



CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

2025-2026



ROBLE
Hacienda Alcalá

ESTADOS FINANCIEROS 2024-2025

CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 P.H.
NIT.901.030.201-0
CERTIFICACIÓN ESTADOS FINANCIEROS
A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024

A los señores de:
La asamblea General de Copropietarios del
CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL

El Representante Legal y Contador Público
Certificamos

Que hemos preparado los Estados Financieros (Estado de la Situación Financiera y Estado de Ingresos y Gastos) a 31 de diciembre de 2025 de acuerdo con la Ley 675 de 2001, la Ley 1314 de 2009, reglamentada con el Decreto 2706 de 2012, y Decreto 3019 del 27 de diciembre de 2013, para las microempresas del Grupo 3 incluyendo sus correspondientes revelaciones que forman parte del informe.

Los procedimientos de valuación, valoración y presentación han sido aplicados uniformemente, reflejan razonablemente la situación financiera del conjunto a 31 de diciembre de 2025.

- a. Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos.
- b. No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la administración o empleados, que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los estados financieros enunciados.
- c. Garantizamos la existencia de los Activos y Pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con los cortes de documentos y con las acumulaciones y compensaciones contables de sus transacciones en el ejercicio.
- d. Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.
- e. Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los estados financieros y sus respectivas notas, incluyendo sus gravámenes.

Dado en Mosquera a los veinticuatro (24) días del mes de febrero de 2026.

Cordialmente,



MARCO TULIO RUIZ GUATAME
Representante Legal | Administrador
C.C. 79.730.655



MARTA HELENA MARQUEZ CORREA
Contadora
T.P. 80718-T

CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 P.H.
NIT. 901.030.201-0
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO
A 31 DE DICIEMBRE 2025 -2024

Cifras expresadas en pesos colombianos, elaboradas de conformidad con las Normas de Información Financiera para Microempresas - Grupo 3 (Decreto 2706 de 2012)

DESCRIPCION	REVELACION			VARIACION		
				\$	%	
ACTIVO						
Activo Corriente						
Efectivo y equivalente al efectivo	3	\$	165.780.018	\$	159.434.373	\$ 6.345.645 3,98
Inversiones	4	\$	247.639.205	\$	40.559.955	\$ 207.079.250 510,55
Cuentas por cobrar	5	\$	1.160.184.415	\$	124.091.609	\$ 1.036.092.806 834,94
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		\$	1.573.603.638	\$	324.085.937	\$ 1.249.517.701 385,55
TOTAL ACTIVO		\$	1.573.603.638	\$	324.085.937	\$ 1.249.517.701 385,55
PASIVO						
Cuentas por pagar	6	\$	161.817	\$	5.444.566	-\$ 5.282.749 -97,03
Acreedores oficiales - DIAN	7	\$	1.339.664	\$	1.073.271	\$ 266.393 24,82
Diferidos	8	\$	4.074.024	\$	11.610.890	-\$ 7.536.866 -64,91
Otros pasivos	9	\$	1.292.081.195	\$	28.397.626	\$ 1.263.683.569 4449,96
TOTAL PASIVO		\$	1.297.656.700	\$	46.526.353	\$ 1.251.130.347 2689,08
PATRIMONIO 10						
Reserva legal - fondo de imprevistos		\$	75.079.651	\$	63.528.888	\$ 11.550.763 18,18
Fondo de destinacion especifico		\$	82.190	\$	581.827	-\$ 499.637 -85,87
Fondo uso salon		\$	11.029.056	\$	8.179.056	\$ 2.850.000 34,85
Fondo ascensores		\$	13.475.576	\$	11.574.733	\$ 1.900.843 16,42
Fondo ingreso local		\$	59.162.245	\$	40.509.955	\$ 18.652.290 46,04
Resultados del ejercicio		\$	203	\$	9.842.791	-\$ 9.842.588 -100,00
Resultados de ejercicios anteriores		\$	117.118.017	\$	143.342.334	-\$ 26.224.317 -18,29
TOTAL PATRIMONIO		\$	275.946.938	\$	277.559.584	-\$ 1.612.646 -0,58
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		\$	1.573.603.638	\$	324.085.937	\$ 1.249.517.701 385,55

MARCO TULIO RUIZ GUATAME
Representante Legal | Administrador
C.C. 79.730.655

MARTA HELENA MARQUEZ CORREA
Contadora
T.P. 80718-T

DAVID VILLARRAGA CABRERA
Revisor fiscal
T.P. 128494-T

CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 P.H
NIT. 901.030.201-0
ESTADO DE RESULTADO COMPARATIVO
A 31 DE DICIEMBRE 2025 – 2024

Cifras expresadas en pesos colombianos, elaboradas de conformidad con las Normas de Información Financiera para Microempresas - Grupo 3 (Decreto 2706 de 2012)

DESCRIPCION	REVELACION	2025	2024	VARIACION	
				\$	%
INGRESOS	11				
OPERACIONALES					
Cuotas de administracion		\$ 1.167.266.780	\$ 1.089.079.200	\$ 78.187.580	7,18
Descuento pronto pago		-\$ 40.610.800	-\$ 36.331.600	-\$ 4.279.200	11,78
Intereses de mora		\$ 12.660.296	\$ 17.657.754	-\$ 4.997.458	- 28,30
Uso zona común		\$ 4.076.000	\$ -	\$ 4.076.000	100,00
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES		\$ 1.143.392.276	\$ 1.070.405.354	\$ 68.910.922	6,82
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES					
Financieros		\$ 20.047	\$ 20.907	-\$ 860	- 4,11
Recuperaciones		\$ 12.900	\$ -	\$ 12.900	100,00
Ingresos de ejercicios anteriores		\$ 49.664.000	\$ -	\$ 49.664.000	100,00
Diversos		\$ 28.235.820	\$ 4.081.388	\$ 24.154.433	591,82
TOTAL OTROS INGRESOS		\$ 77.932.767	\$ 4.102.295	\$ 73.830.473	1.799,74
TOTAL INGRESOS		\$ 1.221.325.043	\$ 1.074.507.649	\$ 146.817.395	13,66
EGRESOS					
12					
OPERACIONALES DE ADMINISTRACION					
Honorarios		\$ 86.188.603	\$ 81.088.860	\$ 5.099.743	6,29
Seguros		\$ 70.156.496	\$ 67.621.572	\$ 2.534.924	3,75
Servicios		\$ 825.173.085	\$ 727.341.922	\$ 97.831.162	13,45
Gastos Legales		\$ 119.800	\$ 72.000	\$ 47.800	66,39
Mantenimientos y reparaciones		\$ 176.822.182	\$ 150.236.182	\$ 26.586.001	17,70
Adecuaciones e instalaciones		\$ 3.804.116	\$ 3.438.644	\$ 365.472	10,63
Diversos		\$ 57.730.576	\$ 33.831.217	\$ 23.899.359	70,64
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		\$ 1.219.994.858	\$ 1.063.630.397	\$ 156.364.461	14,70
OTROS EGRESOS NO OPERACIONALES					
Financieros		\$ 1.319.125	\$ 1.025.780	\$ 293.345	28,60
Gastos Diversos		\$ 10.857	\$ 8.681	\$ 2.177	25,07
TOTAL OTROS EGRESOS		\$ 1.329.982	\$ 1.034.461	\$ 295.522	28,57
TOTAL EGRESOS		\$ 1.221.324.840	\$ 1.064.664.858	\$ 156.659.982	14,71
EXCEDENTE (DÉFICIT) DEL EJERCICIO		\$ 203	\$ 9.842.791	-\$ 9.842.588	- 100,00

MARCO TULLIO RUIZ GUATAME
Representante Legal | Administrador
C.C. 79.730.655

MARTA HELENA MARQUEZ CORREA
Contadora
T.P. 80718-T

DAVID VILLARRAGA CABRERA
Revisor fiscal
T.P. 128494-T



CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 P. H.
NIT. 901.030.201-0
REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A 31 DE DICIEMBRE COMPARATIVO AÑOS 2025 - 2024

REVELACIÓN 1: ENTIDAD

El Conjunto Residencial Roble Etapa 1 P. H., ubicado en la carrera 14A # 9- 03, en Mosquera - Cundinamarca, es una persona jurídica acogida al Reglamento de Propiedad Horizontal, según la Ley 675 de 2001, constituido mediante escritura pública No. 3062 del 14 de septiembre de 2016, de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. La copropiedad se encuentra registrada ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales con el NIT. 901.030.201-0, sus responsabilidades retención en la fuente y presentación de Información Exógena, tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales y distritales.

El máximo órgano de dirección es la Asamblea General de Copropietarios, quien delega en el Consejo de Administración y en un administrador, y como órgano de control ejerce su función la revisoría fiscal.

Los estados financieros que se acompañan presentan los activos, los pasivos, el patrimonio y los resultados del Conjunto Residencial Roble Etapa 1 P. H., al cierre del 31 de diciembre de 2025 y comparativo con el año 2024.

REVELACIÓN 2: PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

SISTEMA CONTABLE

La contabilidad que ejecuta y procesa los movimientos económicos de la copropiedad está basada en los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, según lo estipulado en la Ley 1314 de 2009, reglamentada por el Decreto 2706 de 2012. De acuerdo con ello, la clasificación establece que el Conjunto Residencial Roble Etapa 1 - P. H. pertenece al Grupo 3. En el año 2017 se siguieron los principios de preparación, transición y adopción para darle cumplimiento, en su totalidad, a las normas de información financiera (NIF) para las pymes, Grupo 3.

PERIODO CONTABLE

El periodo es anual y comprende del 1º de enero al 31 de diciembre de 2025.



ACTIVOS

Son recursos controlados por la entidad como resultado de sucesos pasados. De estos en el futuro la entidad espera obtener beneficios económicos. Los activos son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones, las funciones y las responsabilidades operativas, financieras, administrativas y de control de la copropiedad; los más relevantes son los elementos activos financieros (efectivo y equivalente de efectivo, las cuentas por cobrar y otros deudores).

EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO

El efectivo comprende el dinero que se tiene en caja y en los depósitos bancarios a la vista, mientras que los equivalentes de efectivo son inversiones a corto plazo, de gran liquidez, los cuales se convierten en efectivo con facilidad y, en general, se tienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo.

INVERSIONES

Las inversiones son instrumentos financieros en los que el conjunto tiene control sobre sus beneficios, con el fin de obtener ingresos financieros.

Los CDT podrán clasificarse como equivalentes a efectivo cuando cumplan la definición de activo, pasivo, ingreso o gasto; párrafo 2.19. Anexo 3 del DUR 2420 DE 2015, de lo contrario deberán reconocerse como un instrumento financiero de otra categoría. La copropiedad reconoce la inversión como un activo financiero al valor inicial.

La Copropiedad registra los intereses capitalizándolos para constituir un nuevo título o como mayor valor para realizar las actividades que se tiene planeadas o autorizadas por la asamblea.

DEUDORES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Inicialmente las cuentas por cobrar se reconocen por su costo. Estas corresponden a un valor registrado en una factura o documento equivalente. La mayoría de los saldos deudores corresponden a partidas corrientes que adeudan los copropietarios.

Cuando las cuentas por cobrar no son canceladas en el plazo establecido por el reglamento de propiedad horizontal, en concordancia con la Ley 675 de 2001,



estas causarán intereses de mora a las tasas autorizadas, sin que excedan los límites establecidos por las normas legales. Los descuentos por pago oportuno de las cuotas ordinarias se reconocen como un menor valor de los ingresos brutos.

ACTIVOS DIFERIDOS

Son gastos pagados por anticipado que la copropiedad consumirá en el futuro, los cuales se irán amortizando de manera periódica. Para el conjunto este rubro corresponde a la adquisición de la póliza de zonas comunes.

PASIVOS

Representan obligaciones del conjunto surgidas a raíz de sucesos pasados y que al vencimiento de estas se deben cancelar con los recursos que incorporan beneficios económicos. Una de las características esenciales de los pasivos es que la entidad tiene una obligación presente de actuar de una forma determinada.

CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas y documentos por pagar, se registran, reconocen y revelan en los Estados Financieros de tal manera que reflejen las operaciones económicas de la copropiedad. Las cuentas por pagar a proveedores de bienes y servicios, representan las obligaciones contraídas por la copropiedad a favor de terceros, originadas en la adquisición de bienes y servicios recibidos.

ACREEDORES OFICIALES

Registrará el pasivo generado en los importes recaudados por la copropiedad a los contribuyentes o sujetos pasivos del tributo a título de impuesto de renta a favor de la Administración de Impuestos Nacionales, en virtud de recaudador que las disposiciones legales han dispuesto, como todas las retenciones en la fuente y demás impuestos al que se vea obligada la copropiedad.

PATRIMONIO

Es la participación residual en los activos de una propiedad horizontal, una vez deducidos todos sus pasivos.



FONDO DE IMPREVISTOS

La propiedad horizontal dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 35 de la Ley 675, constituirá un fondo de imprevistos para atender obligaciones o expensas imprevistas, que se formará e incrementará con un porcentaje de **recargo** no inferior al uno por ciento (1%) **sobre el presupuesto** anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinente.

INGRESOS

Son las partidas que contribuyen al pago de expensas necesarias causadas por la Administración para la existencia, la seguridad, el mantenimiento y la conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal.

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS Y OTROS INGRESOS

Los ingresos de actividades ordinarias proceden en su mayoría de las cuotas causadas a cargo de los propietarios y cubren las expensas necesarias de la copropiedad.

Los otros ingresos se obtienen de rendimientos financieros en cuenta de ahorro, de sanciones e intereses de mora causados a cargo de los copropietarios.

GASTOS

Son las erogaciones necesarias en las que incurre la copropiedad para el sostenimiento, el mantenimiento y conservación de las áreas comunes y de los bienes comunes del conjunto.

REVELACIÓN 3: EFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo está relacionado con la disponibilidad de recursos económicos; que corresponde a los saldos en efectivo y en bancos de cuentas de ahorros y corrientes para el cumplimiento de las responsabilidades económicas del conjunto y está compuesto como se indica a continuación:



CONCEPTO	2025	2024	VARIACION	
			\$	%
Caja menor	1.000.000	1.000.000	-	-
Cuenta corriente Caja social 8702 (1)	89.700.367	94.905.486	- 5.205.119	- 5,48
Cuenta de ahorros Caja social 7923 (2)	75.079.651	63.528.889	11.550.763	18,18
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	165.780.018	159.434.374	6.345.644	3,98

(1) Para determinar la liquidez de la copropiedad se tiene en cuenta lo siguiente:

a- Saldo a 31 de diciembre 2025	\$89.700.367
b- Menos Cuentas por pagar [Ver nota 6 y 7]	-1.501.481
c- Menos Valor recibido como anticipo en cuotas de administración [Ver nota 8]	-4.074.024
d- Menos Ingresos de las actividades sociales [Ver nota 9]	-9.221.850
e- Menos Saldo del valor recibido por cuota extraordinaria [Ver nota 9]	-53.436.286
g- Menos Recuperación de cartera	32.336.000

ILIQUIDEZ DEL CONJUNTO A 31 DE DICIEMBRE 2025 **\$-10.869.274**

(2) En la cuenta de ahorros n.º 7923 del banco Caja Social se consigna el dinero que se ha provisionado dando cumplimiento al artículo 35 de la Ley 675.

Saldo Inicial	\$63.528.889
Más apropiaciones año 2025	\$11.550.763
Saldo Final	\$75.079.652

REVELACIÓN 4: INVERSIONES

Refleja el valor de los CDTs que se constituyeron por concepto de fondos de inversión de la cuota extraordinaria.

	2025	2024	VARIACION	
			\$	%
Certificado Depósito a Término - CDT - 2023	44.197.205	40.559.955	3.637.250	8,97
Certificado Depósito a Término - CDT -(1)	121.442.000	0	121.442.000	100,00
Certificado Depósito a Término . CDT (2)	82.000.000	0	82.000.000	100,00
TOTAL INVERSIONES	247.639.205	40.559.955	207.079.250	510,55

CDT año 2023. Refleja el saldo del CDT que se constituyó en el año 2023 más los intereses generados hasta diciembre de 2025.



- (1) Se hace apertura de un CDT en el año 2025, el cual está conformado por recaudo de la cuota extraordinaria \$91.700.000 y por el valor recibido por concepto de otros fondos \$29.742.000.
- (2) Se apertura un tercer CDT con recaudo de la cuota extraordinaria \$82.000.000. A 31 de diciembre de 2025 se había recibido un total de \$227.136.286 por concepto de cuota extraordinaria.

REVELACIÓN 5. CUENTAS POR COBRAR

CONCEPTO	2025	2024	VARIACION	
			\$	%
DEUDORES COPROPIETARIOS				
<i>Cuotas de administración</i>	88.630.266	106.201.923	- 17.571.656	- 16,55
<i>Intereses de mora</i>	8.452.206	27.257.963	- 18.805.757	- 68,99
<i>Parqueadero comunal - visitantes</i>	158.000	-	158.000	100,00
<i>Cuota extraordinaria fachadas</i>	1.051.793.413	-	1.051.793.413	100,00
<i>Cuota extraordinaria recepción zons comunes</i>	-	77.024	- 77.024	- 100,00
<i>Sanción inasistencia asamblea</i>	7.488.940	382.200	7.106.740	1.859,43
<i>Honorarios abogado</i>	5.595.480	13.966.037	- 8.370.557	- 59,94
<i>Retroactivo cuotas administración</i>	829.620	2.865.050	- 2.035.430	- 71,04
<i>Sanción por incumplimiento R.P.H.</i>	407.695	578.475	- 170.780	- 29,52
<i>Gastos cobro jurídico</i>	109.500	20.900	88.600	423,92
<i>Uso zona comun - motos</i>	175.000	-	175.000	100,00
<i>Anticipos a contratistas</i>	296.500	-	296.500	100,00
<i>uso local</i>	5.000.000	-	5.000.000	100,00
<i>Consignaciones por identificar</i>	- 300.000	-	300.000	100,00
<i>Deterioro cuentas por cobrar (1)</i>	- 8.452.206	- 27.257.963	18.805.757	- 68,99
Total deuda copropietarios	1.160.184.415	124.091.609	1.036.092.806	834,94

- (1) La política contable sobre deterioro de cartera establece que al finalizar el periodo se evaluará el saldo total de los intereses con respecto al cierre del año anterior y sobre el 100% de este valor se hará una provisión aumentando o disminuyendo los excedentes de ejercicios anteriores.
- (2) Atendiendo la orientación registrada en el concepto No. 1-2020-026866 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública
“cuando exista incertidumbre respecto del recaudo de una cuenta por cobrar en una propiedad horizontal, deberá estimarse su importe recuperable al cierre de cada periodo. El importe recuperable corresponde a la mejor estimación del valor aproximado que se recibiría si la cuenta por cobrar se llega a recuperar en la fecha del periodo sobre el que se informa, Dicha estimación podrá ser elaborada teniendo en cuenta la estimación del profesional que asesora a la entidad en temas jurídicos, en caso de no poderse estimar fiablemente, podría suponerse que su importe recuperable es \$0, y en este caso se deterioraría el valor de la cuenta por cobrar por su totalidad”.



INFORME EDADES DE LA CARTERA POR COBRAR

Concepto	1 a 30	31 a 60	61 a 90	mayor a 90	Total
Cuotas Administracion	\$ 14.055.885	\$ 12.712.921	\$ 10.773.561	\$ 51.087.899	\$ 88.630.266
Intereses de mora	\$ 1.152.280	\$ 866.170	\$ 681.610	\$ 5.752.146	\$ 8.452.206
Parqueadero comunal - visitantes	\$ 105.200	\$ 1.000	\$ 8.000	\$ 43.800	\$ 158.000
Cuota Extraordinaria				\$ 1.051.793.413	\$ 1.051.793.413
Sancion inasistencia asamblea			\$ 5.247.940	\$ 2.241.000	\$ 7.488.940
Honorarios cobro juridico	\$ 2.620.779	\$ 516.698	\$ 557.084	\$ 1.900.919	\$ 5.595.480
Retroactivo cuotas administraci3n				\$ 829.620	\$ 829.620
Sancion por incumplimiento del R.P.H				\$ 407.695	\$ 407.695
Gastos cobro juridico		\$ 21.900		\$ 87.600	\$ 109.500
uso zona comunal - motos	\$ 70.000	\$ 35.000	\$ 35.000	\$ 35.000	\$ 175.000
Totales	\$ 18.004.144	\$ 14.153.689	\$ 17.303.195	\$ 1.114.179.092	\$ 1.163.640.120

REVELACI3N 6: CUENTAS POR PAGAR

Se reconocer3n como cuentas por pagar las obligaciones adquiridas por el conjunto con terceros, por concepto de adquisici3n de bienes y servicios, y retenciones practicadas, las cuales est3n distribuidas as3:

PROVEEDOR	2025	2024	VARIACION	
			\$	%
Alexi Salcedo P3rez- Asesor3a Jur3dica	0,00	1.185.600,00	-1.185.600,00	- 100,00
Construcciones DFL SAS- Mantenimiento piso salom3	0,00	1.143.285,00	-1.143.285,00	- 100,00
EXSOLVEN SAS- Prueba pitom3trica R.C.I.	0,00	3.115.681,00	-3.115.681,00	- 100,00
Laiton Lawyer - Honorarios cobro cartera	161.817,00	0,00	161.817,00	100,00
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	161.817,00	5.444.566,00	-5.282.749,00	- 97,03

REVELACI3N 7: PASIVOS POR IMPUESTOS- Acreedores oficiales.

Este valor es proveniente de los recaudos fiscales que la copropiedad debe cumplir seg3n el Estatuto Tributario (ET) y se cancelan de forma oportuna a la Direcci3n de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN).

	2025	2024	VARIACION	
			\$	%
Retenci3n en la fuente	540.704	1.073.271	- 532.567	- 49,62
Iva Recaudado - uso local	798.960	-	798.960	100,00
TOTAL IMPUESTOS	1.339.664	1.073.271	266.393	24,82

REVELACI3N 8: DIFERIDOS

INGRESOS RECIBOS POR ANTICIPADO

Corresponde a las cuotas de administraci3n que de forma anticipada han realizado los propietarios.

CONCEPTO	2025	2024	VARIACION	
			\$	%
Anticipos	4.074.024	11.610.890	- 7.536.866	- 64,91
TOTAL INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	4.074.024	11.610.890	- 7.536.866	- 64,91



REVELACIÓN 9: OTROS PASIVOS

CONCEPTO	2025	2024	VARIACION	
			\$	%
Honorarios abogado	5.853.745	13.216.446	- 7.362.701	- 55,71
Ingresos para actividades sociales 2024	5.881.000	5.881.000	-	-
Ingreso para actividades sociales 2025	3.340.850	-	3.340.850	100,00
Ahorro mantenimiento	-	9.300.180	- 9.300.180	- 100,00
cuota extraordinaria fachadas	1.277.005.600	-	1.277.005.600	100,00
TOTAL INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS	1.292.081.195	28.397.626	1.263.683.569	4.449,96

Dentro de los otros pasivos se registra el valor que se debe cancelar a los abogados una vez se realiza la recuperación de la cartera morosa. También se registra como pasivo el ingreso por concepto de las actividades realizadas por el comité de convivencia y el valor aprobado por la asamblea como cuota extraordinaria para mantenimiento de fachadas.

REVELACIÓN 10: PATRIMONIO

Está conformado por el Fondo de Imprevistos que se incrementa de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la ley 675 de 2001 y los fondos que el Consejo de Administración creó para hacer mayor control de los ingresos diferentes a las cuotas de administración. Como se puede evidenciar el dinero recibido por estos conceptos se registran directamente en las cuentas del patrimonio.

CONCEPTO	2025	2024	VARIACION	
			\$	%
RESERVAS				
FONDO DE IMPREVISTOS	\$ 75.079.652	\$ 63.528.889	\$ 11.550.763	18,18
Saldo inicio del periodo	\$ 63.528.889			
Apropiaciones año 2025	\$ 11.526.137			
Intereses generados	\$ 24.626			
FONDOS DE USO ESPECIFICO REINVERSION	\$ 82.190	\$ 581.828	-\$ 499.637	- 85,87
FONDO INGRESO SALON SOCIAL	\$ 11.029.056	\$ 8.179.056	\$ 2.850.000	34,85
FONDO MANTENIMIENTO ASCENSORES	\$ 13.475.575	\$ 11.574.732	\$ 1.900.843	16,42
FONDO USO LOCAL	\$ 59.162.245	\$ 40.509.955	\$ 18.652.290	46,04
TOTAL PATRIMONIO	\$ 158.828.718	\$ 124.374.459	\$ 34.454.259	27,70

En la cuenta dl patrimonio se registra el saldo inicial del fondo de imprevistos, más las apropiaciones durante el año 2025 y los rendimientos financieros generados. Este saldo final \$75.079.652 se refleja en la cuenta de ahorros del Banco Caja Social **7923, debidamente conciliada.

REVELACIÓN 11: INGRESOS

OPERACIONALES. Están conformados por las cuotas de administración que se causan de acuerdo con el presupuesto aprobado.



CONCEPTO	2025	2024	VARIACION	
			\$	%
Cuotas de Administraciòn	1.167.266.780	1.089.079.200	78.187.580	7,18
Descuentos pronto pago	-40.610.800	-36.331.600	-4.279.200	11,78
Intereses de mora	12.660.296	17.657.754	-4.997.458	- 28,30
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	1.139.316.276	1.070.405.354	68.910.922	6,44

NO OPERACIONALES. Refleja otros ingresos que recibe el conjunto.

CONCEPTO	2025	2024	VARIACION	
			\$	%
Rendimientos financieros	20.047	20.907	- 860	- 4,11
Ajuste al peso	9.020	1.188	7.833	659,58
Reintegro de gastos	12.900	-	12.900	100,00
Donacion copropietarios	10.070.000	-	10.070.000	100,00
Aprovechamientos	590.000	-	590.000	100,00
Sanciones por incumplimiento R.P.H.	17.464.800	3.720.200	13.744.600	369,46
<i>Ingreso por venta tarjetas de ingreso</i>	102.000	360.000	- 258.000	- 71,67
<i>Recuperacion de cartera</i>	49.664.000	-	49.664.000	- 100,00
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	77.932.767	4.102.295	73.830.472,49	1.799,74

Para cumplir con lo aprobado en el presupuesto relacionado con los gastos fue necesario hacer uso del dinero recibido por recuperación de cartera.

REVELACIÓN 12: EGRESOS.

Refleja todos los gastos en que incurre la copropiedad para el desarrollo de su objeto social y que se ejecutan de acuerdo con el presupuesto aprobado.

EGRESOS OPERACIONALES – HONORARIOS

CONCEPTO	2025	2024	VARIACION	
			\$	%
Administrador	44.952.913	42.003.660	2.949.253	7,02
Revisor Fiscal	19.217.845	17.960.600	1.257.245	7,00
Contadora	19.217.845	17.960.600	1.257.245	7,00
Implementaciòn Sistema de control interno fase 1	2.800.000	0	2.800.000	100,00
Honorarios Asesoría Juridica	0	3.164.000	-3.164.000	- 100,00
TOTAL HONORARIOS	86.188.603	81.088.860	5.099.743	6,29

SEGUROS DE LA COPROPIEDAD

CONCEPTO	2025	2024	VARIACION	
			\$	%
Seguros Áreas comunes Copropiedad	70.156.495,62	67.621.572,03	2.534.923,59	3,75
TOTAL SEGUROS	70.156.495,62	67.621.572,03	2.534.923,59	3,75



SERVICIOS

CONCEPTO	2025	2024	VARIACION	
			\$	%
Servicio aseo áreas comunes	145.745.206	111.339.853	34.405.352	30,90
Servicio vigilancia y seguridad privada	582.889.511	515.996.196	66.893.316	12,96
Aportes Asoalcalà	23.730.664	22.557.852	1.172.812	5,20
Servicios Públicos				
Acueducto y alcantarillado	2.321.330	2.083.000	238.330	11,44
Energia Eléctrica	68.654.358	73.694.170	- 5.039.812	- 6,84
Telefono	1.832.015	1.670.851	161.164	9,65
TOTAL SERVICIOS	825.173.085	727.341.922	97.831.162	13,45

GASTOS DE REPRESENTACION

CONCEPTO	2025	2024	VARIACION	
			\$	%
Legales- copias representacion legal	119.800	72.000	47.800	66,39
TOTAL GASTOS LEGALES	119.800	72.000	47.800	66,39

MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

CONCEPTO	2025	2024	VARIACION	
			\$	%
Mantenimiento zons comunes	14.584.268	6.447.272	8.136.996	126,21
Ascensores	64.798.519	61.352.486	3.446.033	5,62
Mantenimiento CCTV	4.403.020	6.539.050	- 2.136.030	- 32,67
Mantenimiento red contra incendio	3.880.000	3.388.782	491.218	14,50
Mantenimiento jardines - poda	29.515.480	26.395.400	3.120.080	11,82
Mantenimiento Equipo de presion y bombeo	6.460.370	6.850.990	- 390.620	- 5,70
Mantenimiento puertas electricas	3.057.617	3.617.178	- 559.561	- 15,47
Mantenimiento planta electrica	4.414.151	3.860.656	553.495	14,34
Mantenimiento extintores	1.695.800	2.632.050	- 936.250	- 35,57
Fumigacion	1.602.250	1.228.100	374.150	30,47
Mantenimiento Tanques de agua	2.730.180	2.551.340	178.840	7,01
Mantenimiento zona parqueaderos	2.029.023	-	2.029.023	100,00
Mante Certificacion ascensores	2.344.300	2.249.100	95.200	4,23
Preventivo Gimnasio	6.467.200	2.236.150	4.231.050	189,21
Mantenimiento cubiertas	9.489.129	5.004.470	4.484.659	89,61
Mantenimiento Cajas de aguas negras	4.811.700	4.364.100	447.600	10,26
Mantenimiento cerca electrica	517.650	-	517.650	100,00
Mantenimiento reja perimetral	2.055.105	-	2.055.105	100,00
Repuestos motobomas	4.845.649	4.232.872	612.777	14,48
Mantenimiento SG-SST	2.799.144	2.972.970	- 173.826	- 5,85
Mantenimiento zonas verdes- plantas	1.470.000	1.477.700	- 7.700	- 0,52
Mantenimiento transferencia electrica	1.752.632	1.666.000	86.632	5,20
Mantenimiento equipo computo-software	1.098.996	1.169.515	- 70.519	- 6,03
TOTAL MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES	176.822.182	150.236.182	26.586.001	17,70

ADECUACIONES E INSTALACIONES

CONCEPTO	2025	2024	VARIACION	
			\$	%
Bombillería y suministros electricos	3.804.116	3.438.644	365.472	10,63
TOTAL ADECUACIONES E INSTALACIONES	3.804.116	3.438.644	365.472	10,63



GASTOS DIVERSOS

CONCEPTO	2025	2024	VARIACION	
			\$	%
<i>Elementos de aseo Y Cafeteria</i>	3.610.449	2.821.503	788.946	27,96
<i>Utiles, papelería y fotocopias</i>	1.453.688	495.130	958.558	193,60
<i>Movilizacion</i>	921.947	426.770	495.177	116,03
<i>Fondo de imprevistos</i>	11.546.184	10.062.252	1.483.932	14,75
<i>Gastos asamblea</i>	13.725.183	11.051.639	2.673.544	24,19
<i>Actividades de recreacion</i>	11.554.441	7.665.592	3.888.849	50,73
<i>Avisos y señalización</i>	571.200	-	571.200	100,00
<i>Dotacion áreas comunes</i>	3.587.301	659.257	2.928.044	444,14
<i>donacion copropietarios</i>	10.070.000	-	10.070.000	100,00
<i>Pruebas potabilidad del agua</i>	690.183	649.074	41.109	6,33
TOTAL GASTOS DIVERSOS	57.730.576	33.831.217	23.899.359	70,64

NO OPERACIONALES

CONCEPTO	2025	2024	VARIACION	
			\$	%
<i>Gastos financieros</i>	1.319.125	1.025.780	293.345	28,60
<i>Gasto intereses y ajuste al peso</i>	10.857	8.681	2.177	25,07
TOTAL OTROS GASTOS	1.329.982	1.034.461	295.522	28,57

Las presentes revelaciones forman parte integral de los Estados Financieros.



MARCO TULIO RUIZ

Administrador | Representante legal
C.C. 79.730.655



MARTA HELENA MÁRQUEZ CORREA

Contadora pública
T. P. 80718—T