.155	\$ 146.596.105	↓ (36.927.950)	↓ (25%)
Mantenimiento Zonas Comunes	\$ 58.431.882	\$ 79.957.823	↓ (21.525.941)	↓ (27%)
Mantenimiento Cajas Residuales	\$ 15.580.000	\$ 12.960.000	↑ 2.620.000	↑ 20%
Mantenimiento Cámara De Video	\$ 250.000	\$ 9.748.900	↓ (9.498.900)	↓ (97%)
Mantenimiento Puertas	\$ 2.475.170	\$ -	↑ 2.475.170	↑ 100%
Mantenimiento Jardín	\$ 3.126.073	\$ 2.051.245	↑ 1.074.828	↑ 52%
Mantenimiento Hidroneumatico Y Eyectora	\$ 7.795.011	\$ 8.389.000	↓ (593.989)	↓ (7%)
Mantenimiento Extintores	\$ 1.797.000	\$ 1.804.000	↓ (7.000)	↓ (0%)
Mantenimiento Zonas Fumigacion	\$ 3.030.000	\$ 2.160.000	↑ 870.000	↑ 40%
Mto Pagina Web Y Citofonía Y Telefonía	\$ 3.450.000	\$ 2.759.650	↑ 690.350	↑ 25%
Mantenimiento Tanque Agua	\$ 3.254.888	\$ 3.612.305	↓ (357.417)	↓ (10%)
Mmto Cerca Electrica	\$ -	\$ 5.460.000	↓ (5.460.000)	↓ (100%)
Mmto Parquedero	\$ -	\$ 9.309.300	↓ (9.309.300)	↓ (100%)
Mantenimiento Puertas Vehiculares	\$ 2.933.231	\$ 1.000.000	↑ 1.933.231	↑ 193%
Computación	\$ 594.900	\$ 154.700	↑ 440.200	↑ 285%
Software Contable	\$ -	\$ 599.182	↓ (599.182)	↓ (100%)
Administracion Pagina Web	\$ 6.950.000	\$ 6.630.000	↑ 320.000	↑ 5%

Revelaciones

CANELO CONJUNTO RESIDENCIAL PH NIT. 901.213.216-7
ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en pesos moneda corriente)

CUENTA	Por el periodo a 31 Diciembre 2025	Por el periodo a 31 Diciembre 2024	Variación \$	Variación %
(5) Adecuacion E Instalaciones	\$ 28.068.800	\$ 29.113.800	↓ (1.045.000)	↓ (4%)
Instalaciones Electricas	\$ 28.068.800	\$ 27.237.800	↑ 831.000	↑ 3%
Reparaciones Locativas	\$ -	\$ 1.876.000	↓ (1.876.000)	↓ (100%)
(6) Gastos Diversos	\$ 31.616.896	\$ 23.187.771	↑ 8.429.125	↑ 36%
Asamblea General	\$ 13.024.976	\$ 12.825.406	↑ 199.570	↑ 2%
Decoracion Navidad	\$ 5.512.400	\$ 5.533.250	↓ (20.850)	↓ (0%)
Celebracion Halloween, Navidad	\$ 9.231.649	\$ 3.019.545	↑ 6.212.104	↑ 206%
Elementos De Aseo	\$ 92.100	\$ -	↑ 92.100	↑ 100%
Elementos De Cafeteria	\$ 1.272.801	\$ 412.790	↑ 860.011	↑ 208%
Papeleria Y Fotocopias	\$ 2.164.400	\$ 1.174.780	↑ 989.620	↑ 84%
Combustibles	\$ -	\$ -	-	↑ 100%
Movilización Urbana	\$ 318.570	\$ 222.000	↑ 96.570	↑ 44%
(7) Deterioro	\$ 39.222.121	\$ -	↑ 39.222.121	↑ 100%
Detrioro Cartera	\$ 39.222.121	\$ -	↑ 39.222.121	↑ 100%
(8) Gastos Financieros	\$ 112.124	\$ 1.180.909	↓ (1.068.785)	↓ (91%)
Gastos Bancarios	\$ 112.124	\$ 1.180.909	↓ (1.068.785)	↓ (91%)
(9) Gastos Extraordinarios	\$ 154.418	\$ 274.205	↓ (119.787)	↓ (44%)
Impuestos Asumidos	\$ 154.418	\$ 274.205	↓ (119.787)	↓ (44%)
(10) Reserva Fondo De Imprevistos	\$ 13.346.046	\$ 12.407.184	↑ 938.862	↑ 8%
Fondo De Imprevistos	\$ 13.346.046	\$ 12.407.184	↑ 938.862	↑ 8%
TOTAL GASTOS	\$ 1.392.552.891	\$ 1.291.712.029	↑ 100.840.862	↑ 8%

12. Hechos Posteriores

Entre el 1 de enero de 2026 y la fecha de autorización para la emisión de los estados financieros del CANELO CONJUNTO RESIDENCIAL , la administración ha evaluado los hechos y transacciones ocurridos con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Como resultado de dicha evaluación, no se presentaron hechos posteriores que requieran ajuste o revelación en los estados financieros, que afecten de manera significativa la situación financiera, los resultados del ejercicio o los flujos de efectivo de la copropiedad al 31 de diciembre de 2025.

Los eventos y operaciones realizadas con posterioridad al cierre corresponden al desarrollo normal de las actividades propias del conjunto, tales como el recaudo de cuotas de administración, pago de obligaciones corrientes y ejecución presupuestal ordinaria, sin que se hayan identificado situaciones extraordinarias que alteren el principio de negocio en marcha.

En consecuencia, los estados financieros del reflejan razonablemente la situación financiera de la entidad a la fecha de cierre y cumplen con el marco técnico normativo aplicable a las entidades del Grupo 3 NIF para microempresas.

Dictamen



DICTAMEN REVISORIA FISCAL

AÑO 2025

Bogotá D.C, 18 abril 2026.

Señores Propietarios y Representantes a la:
Asamblea General Ordinaria de Propietarios
Conjunto Residencial Canelo Propiedad Horizontal

1. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS LEGALES

En concordancia con la normatividad vigente para el ejercicio de la Revisoría Fiscal para el desempeño del cargo del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO PROPIEDAD HORIZONTAL**, presento el Dictamen correspondiente a los Estados Financieros del año fiscal comprendido del 01 de enero al 31 de Diciembre 2025 El presente Dictamen se elabora y remite con el propósito de dar cumplimiento a los artículos 207 y 208 del Código de Comercio, al artículo 57 de la Ley 675 de 2001, por lo tanto, esta Revisoría Fiscal expide el presente Dictamen, basado en los resultados de la Auditoría. Este no tiene restricciones de circulación y puede ser conocido por terceros indeterminados, así como la información financiera adjunta.

2. OPINIÓN

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS OBJETO DE MI DICTAMEN COMO REVISOR FISCAL DE LA COPROPIEDAD SON:

- 2.1. Estado de la situación Financiera a Diciembre 31 de 2025.
- 2.2. Estado de Resultados Integral comparativos año 2024 con el año fiscal 2025.
- 2.3 Las Revelaciones Explicativas a diciembre 31 de 2025, comprende el resumen de políticas en las cuales se Informan los hechos relevantes y la discriminación de la información que Ordenan las normas vigentes.
- 2.4 Ejecución Presupuestal año 2025.

En mi opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el anexo 3 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios, presentan razonablemente la situación Financiera del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO PROPIEDAD HORIZONTAL**, de conformidad con las normas vigentes en materia Contable luego de la expedición del nuevo marco normativo para la materia en mención.

Además conceptuó que las operaciones registradas, la responsabilidad y diligencia de la Administración se ajustaron a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea y del Consejo de Administración, la concordancia del Informe de Gestión preparado por la Administración con los informes contables.

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO PROPIEDAD HORIZONTAL.

Nit 901.213.216-7

REVISOR FISCAL KELLY DAYANA TORRES MOLANO

T.P 129319-T

Email: yellytm@yahoo.com

Página 1



DICTAMEN REVISORIA FISCAL

AÑO 2025

3. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

Dentro de mis funciones como Revisor Fiscal se encuentra la de examinar los Estados Financieros de la entidad y expresar una opinión profesional sobre los mismos, con base en el trabajo de auditoría realizado. Dicho examen fue efectuado de conformidad con las Normas de Aseguramiento de la Información y Normas de Auditoría de General Aceptación en Colombia, establecidas en el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, así como en lo dispuesto por la Ley 1314 de 2009 y el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios, incluyendo el Decreto 1670 de 2021, que regulan el marco técnico normativo aplicable a los profesionales de la contaduría pública en materia de aseguramiento de la información.

El trabajo de auditoría fue planeado y ejecutado atendiendo los principios éticos y los criterios técnicos requeridos para obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros se encuentran libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o por error. En el desarrollo de mis funciones, ejercí mi labor de fiscalización con plena autonomía e independencia de criterio y de acción frente a la administración de la **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO PROPIEDAD HORIZONTAL**, en cumplimiento de los principios de ética profesional establecidos en la Ley 43 de 1990 y en el Anexo 4 del Decreto 2420 de 2015.

La auditoría fue realizada bajo un enfoque de fiscalización integral, que comprende la evaluación de la gestión administrativa, el sistema de control interno, el cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias, así como la razonabilidad de la información financiera. Para tal efecto, se efectuó un examen basado en pruebas selectivas de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones presentadas en los Estados Financieros.

Así mismo, la auditoría incluyó la evaluación de los principios contables aplicados, las estimaciones contables significativas realizadas por la administración, y la adecuada presentación de los Estados Financieros de conformidad con las disposiciones legales vigentes y el plan de cuentas aplicable.

Considero que la evidencia de auditoría obtenida proporciona una base suficiente y adecuada para expresar mi opinión y sustentar el presente dictamen como Revisor Fiscal. Igualmente, es pertinente señalar que durante el desarrollo de mi labor obtuve la información necesaria para el cumplimiento de mis funciones y que recibí de parte de la administración la colaboración requerida para el adecuado desempeño de mi gestión.

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO PROPIEDAD HORIZONTAL.

Nit 901.213.216-7

REVISOR FISCAL KELLY DAYANA TORRES MOLANO

T.P 129319-T

Email: yellytm@yahoo.com

Página



DICTAMEN REVISORIA FISCAL

AÑO 2025

4. RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO DE LA COPROPIEDAD EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los Estados Financieros se encuentran certificados como lo establece la ley 222/95 (Art. 37), por el representante legal el señor Alexander Hoyos Ortiz, identificado con cedula de ciudadanía 98.432.070 y por la contadora la señora Marlen Sepúlveda Manrique identificado con cedula de ciudadanía 52.163.225 expedida en Bogotá y tarjeta profesional T.P 81425-T

La preparación y presentación razonable de los Estados Financieros es responsabilidad de la Administración de la copropiedad. Dichos Estados Financieros han sido elaborados de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2706 de 2012, modificado por el Decreto 3019 de 2013, en el marco del proceso de convergencia hacia estándares internacionales de contabilidad e información financiera en Colombia.

Así mismo, se han preparado atendiendo lo establecido en el Anexo 3 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus decretos modificatorios, incluyendo el Decreto 1670 de 2021, mediante los cuales se incorporan los marcos técnicos normativos de información financiera para las microempresas pertenecientes al Grupo 3, que integran las disposiciones relacionadas con las Normas de Información Financiera para Microempresas (NIF), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Normas de Aseguramiento de la Información (NIA).

Igualmente, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el Decreto Reglamentario 2496 de 2015, así como las orientaciones profesionales y técnicas emitidas por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), junto con el Manual de Políticas Contables adoptado por la copropiedad, aprobado en sesión de consejo, y las demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes aplicables.

La Administración es responsable del diseño, implementación y mantenimiento de los sistemas de control interno que considere necesarios para la preparación de Estados Financieros libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error.

En la elaboración de los Estados Financieros comparativos, la Administración es igualmente responsable de evaluar la capacidad de la copropiedad para continuar como entidad en funcionamiento, revelando, cuando sea aplicable, los asuntos relacionados con este principio contable.

Por su parte, el consejo de administración es responsable de supervisar el proceso de preparación y presentación de la información financiera de la entidad.

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO PROPIEDAD HORIZONTAL.

Nit 901.213.216-7

REVISOR FISCAL KELLY DAYANA TORRES MOLANO

T.P 129319-T

Email: yellytm@yahoo.com

Página 3

AÑO 2025

conforme al numeral 1 del artículo 774 del Estatuto Tributario, como condición probatoria, y no como obligación permanente

Además conceptuó que las operaciones registradas, la responsabilidad y diligencia del Administrador; se ajustaron a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea y del Consejo de Administración, y la concordancia del Informe de Gestión preparado por la Administración con los informes contables.

6.2.3 El informe de Gestión de 2025, preparado por la administración y el Consejo de Administración por requerimientos legales dan explicación de la evaluación del ejercicio de sus funciones a la situación jurídica, económica y administrativa del Conjunto, se presenta por separado y no forma parte integral de los Estados Financieros auditados por mí. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la ley 222 de 1995, he verificado que los informes contables de gestión año 2025, que contengan las informaciones exigidas por la ley y constatar su concordancia con los Estados Financieros, en consecuencia, no incluyo la revisión de información distinta a la contenida en los registros contables del Conjunto.

6.2.4 Como Revisor Fiscal es mi obligación y fundamentado en el alcance de mi auditoria opinar sobre el adecuado y oportuno pago de los aportes al Sistema De Seguridad Social por lo tanto manifiesto que **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO PROPIEDAD HORIZONTAL**, no suscribió ni tenía suscrito ningún contrato laboral directo, lo que no le dio obligatoriedad sobre este año de pagos al sistema de seguridad social de esta forma cumplió con las normas establecidas sobre Seguridad Social Art 11-12 del Decreto 1406 de 1999. A pesar que la copropiedad, durante el ejercicio fiscal 2025, no tuvo personal contratado directamente, si se efectuó la revisión aleatoria de los aportes parafiscales y de seguridad social del personal de las empresas de aseo y vigilancia, así como del personal prestador de servicios, de acuerdo con los artículos 11 y 12 del decreto reglamentario 1406 de 1999, y manifiesto que la información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social correspondiente al año auditado y en particular la relativa a sus presuntos ingresos base de cotización aportadas por sus proveedores y contratistas soportan sus pagos al sistema de seguridad social.

6.2.5 Además se observó y comprobó que la **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO PROPIEDAD HORIZONTAL**, ha liquidado y pagado las obligaciones tributarias, tales como la retención y demás contraídas, evitando incurrir en sanciones moras y pagos extraordinarios.

- Se revisaron presentaron y pagaron oportunamente las Declaraciones de Retención en la fuente de forma mensual dentro del vencimiento oportuno, evitando incurrir en sanciones moras y pagos extraordinarios.
- Es pertinente revelar que para la presentación de la información exógena nacional del año gravable 2024, por parte de la Revisoría fiscal se envió recordatorio el 14 de mayo de 2025 de la fecha de vencimiento de la información exógena nacional para que se elaboraran y

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO PROPIEDAD HORIZONTAL.

Nit 901.213.216-7

REVISOR FISCAL KELLY DAYANA TORRES MOLANO

T.P 129319-T

Email: vellytm@yahoo.com

AÑO 2025

presentaran oportunamente antes del 19 de mayo 2025, posterior la Dian amplio los plazos de presentación quedando para la fecha 03 de junio de 2025, se enviaron los formatos sugeridos para presentar en propiedad horizontal residencial en el año 2024, se presentó información exógena dentro de fecha oportuna el 02 de junio de 2025, se presentaron los formatos 1001,1647,2276, esta información se reportó de acuerdo con las resoluciones 00162 del 31 de octubre 2023, resolución 000188 del 30 de octubre de 2024, resolución 000208 del 24 de abril de 2025.

- Se evidencio la presentación de la información exógena distrital de acuerdo ala Resolución DDI-010349 de 2025, se tenía vencimiento el 9 de septiembre de 2025, pero la secretaria implemento una nueva plataforma de Información digital Online PIDO que inicialmente tendria apertura el 01 de septiembre presento fallas la plataforma y la secretaria emitió nuevas fechas de vencimiento de acuerdo con la Resolución DDI-015997 del 25 de agosto de 2025 emitida por la Dirección de Impuestos de Bogotá. Con las nuevas fechas el vencimiento de la copropiedad debía presentar el 05 de noviembre de 2025 y se presentó el 26 de octubre de 2025 el año gravable 2024, se presento artículo 1 y 2 .

- En la vigencia del año 2023 se presentó el Registro Único de beneficiarios Finales dentro del plazo del 31 de julio de 2023, se presentó en cabeza del representante legal de la copropiedad y en la vigencia del año 2025 no se evidencio modificación o actualización que cambiara los beneficiarios finales por consiguiente no se dio lugar a presentar cambios o actualización en el RUB

Se recomienda a los propietarios actualizar sus datos en la oficina de la administración, ya que los reportes ante la DIAN o entidades gubernamentales requieren que la información este actualizada.

6.2.6 se recomienda continuar con la implementación, capacitación diagnóstico de riesgos y subsanar los riesgos que arrojen la inspección correspondiente de riesgos se debe tener presupuesto para la adquisición y adecuación que puedan estar dentro de las recomendaciones para subsanar de la inspección y es pertinente recordar que para el año 2026, se debe presentar reportes del año 2024 de acuerdo a la circular 0009 del 22 enero de 2025 para evitar sanciones y de acuerdo a la Resolución 0312 de 2019 y la Circular 009 de 2025 del Ministerio del Trabajo establecen que las empresas deben registrar sus autoevaluaciones de estándares mínimos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) en el Sistema General de Riesgos Laborales (SGRL).

Para el año 2026 se debe presentar la evaluación y seguimiento de todo el proceso ejecutado, revisión de indicadores de gestión, auditoría interna del SG-SST y se establece el plan de mejora para cada año para este proceso el ministerio solicita registrar las autoevaluaciones de 2025 se debe realizar entre el 01 de marzo al 20 de octubre de 2026

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO PROPIEDAD HORIZONTAL.

Nit 901.213.216-7

REVISOR FISCAL KELLY DAYANA TORRES MOLANO

T.P 129319-T

Email: vellytm@yahoo.com

AÑO 2025

El registro se debe realizar a través de la aplicación del Ministerio del Trabajo

Se recomienda que la copropiedad siga adecuando su Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-ST). Dando cumplimiento a los requerimientos y procesos solicitados para este fin y realizando los reportes correspondientes en el ministerio de trabajo y evitar sanciones.

Se evidencio contrato en el año 2025 con la profesional Carolina Martínez y durante el año 2025 se ejecuto mejoras de implementación se realizo el plano de la ruta de evacuación de la copropiedad por valor de \$2.800.000, se compro avisos de señalización por valor de \$480.000

6.2.7 CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO PROPIEDAD HORIZONTAL, durante el año 2021 la administración trabajo en el MANUAL Y POLÍTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES, el cual se publicó en la página web de la copropiedad la cual comenzó a regir a partir del 01 de diciembre de 2021 cumple con la política.

durante el 2025 se realizó, la gestión de actualización de datos de propietarios de quienes debían informar algún cambio de su información ante la administración mediante certificado de tradición y libertad actualización de datos, de esta manera se dio cumplimiento a la ley de Protección de Datos dentro del alcance de la administración.

7. OPINIÓN SOBRE CONTROL INTERNO, CUMPLIMIENTO LEGAL Y NORMATIVO.

Además, el Código de Comercio establece en el artículo 209 la obligación de pronunciarme sobre el cumplimiento de normas legales e internas y sobre lo adecuado del control interno.

Mi trabajo se efectuó mediante la aplicación de pruebas para evaluar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas por la administración de la copropiedad, así como del funcionamiento del proceso de control interno, el cual es igualmente responsabilidad de la administración. Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo utilicé los siguientes criterios:

- Normas legales que afectan la actividad de la copropiedad,
- Estatutos de la copropiedad;
- Actas de asamblea y de consejo de administración
- Otra documentación relevante.

El control interno de una entidad es un proceso efectuado por los encargados del gobierno de la copropiedad, la administración y otro personal, designado para proveer razonable seguridad en relación con la preparación de la información financiera confiable, el cumplimiento de las normas legales e internas y el logro del alto nivel de efectividad y eficiencia en las operaciones.

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO PROPIEDAD HORIZONTAL.

Nit 901.213.216-7

REVISOR FISCAL KELLY DAYANA TORRES MOLANO

T.P 129319-T

Email: vellytm@yahoo.com

AÑO 2025

Opinión: La copropiedad mantiene organizados y archivados sus documentos de soporte en carpetas mensuales, con el consecutivo correspondiente de comprobantes de egreso, estados financieros mensuales y conciliaciones bancarias. Asimismo, dispone de los libros de actas de asamblea y de consejo, así como de la información actualizada de los propietarios.

No obstante, es importante que la copropiedad continúe adelantando acciones orientadas al fortalecimiento de su sistema de control interno, así como de los mecanismos de conservación y custodia de sus bienes y de aquellos que se encuentran bajo su responsabilidad, con el fin de promover el mejoramiento continuo de la gestión administrativa.

De igual manera, se considera fundamental mantener la actualización permanente de la información en doble vía entre propietarios y administración. Durante la vigencia 2025, esta labor debe seguir siendo una tarea constante para garantizar que los datos de los propietarios se mantengan actualizados.

Finalmente, se recomienda continuar dando cumplimiento a la política de Protección de Datos de la copropiedad y seguir implementando y actualizando el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, de acuerdo con los requerimientos legales, con el propósito de minimizar los niveles de riesgo.

8. OTRAS MANIFESTACIONES

8.1 El CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO PROPIEDAD HORIZONTAL, tiene vigente el seguro de sus áreas comunes acorde con lo establecido en la ley 675 de 2001. Se adquirió la póliza de áreas comunes con una vigencia del 15 de octubre de 2025 al 14 de Octubre de 2026, se adquirió con aseguradora Chubb Seguros Colombia SA, por un valor de \$57.068.539.64, durante el año 2025 se cancelo \$19.022.846 según c.e 1773 del 19 diciembre 2025 quedando un saldo por pagar a 31 de diciembre un saldo de \$38.045.693.64, valor asegurado \$43.736.680.211 áreas e inmuebles de propiedad común, se amortiza mensualmente un valor de \$6.197.028 quedando un saldo a 31 de diciembre de 2025 por valor por amortizar de \$45.179.260.64.

8.2 Adicionalmente evaluado el proyecto de presupuesto para el año 2026, para ser aprobado por la asamblea General y revisando la ejecución del año 2025, se propone a la Asamblea la propuesta de un incremento de las cuotas de administración en un porcentaje del 18%. Del cual se incrementó el 01 de enero de 2026 el 5.1% correspondiente al IPC dando cumplimiento al artículo 32 de Reglamento de propiedad horizontal y la propuesta del presupuesto es incrementar un 12.9% para un total de incremento de forma retroactiva de un 18% para la vigencia del año 2026.

8.3 se evidencio recarga reglamentaria de extintores anual en el mes de noviembre por valor de 1.797.000.

AÑO 2025

8.4 Se evidencio 2 lavado de tanque reglamentario realizado en lo meses de junio y diciembre de 2026 por valor de \$3.254.888.

8.5 Se evidencio 3 fumigaciones del control de roedores y plagas realizadas en los meses de abril, junio y septiembre

8.6 Se evidencio mantenimiento de las puertas de vidrio peatonales por valor de \$2.933.231

8.7 Durante la elección del consejo en la asamblea realizada el 27 de abril de 2025 se dejo la claridad que se revisaría el cumplimiento de los requisitos como consta en el acta de asamblea, se revisaron los requisitos en la primera reunión, se reviso los requisitos de cartera y los poderes que debieron ser entregados antes o durante la asamblea con un poder amplio y suficiente para postularse y pertenecer al consejo, se revisó el cumplimiento de los requisitos, por lo anterior el consejo quedo electo para la vigencia de abril de 2025 a la asamblea ordinaria del 2026 los siguientes miembros

Nombre	Torres	apto	Propietario	apoderado
Nestor Lizardo Quiroga Cepeda	2	203	Propietario	
Julie Andrea Colorado Vergara	5	103	Propietario	
Deivid Alirio Castillo Benavides	6	102	Propietario	
Angela Montaña	11	403	Propietario	
Maria Ayde Buitrago Barreto	11	402	Propietario	
Guillermo Urbano propietarios 19-301	16	403	Apoderado	Leidy Lorena Urbano Ardila amplio y suficiente para ser elegido en el consejo participo en las primeras reuniones
Oscar Miguel Sánchez Vanegas	16	501	Propietario	
Paola Herrera	18	203	Propietario	
Patricia Herran	22	401	Apoderado	no asistió
Liz Peña Rodríguez	23	201	Propietario	participo en 1 reunión

El Consejo de Administración y el Administrador, fueron diligentes en este periodo, en la ejecución y supervisión del recurso, los consejeros trataron de asistir todas las reuniones, donde se realizaban los debates correspondientes para la toma de decisiones para el beneficio del **CONJUNTO**

AÑO 2025

RESIDENCIAL CANELO PROPIEDAD HORIZONTAL, se ejecutaron las mejoras a la copropiedad de acuerdo al presupuesto aprobado para la vigencia 2025.

Es importante mencionar que durante el año 2025 los consejeros y la administración, mantuvieron un trabajo que permitió continuar adelante a pesar de todas las situaciones que se presentaron durante todo el periodo y que siendo muy objetivos buscaron solucionar para cumplir con el buen manejo del recurso en Pro de la comunidad

Es pertinente recomendar que para la elección del consejo de administración del periodo 2026-2027, los copropietarios que quieran hacer parte integral del Consejo de Administración, tener en cuenta lo mencionado dentro de su reglamento de la copropiedad en su artículo sexagésimo del capítulo XII que dice

CAPÍTULO DUODÉCIMO (XII) CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN ARTÍCULO SEXAGÉSIMO (60). INTEGRACION Y FORMA DE ELECCIÓN. Anualmente la Asamblea de Copropietarios elegirá por votación escrita, por el sistema de cuociente electoral, el Consejo de Administración; el cual estará integrado por cinco (5) miembros principales y cinco (5) miembros suplentes numéricos, los cuales deberán ser copropietarios. Parágrafo: Los miembros del Consejo ejercerán sus cargos adhonorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones. ARTÍCULO SEXAGÉSIMO PRIMERO (61). SESIONES Y QUÓRUM: Para las reuniones del Consejo habrá quórum con la asistencia de la mitad más uno de sus miembros, principales o suplentes. El Consejo se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes en los días que ella misma señale, y extraordinariamente, cuando sea convocada con tal carácter por el Administrador a iniciativa propia o a solicitud de cualquiera de los miembros del Consejo; las sesiones serán dirigidas por el Presidente y el Administrador será el Secretario, quien en tal cargo se ocupará de las citaciones al Consejo. Las decisiones serán tomadas por la mitad más uno de los asistentes, salvo que éste Reglamento se establezca quórum especial para asuntos determinados.

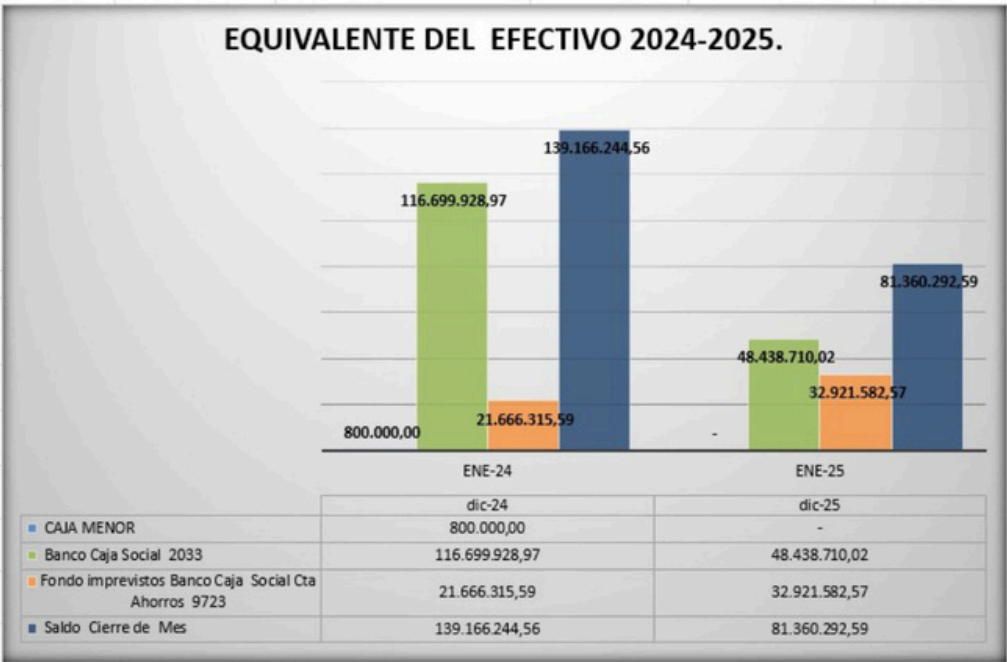
Dictamen

DICTAMEN REVISORIA FISCAL

AÑO 2025

se recomienda a quienes se postulen para el consejo de administración ser entes conciliadores, comprometidos al asistir a las reuniones, apoyar con su tiempo personal al mejoramiento de la copropiedad y que busquen manejar el debido proceso, con el fin que puedan consolidar un equipo de trabajo que permita desarrollar todas las actividades de la copropiedad para su mejoramiento continuo y se realicen las diferentes funciones por los cargos establecidos, se recomienda a los consejeros que sean proactivos para que lean y conozcan la ley 675 de 2001 y el reglamento de la copropiedad, que es la base fundamental del buen manejo del recurso, sus funciones y alcance.

9. EQUIVALENTE DEL EFECTIVO



Se realizaron las auditorías a las conciliaciones bancarias de forma mensual, donde se evidencia que a 31 de diciembre de 2025, las cuentas bancarias de la copropiedad están debidamente conciliadas sin presentar partidas conciliatorias.

➤ Al cierre del mes de diciembre 2025, no se evidencio movimiento en la caja general.

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO PROPIEDAD HORIZONTAL.

Nit 901.213.216-7

REVISOR FISCAL KELLY DAYANA TORRES MOLANO

T.P 129319-T

Email: yellytm@yahoo.com

DICTAMEN REVISORIA FISCAL

AÑO 2025

➤ De igual forma se realizó una revisión minuciosa y juiciosa de cada uno de los desembolsos de la caja menor que tiene un monto aprobado de \$800.000, donde los soportes y recibos estaban debidamente conciliados al cierre del año fiscal, determinando que cada valor esta soportado con una factura o soporte del gasto. De esta manera me corresponde argumentar que el señor administrador Alexander Hoyos, evidencio buen manejo y pulcritud con los dineros encomendados, y no presentaron descuadres en el manejo bancario ni de caja, al cierre del año 2025 se cerro y legalizo el fondo de caja menor y se apertura en enero de 2026 nuevamente.

➤ Cuenta corriente caja social 21004012033 presenta saldo según extracto por valor de \$48.438.710.02, debidamente conciliado con el saldo contable.

Adicionalmente se presentan un saldo de consignaciones por identificar al 31 de diciembre 2025 por valor de \$32.666.094.01.

Recomendación: Se recomienda a los propietarios que tenga su soporte y presenten alguna diferencia en su cartera envíen sus soportes de consignación, las consignaciones por identificar representan un 7.81 % del total de la cartera por valor de \$418.132.726



CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO PROPIEDAD HORIZONTAL.

Nit 901.213.216-7

REVISOR FISCAL KELLY DAYANA TORRES MOLANO

T.P 129319-T

Email: yellytm@yahoo.com

DICTAMEN REVISORIA FISCAL

AÑO 2025

10. FONDO DE IMPREVISTOS-INVERSIONES.

Dando cumplimiento al artículo 35 de la Ley 675 de 2001, **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO PROPIEDAD HORIZONTAL**, cierra a 31 de diciembre de 2025 con un Fondo de Imprevistos el recurso del fondo de imprevistos se encuentra en la cuenta de ahorros del Banco Caja social 9723 el valor de \$32.921.582.57, es pertinente recordar que se aprobó cancelar del fondo de imprevistos el acuerdo para cancelar prima de seguros Bolívar según acuerdo de conciliación por valor de \$44.532.350, que en la vigencia del año 2025 se descontó del fondo de imprevistos, se monetizo y causo las apropiaciones del fondo de imprevistos del año 2025 por valor de \$13.346.046 y rendimientos generados de la cuenta de ahorros acumulados por valor de \$643.527.60 y rendimientos generados de CDT de años anteriores por valor de \$2.589.759.28 para un saldo a 31 de diciembre de 2025 por valor de \$31.575.396.88 quedando un mayor valor trasladado por valor de \$1.346.185.69



CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO PROPIEDAD HORIZONTAL.

Nit 901.213.216-7

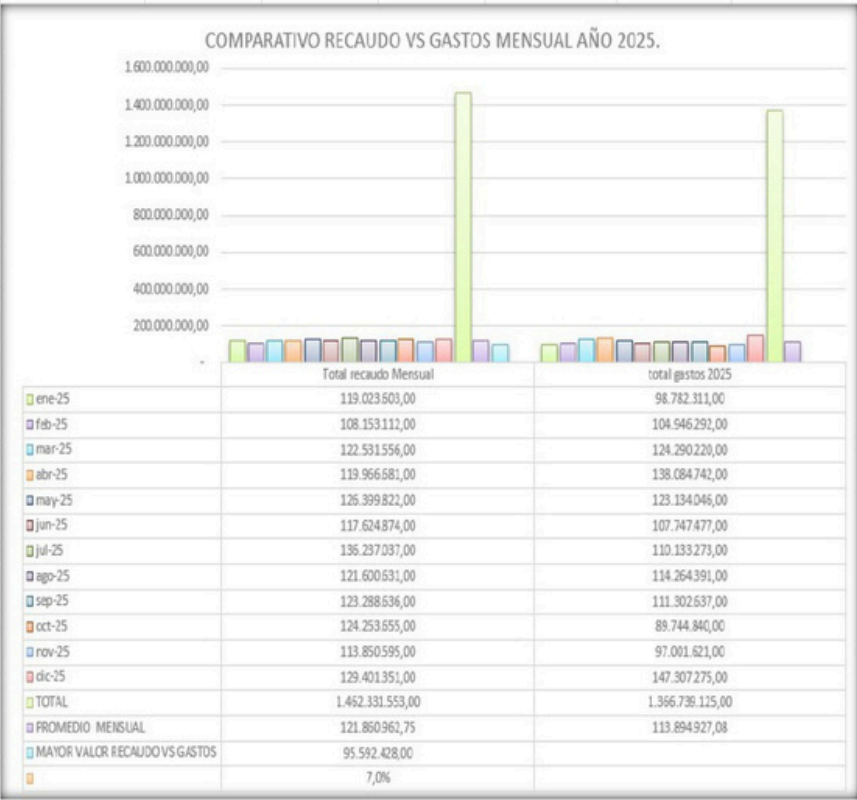
REVISOR FISCAL KELLY DAYANA TORRES MOLANO

T.P 129319-T

Email: yellytm@yahoo.com

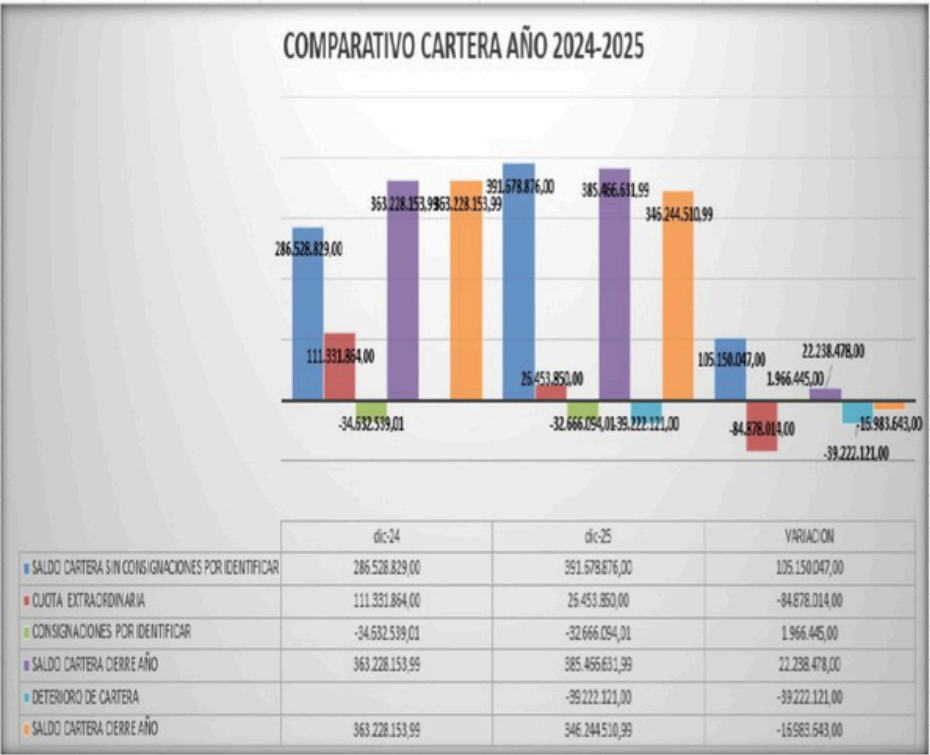
11.RECAUDO AÑO 2025.

Durante la vigencia del año 2025 el promedio mensual del recaudo correspondía por valor de \$121.860.962.75, para cubrir gastos mensuales promedio de \$ 113.894.927.08 mensuales. Para el cierre del ejercicio un recaudo total durante la vigencia del año 2025 por un valor de \$1.462.331.553 para cubrir unos gastos totales anuales por valor de \$1.366.739.125, en este comparativo se concluye que la copropiedad tiene un recaudo mayor a sus gastos por valor de \$95.592.428, equivalente a un índice del 7%.



12. CARTERA

Al cierre del año 2025 cerro la cartera con un saldo de \$263.228.15399, teniendo en cuenta que la cartera es totalmente recuperable no se causa deterioro de cartera y para el cierre del año 2023 se cerró con un saldo de \$306.804.951 con un aumento con respecto al año anterior por valor de \$56.423.202.99, correspondiente a un índice de 18.39% , la cartera esta distribuida en cuotas de expensa comunes 286.528.829 , una cartera de cuota extraordinaria por valor de \$111.330.864 y consignaciones por identificar por valor de \$34.632.539.01



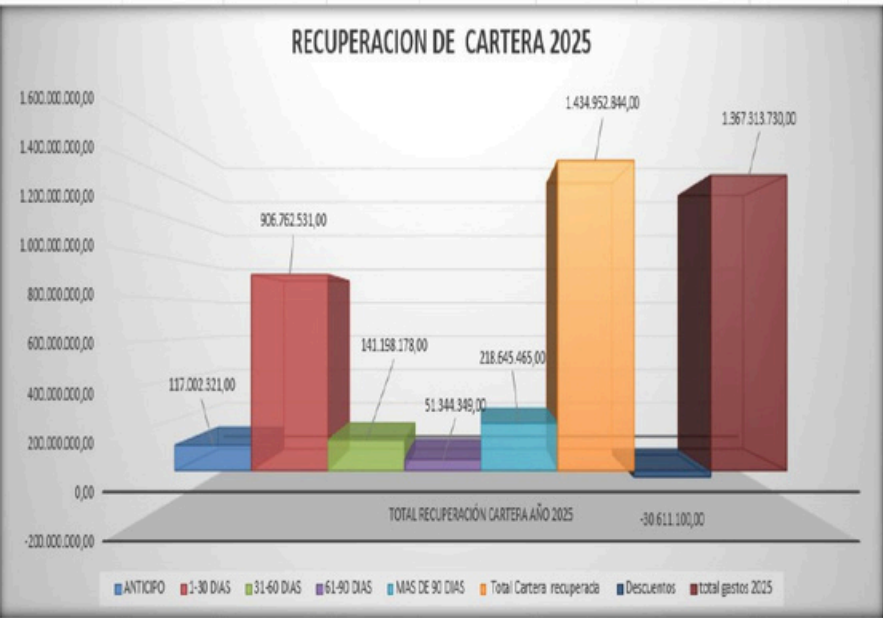
Recomendación:

Se recomienda concentrar estrategias en la cartera de más de 90 días donde se evidencia la mayor concentración de la cartera, ya que se tiene un valor por cobrar de \$343.512.647 con un índice del 7.76%, la cartera de edad 1-30 días se tiene por valor de \$32.464.322 con un índice de 7.76%, cartera de 31-60 con un valor de 23.392.049 con un índice de 5.59% , la cartera de 61-90 días con un valor de \$18.763.708 con un índice de 4.49% para la vigencia del año 2025 la empresa Gestión Global Asesoría y Cobranza en General SAS, para realizo el cobro de cartera prejuridico con honorarios del 15% y en etapa jurídica honorarios del 20%, que se asumirán por el deudor, 12 inmuebles con demanda y 10 inmuebles en proceso de demanda, durante la vigencia del año 2025 se realizaron varias jornadas de recuperación de cartera, donde se atendieron a los propietarios para revisar sus estados de cuenta donde se realizaron ajustes a saldos, por concepto de consignaciones por identificar , se realizaron por la parte administrativa acuerdos de pago con los propietarios en mora y se entrego cartera a la empresa Gestión Global para su recuperación.

Dictamen

DICTAMEN REVISORIA FISCAL

AÑO 2025
13. RECUPERACION DE CARTERA AÑO 2025.



Durante el año 2025 se realizó un análisis de la recuperación de cartera frente a la cartera causada donde se evidencia que se facturaron \$1.433.857.202 de los cuales se recaudó \$1.434.952.844 donde incluye anticipos por valor de \$117.002.321 para un neto de cartera antes de anticipo por valor de \$1.317.950.523, durante el año se dejó de recibir de la cartera facturada del año 2025, un valor de \$115.906.679, este déficit de recuperación se apalanca con el recaudo de los propietarios que cancelan cuotas de forma anticipada de los cuales se recibió por concepto de anticipos de cuotas de administración, parqueaderos y otro concepto el valor de \$117.002.321, otro concepto que apalanca el déficit de recaudo mensual es la recuperación de cartera de meses y años anteriores que para el año 2025 para un total de cartera recaudada de \$ 1.434.952.844, de esta manera se cubren los gastos mensuales de sostenimiento de la copropiedad para el año 2025 sus gastos acumulados fueron por valor de \$1.367.313.730 y descuento por pronto pago por valor de \$30.611.100.

14. ANTICIPOS

Al cierre del año 2025 quedo un anticipo a nombre del señor Luis Carlos Rugeles por valor de \$60.000

DICTAMEN REVISORIA FISCAL

AÑO 2025
15. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DICIEMBRE 2025.

En la copropiedad durante la vigencia de 2025, se adquirió los elementos del Gimnasio por valor de \$17.510.689 y un compresor por valor de \$770.000 estos fueron depreciados al 100% durante el año 2025

16. PASIVO



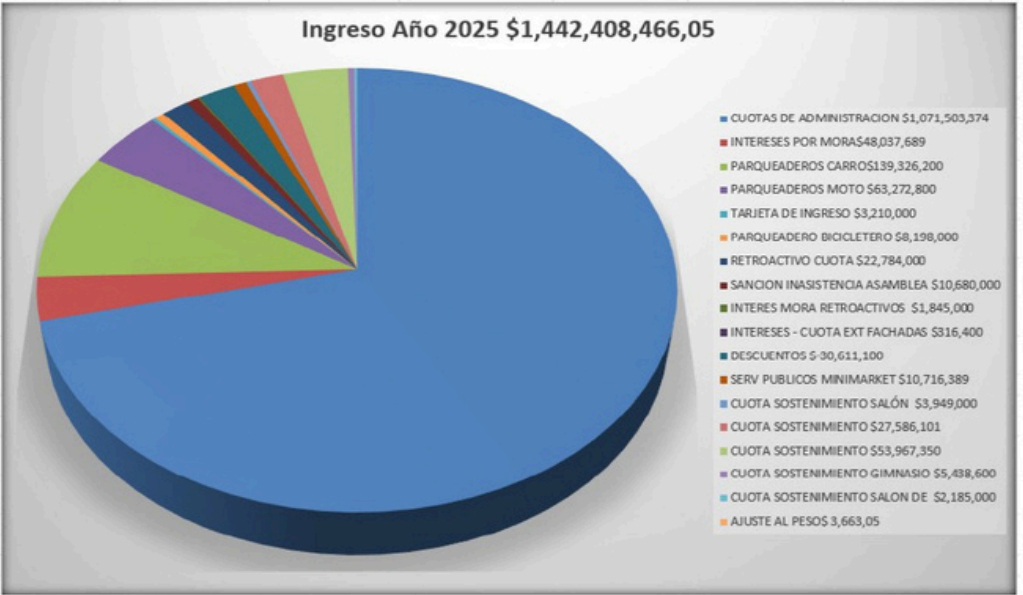
El pasivo de la copropiedad al 31 de diciembre 2025, está representado en un valor total de \$214.161.796.64, de este valor está representado en cuentas por pagar de los gastos fijos, \$103.845.776.64, con un disponible por valor de \$48.438.710.02 que corresponde al bono de apoyo de seguridad por valor de \$42.754.140, quedando un disponible para cubrir sus obligaciones por valor de \$5.684.570.02 quedando un déficit por valor de \$98.161.206.62.

- De la cuota extraordinaria del año 2023 se tiene un recurso por valor de \$25.509.366 que se encuentran en la cartera por cobrar con saldo a 31 de diciembre de 2025 por valor de \$33.562.922 y de este saldo se debe devolver al recurso ordinario un valor de \$8.053.556 cuando se recupere la cartera total de la cuota extraordinaria 2023
- De la cuota extraordinaria se tiene intereses por valor de \$13.471.183 que se encuentran en la cartera por cobra de \$13.084.940 del recurso ordinario se debe trasladar \$386.243 que son de los intereses cuota extraordinaria 2023.

DICTAMEN REVISORIA FISCAL

- AÑO 2025
- De la cuota extraordinaria del año 2024 se tiene un recurso por valor de \$12.968.851 que se encuentran en la cartera por cobrar con saldo a 31 de diciembre de 2025 por valor de \$24.782.150 y de este saldo se debe devolver al recurso ordinario un valor de \$11.813.299 cuando se recupere la cartera total de la cuota extraordinaria 2024.
 - Se evidencia al cierre del año 2025 que el saldo de los pasivos que no son desembolsables los cuales corresponden a los anticipos de expensas comunes cierran con un valor de \$15.612.480.

17. INGRESOS



Durante el año 2025 se obtuvieron ingresos por valor de \$1.442.408.466.05, discriminados como se evidencia en la gráfica anterior y se tuvieron los siguientes ingresos adicionales:

- Se evidencio cobro de inasistencia de asambleas por valor de \$10.680.000, ejecutado con un índice mayor del presupuesto del 21.04%
- Servicios públicos del Minimarket \$10.716.389, ejecutado con un índice mayor del presupuesto del 24.32%

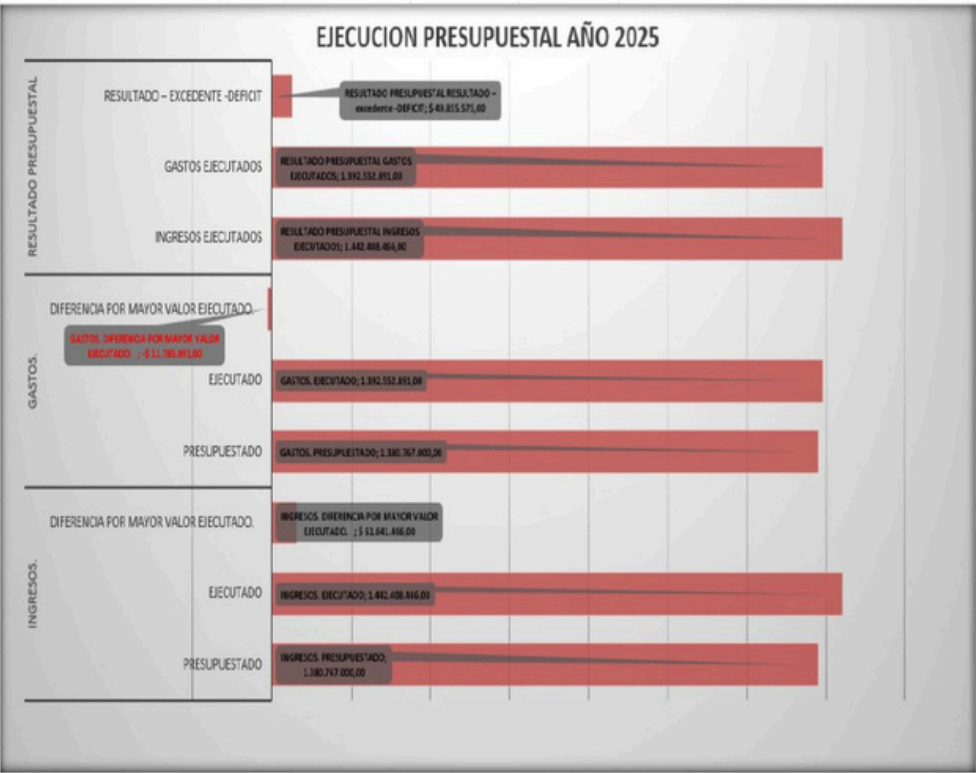
Dictamen

DICTAMEN REVISORIA FISCAL

AÑO 2025

- Cuotas de sostenimiento de salón \$3.949.000
 - Cuota de sostenimiento zona de estacionamiento \$27.586.101, ejecutado con un índice mayor de presupuestado del 60.09%
 - Cuota de sostenimiento zona comunal \$53.967.350, ejecutado con un índice mayor de presupuestado del 8.39%
- Se ejecutaron ingresos no presupuestados como:
- Cuota sostenimiento Gimnasio \$5.438.600
 - Cuota de sostenimiento salón karate \$2.185.000

18. AREA PRESUPUESTAL 2025.



DICTAMEN REVISORIA FISCAL

AÑO 2025

18. CONTRATOS

Contrato	Razón Social/Representante Legal	Duración
Contrato Vigilancia	seguridad victoria	01 de febrero 2025 al 28 de febrero de 2027. se dio por terminado al 31 de marzo de 2026
Contrato Vigilancia	Seguridad 2000	31 marzo 2026 al 31 de marzp+o de 2027
Servicio de Aseo	Induaseo	21 febrero 2026 al 21 de febrero 2027
Administración	Alexander Hoyos	01 septiembre 2025 al 31 de agosto 2026
Minimarket	Sonia Lucia Acero Huertas	01 enero de 2026 al 31 diciembre 2026
mantenimiento de motobombas	Equipos hidráulicos sas	01 enero de 2026 al 01 enero de 2027
citofonia virtual	Cito plus	01 marzo de 2026 al 01 marzo 2027
Admysis	programa contable sisco	01marzo de 2026 al 01 marzo 2027
Contabilidad	Marlen Sepúlveda	01 de junio 2025 al 31 de mayo 2026
Revisor Fiscal	Kelly Dayana Torres Molano	25 de abril de 2025 a la asamblea general ordinaria 2026
Prestación de servicios profesionales de cobranza en la etapa prejudicico y juridica	Gestión Global Asesoría y Cobranza	10 de agosto 2025 a 09 de agosto 2026

DICTAMEN REVISORIA FISCAL

AÑO 2025

- Se evidencio la ejecución de los apoyos económicos de seguridad.

Concepto	Valor
Bono de Reinversión contrato de vigilancia Seguridad Victoria 2 años desde 01 marzo de 2025 al 28 febrero de 2027 se entregarían 4 bonos de apoyo cada uno por valor de \$42,754,140 para un total de \$171,016,560,los valores mencionados se entregarían en abril de 2025 cuota (1), septiembre de 2025 cuota (2) , en abril de 2026 (3) cuota, septiembre de 2026 (4) cuota	
Cuota 1) se descontó de la factura FC 3569 de febrero 2025 el 01 de marzo de 2025.	42.754.140,00
50% cuota 2) de la factura del mes de octubre FE 3943 realizaron descuento del valor del servicio por valor de \$21,377,070	21.377.070,00
50% cuota 2) de la factura del mes de noviembre FE 3984 realizaron descuento del valor del servicio por valor de \$21,377,070	21.377.070,00
la 3 cuota no se aplicara en abril 2026m ya que se dio por terminado el contrato \$42,754,140	
la 4 cuota no se aplicara en septiembre 2026, ya que se dio por terminado el contrato \$42,754,140	
saldo a 31 diciembre 2025 se debe realizar devolución mediante prorrateo por la terminación de contrato	85.508.280,00

- Se evidencio ejecución contrato de la empresa Hidrocol Colombia SAS de la impermeabilización de cubiertas de las torres y administración por valor de \$237.960.689 y se ejecuto con el saldo del recurso de cuota extraordinaria 2024 se ejecuto obra de cerramiento perimetral por valor de \$37.982.960, para esta ejecución se utilizo recurso del presupuesto ordinario por un valor de \$11.813.299 que debe ser trasladado cuando se recaudo la cartera por cobrar a 31 de diciembre de 2025 de la cuota extraordinaria de 2024 que cerro con un saldo de \$24.782.150.

Dictamen



DICTAMEN REVISORIA FISCAL

AÑO 2025

En el numeral 19. Menciona que el artículo 482 del E.T. establece que las personas declaradas exentas de pagar impuestos nacionales por ley no están exentas del impuesto sobre las ventas.

En el numeral 20 concluye que cuando la persona jurídica de propiedad horizontal adquiere bienes y servicios gravados con el IVA adquiere la condición de contribuyente de dicho impuesto.

Como se indica en el numeral 24 Como se indicó en la respuesta a la pregunta No. 1, las actividades que generan el cobro de IVA en PJPH será aquellas actividades comerciales y/o de prestación de servicios gravadas en los términos del artículo 420 del E.T.

Para el caso de las actividades gravadas menciona en el numeral 25 En esa medida, cuando el uso de las zonas comunes se dé a manera de préstamo o cuando su costo esté incluido dentro de la cuota de administración [14], no se generará IVA; por el contrario, cuando el uso de zonas comunes se dé en el marco de una actividad comercial y/o en la prestación de un servicio (i.e. alquiler), sí se generará IVA.

26. Pregunta No. 5: ¿El servicio de parqueadero prestado por los conjuntos residenciales genera el cobro de IVA?

27. Para abordar esta pregunta, es preciso indicar que es indispensable analizar el caso concreto pues dependiendo de la forma en la que las partes estructuren el negocio jurídico, las consecuencias pueden variar. A continuación, se analizan algunos escenarios.

28. El artículo 462-2 del E.T. consagra norma específica para el servicio de parqueadero prestado por la PJPH, así:

“ARTÍCULO 462-2. RESPONSABILIDAD EN LOS SERVICIOS DE PARQUEADERO PRESTADO POR LAS PROPIEDADES HORIZONTALES. En el caso del impuesto sobre las ventas causado por la prestación directa del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes por parte de las personas jurídicas constituidas como propiedad horizontal o sus administradores, son responsables del impuesto la persona jurídica constituida como propiedad horizontal o la persona que preste directamente el servicio.”

29. Del artículo transcrito se observa que las PJPH, sin distinción alguna, son responsables de IVA respecto de la prestación directa del servicio de parqueadero al público. La norma no trae

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO PROPIEDAD HORIZONTAL.

Nit 901.213.216-7

REVISOR FISCAL KELLY DAYANA TORRES MOLANO

T.P 129319-T

Email: yellytm@yahoo.com

Página 28



DICTAMEN REVISORIA FISCAL

AÑO 2025

ninguna excepción frente a la responsabilidad de tal servicio para los conjuntos residenciales[15].

30. En este punto vale la pena reiterar que el artículo 16 del Decreto 1794 de 2013, compilado en el artículo 1.3.1.4.6 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en materia tributaria[16], no se encuentra vigente porque tiene por fundamento el artículo 186 de la Ley 1607 de 2012, el cual fue expresamente derogado por el numeral 3 del artículo 376 de la Ley 1819 de 2016.

31. Es importante precisar aquellos casos en que un parqueadero, destinado a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto, es asignado al uso exclusivo de un propietario de un bien privado de manera equitativa (por ejemplo, con turnos o sorteos), en los términos del inciso tercero del artículo 22 de la Ley 675 de 2001[17]. En este escenario, se observa que no se está frente a la prestación directa de un servicio de parqueadero, sino ante la asignación de un bien común para uso exclusivo, el cual puede generar o no un cobro adicional en la cuota de administración, la cual no está gravada con IVA de conformidad con el artículo 1.3.1.13.5 del Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en materia tributaria.

32. Pregunta No. 6: ¿El uso de zonas comunes en conjuntos residenciales genera cobro de IVA?

33. Para abordar esta pregunta, es preciso indicar que es indispensable analizar el caso concreto pues dependiendo de la forma en la que las partes estructuren el negocio jurídico, las consecuencias pueden variar. A continuación, se realizan las siguientes precisiones.

34. El artículo 3 de la Ley 675 de 2001 define los bienes y las expensas comunes necesarias, de la siguiente manera: “Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular .Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.”

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO PROPIEDAD HORIZONTAL.

Nit 901.213.216-7

REVISOR FISCAL KELLY DAYANA TORRES MOLANO

T.P 129319-T

Email: yellytm@yahoo.com

Página 29



DICTAMEN REVISORIA FISCAL

AÑO 2025

35. Así, en línea con la respuesta a la pregunta No. 5, y de manera general, se precisa que el uso de las zonas comunes (i.e. salones comunales, áreas de recreación y deporte, entre otros) por parte de los propietarios del edificio o conjunto no genera el cobro de IVA ya que -por su naturaleza y destino- son de uso y goce general de los propietarios del edificio o conjunto. En este escenario, se observa que no se está frente a la prestación directa de un servicio de arrendamiento, sino ante el uso y goce de un bien de utilidad general de la PJPH. Lo anterior, podría generar o no un cobro adicional, a título de expensas común necesaria, en la cuota de administración, la cual -se reitera- no está gravada con IVA.

36. Situación diferente ocurre cuando el uso de las zonas comunes se da en el contexto de la explotación económica de dichas zonas (i.e. alquiler de un área deportiva disponible en el conjunto o edificio), por lo general, respecto de terceros (diferentes a los propietarios del edificio o conjunto), caso en el cual se evidencia la prestación directa de un servicio de arrendamiento de zona común, lo cual configuraría un hecho generador de IVA en los términos del literal c) del artículo 420 del Estatuto Tributario. Escenarios donde no se debe perder de vista que, en materia de IVA, no se puede derivar en una ventaja tributaria para las PJPH en perjuicio de otros sujetos que llegaren a adelantar las mismas actividades comerciales y/o de prestación de servicios, pero bajo una figura diferente de la PJPH.

En conclusión: las actividades propias del objeto social de la persona jurídica de propiedad horizontal residencial que tenga un cobro de sostenimiento para su propia expensas comunes no esta gravada siempre y cuando sean utilizados directamente por propietarios y arrendatarios residentes, de lo contrario un cobro a terceros por el uso de sus zonas comunes serán gravados

20. Manifiesto que mi dictamen está libre de reservas o salvedades sobre la fidelidad de los Estados Financieros a diciembre de 2025 y expongo además que, no tengo conocimiento de eventos o situaciones que puedan modificarlos o que, en el inmediato futuro, afecten la buena marcha del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO PROPIEDAD HORIZONTAL**

Agradezco a todos ustedes la atención brindada y espero que mi trabajo haya llenado las expectativas de quienes confiaron en mí para esta labor

Me despido muy cordialmente,

(original Firmado)

Kelly Dayana Torres Molano

Revisor Fiscal

T.P-129319-T

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO PROPIEDAD HORIZONTAL.

Nit 901.213.216-7

REVISOR FISCAL KELLY DAYANA TORRES MOLANO

T.P 129319-T

Email: yellytm@yahoo.com

Página 30

Certificacion - Presupuesto 2026

CANELO CONJUNTO RESIDENCIAL PH NIT. 901.213.216-7
ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras expresadas en pesos moneda corriente)
CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF
DEL EJERCICIO FINALIZADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Señores
ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS
CANELO CONJUNTO RESIDENCIAL PH

La Representante Legal Administrador y Contadora General Certificamos que hemos preparado bajo nuestra responsabilidad los Estados Financieros Básicos: Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Integral a 31 de Diciembre de 2024, de acuerdo con la Ley 222 de 1995 y de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a los preparadores de información financiera del grupo 3, adoptadas en Colombia mediante el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, incluyendo sus correspondientes Notas que forman parte integrante con estos.

- Los procedimientos de valuación, valoración y presentación han sido aplicados uniformemente con los del año inmediatamente anterior y reflejan razonablemente la Situación Financiera de la Empresa al 31 de diciembre de 2024; así como los Resultados de sus Operaciones, y además:
- a) Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con cortes de documentos y con las acumulaciones y compensaciones contables de sus transacciones en el ejercicio Valuados utilizando métodos de reconocido valor técnico.
 - b) Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.
 - c) Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los Estados Financieros Básicos y sus respectivas notas, incluyendo sus gravámenes, restricciones a los activos; pasivos reales y contingentes, así como también las garantías que hemos dado a terceros; y,
 - d) No se han presentado hechos posteriores en el curso del período que requieran ajuste o revelaciones en los estados financieros o en las notas subsecuentes.
 - e) En cumplimiento del artículo 1° de la Ley 603/2000 declaramos que el software Sisco de propiedad del Conjunto Residencial Canelo PH

Dado en Bogotá D.C., a los 22 días del mes de febrero del año 2025.

Cordialmente,

ALEXANDER HOYOS ORTIZ
Representante Legal

MARLEN SEPULVEDA MANRIQUE
Contador Publico
TP 81425-T

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO
NIT. 901.213.216

INGRESOS		PRESUPUESTO 2025			INCREMENTO 18% PRESUPUESTO 2026	
SUBCUENTA	CONCEPTO	EJECUTADO	%-VAR	% INCREMENTO	\$ AÑO	COMENTARIOS
INGRESOS	CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$ 1.071.503.374	▼-1,4%	1,18	\$ 1.292.184.000	SE PROYECTA UN TASAS DE INCREMENTO D
	INTERESES POR MORA	\$ 48.037.689	▲191,2%	1,29	\$ 21.281.130	SE TOMA EL VALOR PRESUPUESTADO DE 20
	PARQUEADEROS CARRO	\$ 139.326.200	▼-1,2%	1,21	\$ 168.584.702	EL VALOR DE UN PARQUEADERO PÚBLICO E
	PARQUEADEROS MOTO	\$ 63.272.800	▲0,9%	1,21	\$ 75.879.000	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL EJEC
	TARJETA DE INGRESO	\$ 3.210.000	▼-2,3%	0	\$ -	NO PRESUPUESTADO
	PARQUEADERO BICICLETERO	\$ 8.198.000	▼-14,9%	1,21	\$ 9.920.000	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL EJEC
	RETROACTIVO CUOTA ADMINISTRACION	\$ 22.784.000	0,0%	0	\$ -	
	SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA	\$ 10.680.000	▲21,0%	0	\$ -	
	INTERES MORA RETROACTIVOS	\$ 1.845.000	0,0%	0	\$ -	
	INTERESES - CUOTA EXT FACHADAS	\$ 316.400	0,0%	0	\$ -	
	DESCUENTO PRONTO PAGO	-\$ 30.611.100	▲12,6%	1,20	-\$ 32.613.000	
	SERV PUBLICOS MINIMARKET	\$ 10.716.389	▲24,3%	1,051	\$ 11.262.925	
	CUOTA SOSTENIMIENTO SALÓN COMUNAL	\$ 3.949.000	▲19,9%	1,051	\$ 3.462.461	
	CUOTA SOSTENIMIENTO PARQUEADERO VISITANT	\$ 27.586.101	▲60,1%	1,21	\$ 20.850.000	
	CUOTA SOSTENIMIENTO MINIMERCADO	\$ 53.967.350	▲8,4%	1,061	\$ 52.825.068	
	CUOTA SOSTENIMIENTO GIMNASIO.	\$ 5.438.600	0,0%	0	\$ 5.438.600	
	CUOTA SOSTENIMIENTO SALON DE KARATE	\$ 2.185.000	0,0%	0	\$ 2.400.000	
	#N/D	\$ -	0,0%	0	\$ -	
	#N/D	\$ -	0,0%	0	\$ -	
	#N/D	\$ -	0,0%	0	\$ -	
TOTAL INGRESOS		\$ 1.442.404.803			\$ 1.631.474.885	
GASTOS		PRESUPUESTO 2025			PRESUPUESTO 2026	
SUBCUENTA	CONCEPTO	EJECUTADO	%-VAR	% INCREMENTO	\$ AÑO	COMENTARIOS
EGRESOS	REVISORIA FISCAL	\$ 16.596.000	0,0%	1,14	\$ 18.919.440	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL MERI
	ADMINISTRACION	\$ 93.880.936	▼0,0%	1,051	\$ 98.668.864	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL EJEC
	ASESORIA FINANCIERA	\$ 18.594.000	0,0%	1,23	\$ 22.870.620	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL MERI
	IMPLEMENTACION SGSS EN EL TRABAJO	\$ 3.301.600	▼-61,3%	1,14	\$ 3.763.824	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL EJEC
	SEGUROS	\$ 61.957.840	▲7,7%	1,051	\$ 60.476.642	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL EJEC
	ASEO	\$ 206.273.316	▼-2,8%	1,23	\$ 267.578.005	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO INCREM
	VIGILANCIA	\$ 682.123.151	▼-3,3%	1,17	\$ 830.166.731	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO RESOLU
	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 2.687.282	▼-13,8%	1,051	\$ 2.824.333	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL EJEC
	ENERGIA ELECTRICA	\$ 83.726.847	▲19,9%	1,051	\$ 87.996.916	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL EJEC
	TELEFONO	\$ 1.223.359	▼-13,4%	1,051	\$ 1.285.750	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL EJEC
	MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	\$ 58.431.882	▲6,0%	1,12	\$ 65.443.708	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL EJEC
	MANTENIMIENTO CAJAS RESIDUALES	\$ 15.580.000	▲2,4%	1,23	\$ 18.705.840	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL EJEC
	MANTENIMIENTO CÁMARA DE VIDEO	\$ 250.000	▼-96,2%	0	\$ 6.554.000	SE MANTIENE PRESUPUESTO 2025
	MANTENIMIENTO PUERTAS	\$ 2.475.170	0,0%	1,14	\$ 2.821.694	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL EJEC
	MANTENIMIENTO JARDÍN	\$ 3.126.073	▼-30,1%	1,14	\$ 3.563.723	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL EJEC
	MANTENIMIENTO HIDRONEUMATICO Y EYECTORA	\$ 7.795.011	▼-15,2%	1,23	\$ 11.587.864	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL EJEC
	MANTENIMIENTO SALVA ESCALERAS	\$ -	▼-100,0%	1,14	\$ 2.518.260	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL PROY
	MANTENIMIENTO EXTINTORES	\$ 1.797.000	▼-9,1%	1,14	\$ 2.048.580	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL EJEC
	MANTENIMIENTO ZONAS FUMIGACION	\$ 3.030.000	▲28,1%	1,14	\$ 3.454.200	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL EJEC
	MTO TORNQUETES Y SEGURIDAD ELECTRON	\$ -	▼-100,0%	1,14	\$ 2.098.740	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL PROY
	MTO PAGINA WEB Y CITOFONÍA Y TELEFONÍA	\$ 3.450.000	▲1,0%	1,14	\$ 3.895.380	DE ACUERDO A FACTURA 2026
	MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	\$ 3.254.888	▼-17,7%	1,14	\$ 3.710.572	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL EJEC
	SISTEMA DETECCION HUMO	\$ -	▼-100,0%	1,14	\$ 2.938.920	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL PROY
	PARQUE INFANTIL	\$ -	▼-100,0%	0	\$ 1.096.000	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL PROY
	MMTO CERCA ELECTRICA	\$ -	▼-100,0%	1,051	\$ 5.981.000	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL EJEC
	MMTO PARQUEADEROS	\$ -	▼-100,0%	0	\$ 13.954.000	PINTURA PARQUEADEROS,MMTO MALLAVI.
	MANTENIMIENTO PUERTAS VEHICULARES	\$ 2.933.231	▲167,6%	1,14	\$ 3.343.883	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL EJEC
	CERTIFICACION SALVAESCALERAS	\$ -	▼-100,0%	1,14	\$ 2.166.000	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL PROY
	CERTIFICACION PUERTAS VEHICULARES	\$ -	▼-100,0%	1,14	\$ 365.940	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL PROY
	PRUEBAS PITOMETRICAS	\$ -	▼-100,0%	1,14	\$ 2.498.880	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL PROY
	COMPUTACIÓN	\$ 594.900	▲249,9%	1,852	\$ 6.500.000	PROYECTADO A 2026, CAMBIO DE IMPRESO
	SOFTWARE CONTABLE	\$ -	▼-100,0%	1,051	\$ 690.507	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL PROY
	ADMINISTRACION PAGINA WEB	\$ 6.950.000	▲0,5%	1,14	\$ 7.923.000	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL PROY
	INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 28.068.800	▲115,9%	1,051	\$ 13.663.000	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL PROY
	ASAMBLEA GENERAL	\$ 13.024.976	▼-7,3%	1,051	\$ 13.689.250	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL EJEC
	DECORACION NAVIDAD	\$ 5.512.400	▼-9,1%	0	\$ 5.512.400	SE MANTIENE DE ACUERDO AL EJECUTADO
	CELEBRACION HALLOWEEN, NAVIDAD	\$ 9.231.649	▲179,1%	1,14	\$ 3.771.120	SE MANTIENE DE ACUERDO AL EJECUTADO
	ELEMENTOS DE ASEO	\$ 92.100	0,0%	0	\$ -	NO SE PROYECTA SE INCLUYE EN SERVICIO
	ELEMENTOS DE CAFETERIA	\$ 1.272.801	▲181,0%	1,14	\$ 1.450.993	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL EJEC
	PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	\$ 2.164.400	▲68,2%	1,051	\$ 2.274.784	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL EJEC
	MOVILIZACIÓN URBANA	\$ 318.570	▲30,6%	1,23	\$ 391.841	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL EJEC
	FONDO DE IMPREVISTOS	\$ 13.346.046	▼-2,3%	1,001	\$ 16.091.652	PROYECTADO A 2026 DE ACUERDO AL EJEC
	AJUSTE AL PESO	\$ 112.124	0,0%	0	\$ 18.029	PROYECTADO PARA AJUSTE DE PRESUPUES
	SUMINISTROS ELECTRICOS	\$ -	0,0%	0	\$ 6.200.000	SE ADICIONA PARA CONTROL (REPARACION
TOTAL EGRESOS		\$ 1.353.176.352			\$ 1.631.474.885	

Poder de representación

Señores
Asamblea general ordinaria
Conjunto residencial el Canelo.
La Ciudad

Yo (Nosotros) _____,
En mi (nuestra) calidad de propietario (s) del apartamento No. _____ Del bloque No.
_____, Del Conjunto residencial el Canelo y ante la imposibilidad de poder asistir
personalmente, confiero (conferimos) poder amplio y suficiente al (a) señor
(a): _____, para que me
represente con voz y voto en la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO, el día domingo 26 de abril de 2026, y las que se deriven de
la misma como consecuencia de una segunda convocatoria, a menos que se revoque
expresamente el presente poder.
Mi (nuestro) apoderado queda ampliamente facultado para ejercer todos los derechos y
obligaciones que me corresponde como Copropietario del Conjunto residencial CANELO.

EL APODERANTE:

Acepto: EL APODERADO

C.C. No.

C.C. No.

AL ACEPTAR EL PRESENTE EL PODER MANIFIESTO QUE NO SOY MIEMBRO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.



Anexo fotografico
Accesorios Eq. de
bombeo





Anexo fotografico
Mantenimiento de
cerca





Anexo fotografico
Mantenimientos





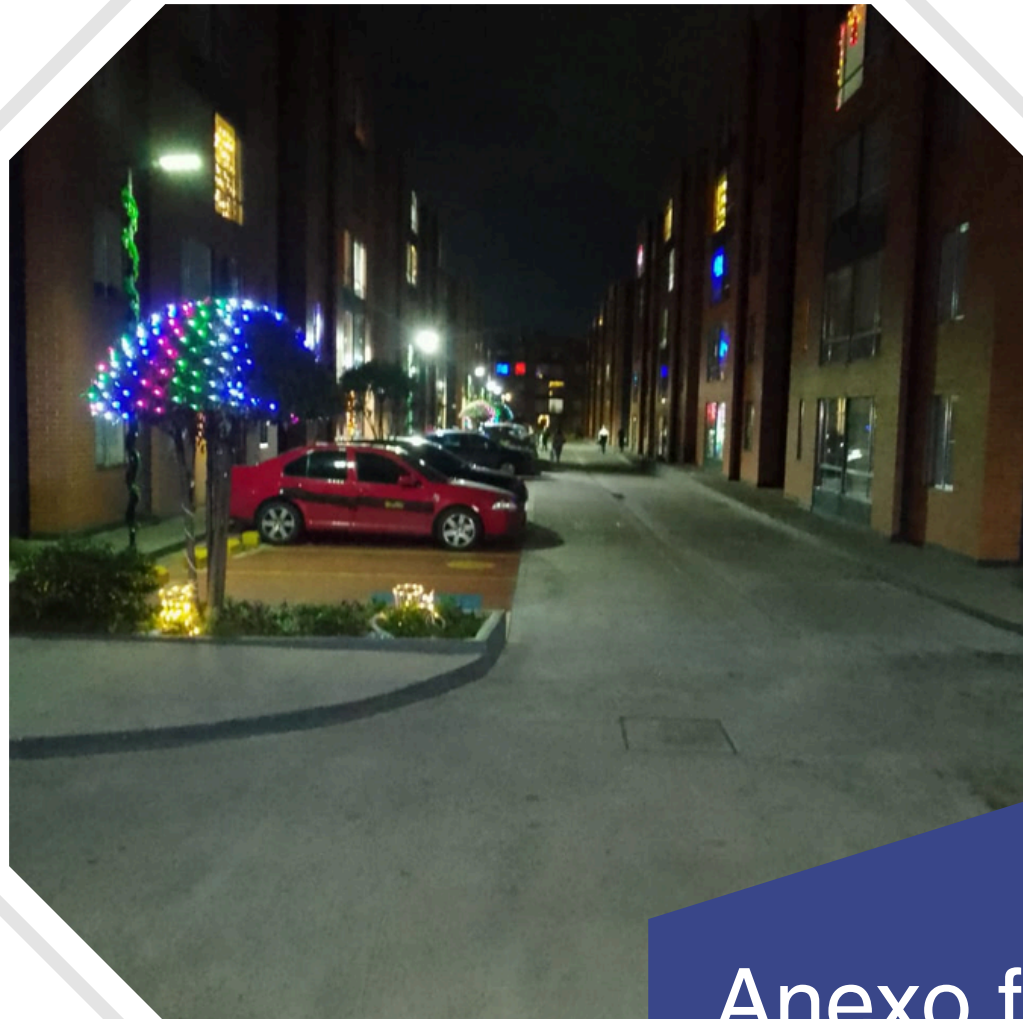
Anexo fotografico





Anexo fotografico
Curso de
marroquinería





Anexo fotografico
Diciembre





Anexo fotografico
Diciembre





Anexo fotografico
Dia de las velitas

