

# **Conjunto Residencial Parques de la Colina Etapas 1 y 2**

Asamblea General Virtual Ordinaria  
Informe de Gestión  
Administración y Consejo de Administración



**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA NO  
PRESENCIAL DE MANERA VIRTUAL**

**MARZO 28 DE 2026**

## **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Maritza Pitta Peláez.  
Andrea Alonso Vengoechea.  
William Camilo Peña M.  
Jorge Mejía C.  
Abraham Pérez Pineda.

## **ADMINISTRADOR**

Carlos Alfredo Maldonado Martínez

## **REVISORA FISCAL**

Deicy Marcela Ayala Ruiz

## **CONTADOR**

Adriana María Yarpaz Joya

# INFORME DE GESTIÓN

## ADMINISTRACIÓN Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Señores copropietarios:

En cumplimiento a lo establecido por la Ley 675 de 2001, nuevamente nos convoca la reunión anual de propietarios para presentar a la consideración de Asamblea el informe de gestión de la Administración para el año 2025.

A continuación, relacionamos los hechos más destacados:

### 1. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

#### Contratos con proveedores

Con la aprobación del Consejo de Administración, los contratos con las empresas de aseo, vigilancia, motobombas fueron renovados dando cumplimiento a las normas legales y atendiendo las necesidades de la copropiedad.

- En la actualidad la empresa SEGURIDAD GESTION TDA. presta el servicio de vigilancia, el sistema de la seguridad se ha consolidado gracias a las capacitaciones periódicas por parte de la empresa de vigilancia, quienes brindan programas de apoyo, bienestar de gran interés para el crecimiento laboral y profesional. A si mismo se realizan reuniones con la administración para evaluar y hacer seguimiento al servicio, con el fin de tomar acciones correctivas y de mejora.
- La empresa contratada para prestar el servicio de aseo es CASABLANCA LTDA, asignando personal calificado para desarrollar la labor de aseo en la copropiedad.
- La empresa contratada para hacer el mantenimiento del sistema de Motobombas es HIDRUCOL SAS, quien asigna personal técnico para el mantenimiento preventivo y correctivo.
- La empresa contratada para el mantenimiento de las puertas eléctricas de acceso vehicular es PANASISTEM, atendida personalmente por el propietario Sr. Javier Padilla.

#### Póliza de seguros zonas comunes

En cumplimiento de la Ley 675/2001, se renovó la póliza de seguros de bienes comunes de la Copropiedad, con la compañía de seguros MAPFRE SEGUROS GENERALES, por valor asegurado del edificio de \$12.969.492.062,00 con base al avalúo de septiembre de 2023; costo de la prima anual \$20.134.291, se pagó en tres cuotas sin financiación cada una por valor de \$6.711.430 Con una vigencia desde el 31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025

Durante la vigencia del año 2025 se utilizó la póliza de zonas comunes con los siguientes servicios, con un valor de utilidades de \$9.662.269

Cant.	Descripcion	Total
13	Asistencias valor promedio \$150,000	1.950.000
1	Reclamacion brazo hidraulico	2.354.720
1	Reclamacion variador motomonbas	5.357.549
	<b>Total</b>	<b>9.662.269</b>

De otra parte, el 30/09/2025 se recibió de Avanti la actualización del avalúo de la copropiedad año 2025 por valor de \$13,697,863,209 (año 2023 \$12,830,241,831) en calidad de valor agregado

## **Asamblea año 2025**

En el año 2025 se celebró la Asamblea General Ordinaria el 29 de marzo. El acta número 35 fue revisada por el comité de verificación y se encuentra impresa en el libro oficial. Se realizó con el operador logístico Tu Evento. Costo de asamblea \$1.640.603 duración 8 horas

## **Reuniones de Consejo**

El Consejo se reunió de forma ordinaria y extraordinaria, con base en las citaciones de la Administración con el objeto de hacer seguimiento de las políticas, aprobación y control de los proyectos en ejecución que aseguraron la gestión eficiente y oportuna en defensa de los intereses de la comunidad, las decisiones reposan en las actas impresas en la oficina de administración.

## **Conformación Comité Convivencia**

Siguiendo lo aprobado en la asamblea general de 2025, se delegó la elección de los miembros del comité de convivencia en el consejo de administración.

Para la vigencia del año 2025 se presentaron situaciones que ameritaron la delegación del comité de convivencia; que para este periodo se contó con la participación de los consejeros Maritza Pitta, Abraham Pérez y William Peña.

### **INFORME DE COMITÉ DE CONVIVENCIA “PARQUES DE LA COLINA 1 Y 2” GESTIÓN ABRIL 2025 – MARZO 2026**

Durante el período en mención, el Comité de Convivencia estuvo activo y conformado por los consejeros Maritza Pitta, Abraham Pérez y William Peña; participando en las actividades en las que fueron convocadas.

Dada la confidencialidad que requieren los casos, sólo se refieren en este reporte la cantidad de casos tratados y resueltos:

- Cantidad de casos recibidos: 2
- Cantidad de casos tratados: 2

## **Observaciones y recomendaciones generales:**

1. Toda solicitud de intervención quede por escrito, bien sea través de cartas o correos electrónicos.
2. Actualizar y aprobar el Manual de Convivencia y Reglamento Interno. Está pendiente la revisión del manual por parte del consejo de administración y la administración para socializarlo con los copropietarios y residentes.
3. Fomentar actividades que permitan a los residentes conocerse, lo cual incide en mejores prácticas de convivencia. Ejemplos: Día de la Madre, Día del Padre, Novenas, etc.

## **2. ASPECTOS TRIBUTARIOS**

### **Presentación y Pago retención en la fuente**

Se presentaron y pagaron las declaraciones de retención en la fuente acorde con las fechas estipuladas por la DIAN.

### **Presentación de Información Exógena**

Se presentó el archivo de Información Exógena Nacional o más conocidos como los medios magnéticos dentro de las fechas estipuladas por la DIAN.

### 3. ASPECTOS CONTABLES

#### Contabilidad bajo Normas NIF

El conjunto aplica las normas de contabilidad establecidas mediante la Ley 1314 de 2009, reglamentada por el Decreto 2706 de 2012.

#### Fondo de Imprevistos

La administración dio cumplimiento al artículo 35 de la Ley 675 del 2001 en cuanto a la provisión del fondo del 1%, sobre el presupuesto anual de gastos comunes.

#### Informe de Cartera

Al cierre del 31 de diciembre de 2025 la cartera asciende a la suma de \$49.420.356 donde se registran las siguientes cuentas por cobrar por saldos de cartera morosa y pendientes de pago así:

Cartera al corte del 31/12/2025		
Apto	Valor	Mora
9421	9.729.460	14
7217	8.201.369	13
GJ 47	6.054.900	57
12526	4.546.000	5
GJ 98	1.971.801	22
1303	1.120.400	1
8319	555.000	0
12427	24.000	0
11524	12.300	1
<b>Subtotal</b>	<b>32.215.230</b>	

Cuotas extraordinarias año 2025	
pendientes de pago al corte del 31/12/2025	
12526	1.654.176
1301	1.483.506
6213	1.483.506
4308	1.430.994
6412	1.299.708
9421	1.260.324
2404	1.260.324
7217	1.247.196
11524	951.015
6212	934.696
10423	840.324
3306	623.598
1503	601.378
8518	469.758
1303	415.732
4209	317.286
9221	246.296
8319	207.866
11224	207.798
13000	183.798
13002	41.573
13001	30.633
8318	12.000
4409	1.317
8418	324
<b>SubTotal</b>	<b>17.205.126</b>

#### COMPARATIVO DE CARTERA AÑOS 2024 – 2025

AÑO 2024	AÑO 2025	DIFERENCIA	% Variacion
76.852.118	49.420.356	- 27.431.762	-36%

## INFORME ABOGADOS VIGENCIA 2025

### INFORME ABOGADA DRA. LEONOR ACUÑA

Con base a la aprobación de la asamblea general de copropietarios del 28 de marzo de 2025, el señor MANUEL EDUARDO GARZON PEREA cancelo el valor de \$29.866.000 incluidos honorarios de abogado, como quedo registrado en el acta No. 35 de Asamblea General ordinaria de copropietarios.

### INFORME ABOGADO DR. LEONARDO PÉREZ

Se realizaron las siguientes gestiones en el año 2025 así:

APTO	TIPO	ESTADO ACUERDO	VALOR	ESTADO DE LA DEMANDA
7-217	Juridico con acuerdo	Incumpliendo se reanuda el proceso	8.201.369	se notificará el incumplimiento del acuerdo
3-507	Finalizó porceso juridico	Cancelo totalidad de la deuda	35.083.696	Finalizada informado al juzgado
9-421	Juridico en curso	Radicacion demanda	9.729.460	Por competencia se asigna nuevo juzgado
GJ-98	Juridico con acuerdo	Vigente en curso	1.971.801	Cumpliendo acuerdo de pago
GJ-47	Juridico en curso	Radicacion demanda	6.054.900	radicado 11001418904720250182300
12-526	Prejuridico en curso	incumplio citacion del abogado	4.546.000	En curso citacion con abogado

### Gestión Cobro Cartera

Actualmente la copropiedad adelanta los procesos de cobro con el abogado José Leonardo Pérez Castellanos, quien presenta informes mensuales sobre el tratamiento hecho a cada uno de los deudores morosos. Se adelantan procesos de demanda con dos apartamentos, según el avance de la gestión se determinará si hay acuerdos de pago o se inician los embargos de inmuebles. De igual forma la administración ha estado enviando comunicados a los apartamentos morosos mensualmente.

## 4 GESTION ADMINISTRATIVA

### Ejecución Presupuestal

El presupuesto aprobado en la asamblea general del año 2025 fue debidamente ejecutado por la Administración, auditado por la Revisora Fiscal y aprobado por el Consejo de Administración mes a mes. Los cambios en su ejecución fueron debidamente analizados y aprobados por el consejo de administración.

AÑO 2025			
CONCEPTO	PRESUPUESTADO	EJECUTADO	VARIACION
INGRESOS	555.351.780	602.292.258	46.940.478
EGRESOS	555.351.780	550.172.736	5.179.044
EXCEDENTES		52.119.522	

### Gestión Financiera

Anexamos copia de los Estados Financieros y de la ejecución presupuestal a 31 de diciembre de 2025; los cuales serán sometidos a aprobación de la asamblea.

Durante el año 2025 los gastos fueron ejecutados verificando el cumplimiento de las regulaciones y los procedimientos establecidos para la celebración de contratos, tendientes al mantenimiento y conservación del edificio, avalados por el Consejo de Administración, la Administración y Revisoría Fiscal del conjunto.

### **Proceso legal por cerramiento parque por resolución de la Alcaldía de Suba**

Durante la vigencia del año 2025 no se recibió ninguna notificación de la Alcaldía local de suba referente al caso.

### **Simulacro distrital de Bogotá 2025**

El 22/10/2025 se participó en el simulacro distrital de Bogotá 2025 con el personal de vigilancia, aseo y algunos residentes.



## **5 MANTENIMIENTOS**

### **EQUIPOS:**

#### **Equipo Hidráulico:**

Se ha realizado el mantenimiento preventivo mensual de los equipos de motobombas los cuales han trabajado dentro de las condiciones normales según los reportes generados por el proveedor. Valor \$3.828.059 y lavado de los tanques de agua potable por valor de \$1.418.480

Se realizó el cambio de un variador que fue reclamado con la compañía de seguros MAPFRE SEGUROS quien reembolso la suma \$5.357.549 el pasado 31 de enero de 2025 utilizando La póliza de zonas comunes.

#### **Informe inspección del SG-SST año 2025**

Dando cumplimiento a lo ordenado por el ministerio de salud en lo referente a los estándares mínimos del SGSST se presentó la evaluación el día 21 de febrero de 2025 según radicado número: REME-SGSST- 689480 - 2024 – 1 con un porcentaje de cumplimiento del 92,50% presentado por la Sra. Jenny Katherine Hernández Alemán Ingeniera Ambiental y Sanitaria Especialista en Gerencia en Salud Ocupacional

Para la vigencia del año 2026, el Ministerio ha sido enfático en los tiempos de reporte. El registro de la autoevaluación correspondiente al año 2025, junto con su respectivo plan de mejoramiento, tiene un **plazo máximo de presentación hasta el 31 de julio de 2026.**

### **Fumigación y control de Roedores**

Se realizaron dos fumigaciones contra insectos y control de roedores originado por la proliferación de ratas en el conjunto a causa del fuerte invierno. Costo \$544.000

### **Recarga Extintores**

Recarga y mantenimiento anual de los extintores del edificio con un costo de \$1.317.330. Para este periodo de reemplazaron 14 extintores de 20 libras dado su estado de deterioro y cumplimiento de su vida útil.

<b>Descripcion</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Estado</b>
Extintores 10 Lbs	44	Bueno
Extintores 10 Lbs	14	Nuevo
Extintores CO2	2	Bueno

### **Certificación Puertas Vehiculares**

Las puertas vehiculares (entrada – salida) fueron certificadas por la firma COMPAÑÍA COLOMBIANA DE INSPECCIONES – CCOIN - cumpliendo con la norma técnica NTC-5926-3 con vigencia de 12 meses, próxima revisión para el mes de Julio de 2026. El costo de la certificación de las puertas vehiculares ascendió a la suma de \$380.800 y en mantenimientos correctivos se gastaron \$5.168.710

Del mantenimiento correctivo se informa que se reemplazó el brazo vehicular de la puerta de ingreso, dicho dispositivo tuvo un costo de \$3.778.250 el cual fue reclamado ante la aseguradora MAPFRE y cuyo reintegro fue de \$2.354.720 una vez descontado el deducible de un salario mínimo \$1.423.500

También se precedió con el cambio de la tarjeta electrónica para las dos puertas vehiculares, control de acceso marca ZC TECO, instalada configurada, por valor de \$886.550

### **Compra canecas para la basura**

Se realizó la compra de 11 canecas de 30 galones y 1 de 40 galones con el fin de dar cumplimiento a la normatividad de reciclaje. Valor \$946.050

### **Compra guadaña**

Se aprobó la compra de la guadaña marca Husquarna modelo I43 RS por valor de \$2.070.000. De otra parte, se dio de baja del inventario de la guadaña dañada marca Shindaiwa y dicho activo se vendió por la suma de \$100.000

### **Compra carretilla tipo zorra**

Se realizó la compra de una carretilla tipo zorra. Valor \$248.000

### **Instalación cinta reflectiva antideslizantes escaleras**

Se contrató la instalación cinta antideslizante y reflectiva en las escaleras de los 12 interiores y salón comunal para un total de 691.3 metros lineales con el proveedor LUZ MARY GOMEZ LEYTON. Valor \$9.871.764.00



### **Compra matas para el jardín**

Compra de 46 docenas de durante variegada por la suma de \$927.000 las cuales fueron plantadas en la zona verde frente de la copropiedad. Proveedor MANZOVER TOTAL CLEAN SAS



### **Avisos SG-SST**

Elaboración de avisos para dar cumplimiento al SG-SST según cotización de la empresa LEGADO PUBLICIDAD Valor \$705.670

- Dos avisos impresión digital laminado - reflectivo: RUTA DE AVACUACION.
- Dos avisos impresión digital laminado - reflectivo: Velocidad max 10 KM/H
- Catorce avisos poliestireno laminado: ruta de evacuación (derecha)
- Veinticuatro avisos poliestireno laminado: Espacio Libre de humo

### **Cajas de Aguas Negras**

Limpieza y desinfección de las cajas de aguas negras del conjunto en el mes de marzo de 2025  
Costo \$2.830.000

### **Elaboración tapetes para cara apartamento**

Se realizo la compra de tapetes atrapa humedad color café para 108 unidades donde quedan marcados con el interior y numero de apartamento y un tapete para la entrada peatonal. Valor \$6.669.500

### **Arreglo techos parqueaderos cubiertos**

Se compró una lámina de superboard, tornillos y chazos por valor de \$78.000 para tapan los huecos en el techo de los parqueaderos como se ilustra a continuación:



### **Pintura tubería escaleras**

se compraron materiales para pintar las barandas de las escaleras en color gris plateado, trabajo realizado por el todero. Valor \$103.500



### **Pintura tubería de gas**

Se compro pintura color tabaco, disolventes para pintar la tubería del gas a nivel techo de los parqueaderos cubiertos. Valor \$71.600



### **Implementación sistema de citofonía virtual**

El 26/11/2025 se realizó la implementación de la citofonía virtual con la empresa CitolP, con resultados positivos. Valor anualidad \$1.800.000 de acuerdo con lo aprobado en reunión de consejo del 30 de octubre de 2025

### **Equipo de Cómputo / Licencia**

- Actualización de la licencia del programa contable SISCO. Costo \$611.787
- Renovación de la licencia de Sisco que va del 02/04/2025 al 02/04/2026
- Compra de la licencia de Microsoft 365 Empresa por un año. Costo \$459.999
- Compra del computador para la oficina de administración: marca Lenovo todo en uno por valor de \$2.099.070

### **Compra sillas cafetería**

Se realizo la compra en Homecenter de 4 sillas referencia Tulipán Blanca para la cafetería. Valor \$524.500 incluido el transporte

### **Instalación escalera tipo gato**

Dando cumplimiento a la normatividad del SG-SST se realizó la instalación de la escalera tipo gato para hacer mantenimiento en la cubierta del salón comunal, elaborada por la empresa INDUMETALICAS UNIR SAS Valor \$2.023.000



## **6 FECHAS ESPECIALES**

### **Día de la madre**

Se realizó la celebración del día de la madre en la copropiedad con un detalle (cup cake) enviado el 15 de mayo de 2025 para cada una. Valor \$560.000

### **Día del padre**

Se realizó la celebración del día del padre en la copropiedad con un detalle (cup cake) enviado el 12 de junio de 2025 para cada una. Valor \$480.000

## Día de Halloween

se entregó un obsequio brindado por la empresa de vigilancia a los niños hasta 12 años residentes en la copropiedad, al igual a los hijos de los colaboradores de la empresa de vigilancia y aseo.

## Navidad empleados

El 18 de diciembre de 2025 la administración y el Consejo de Administración celebraron con un desayuno con los colaboradores de servicios generales y vigilancia con motivo de las festividades de fin de año y como agradecimiento a su labor y sentido de pertenencia. Como reconocimiento se entregó a cada colaborador de un bono, para un total de \$1.176.000. El valor del evento fue de \$312.300 donde la empresa de vigilancia aportó \$200.000

## 7 FILTRACIONES PRESENTADAS EN CUBIERTA ETAPA II

Se informa a todos los copropietarios que en los apartamentos números 7-517, 8-518 y 8-519 de la etapa II se han presentado filtraciones en la cubierta, afectando al interior de cada inmueble. De esta situación la administración informa lo siguiente:

En octubre de 2024 se recibe la obra del mantenimiento de cubiertas a satisfacción con las correspondientes actas de la interventoría de la obra y la administración.

En el informe final de la interventoría de fecha 20 de noviembre de 2024 en el numeral 3 Control de calidad quedó constancia de:

- **Inspecciones periódicas:** Durante el desarrollo de las actividades, se realizaron inspecciones diarias y pruebas de adherencia, resistencia y estanqueidad.
- **Pruebas de Estanqueidad: (Etapa 2), la etapa 1 es mantenimiento.** Se llevaron a cabo pruebas para verificar la impermeabilidad de las áreas intervenidas, aprovechando las aguas lluvias.
- **Resultados:** No se presentaron filtraciones por la placa. Se presentaron tres filtraciones por los empalmes de las claraboyas, los cuales fueron atendidos y solucionados de inmediato por el contratista.
- **Cumplimiento Normativo:** Se comprobó que todos los materiales y procedimientos utilizados cumplieron con las normativas técnicas aplicables. (Ver anexos informes #4)

De otra parte, en dicho informe solo se encuentra una reclamación por filtración uno de los tres apartamentos actualmente afectados. (8-519)

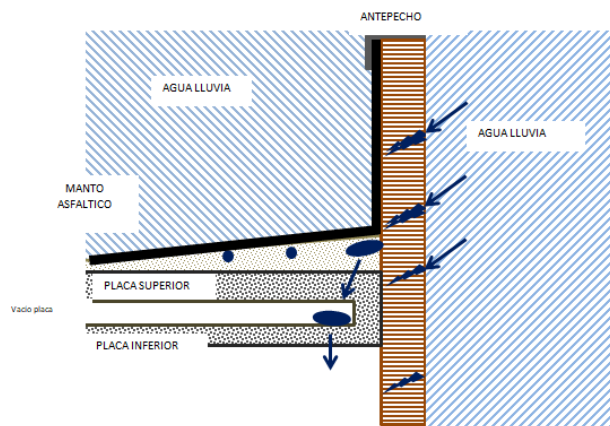
Posteriormente, en informe de febrero de 2025 presentado por el contratista, hace entrega de la relación de apartamentos con novedades reportadas así:

APARTAMENTO		DESCRIPCIÓN DE LA NOVEDAD
525 TORRE 11 -	ETAPA 2	Filtración en cubierta costado parqueaderos
523 TORRE 10 -	ETAPA 2	Filtración en cubierta costado parqueaderos
522 TORRE 10 -	ETAPA 2	Filtración en cubierta costado jardineras
519 TORRE 8 -	ETAPA 2	Filtración en cubierta baño alcoba principal
517 TORRE 7 -	ETAPA 2	Filtración en cubierta baño alcoba principal
514 TORRE 6 -	ETAPA 1	Filtración en muro costado parqueaderos
508 TORRE 4 -	ETAPA 1	Filtración en cubierta costado parqueaderos

Al final del informe, el concepto del contratista es el siguiente:

Como es de conocimiento del señor administrador, hemos estado atentos en ofrecer solución a las novedades reportadas como quiera que el bienestar de los residentes frente a la obra adelantada es para nosotros de absoluta importancia y obligación, no obstante, se requiere con carácter URGENTE, que se implementen labores de mitigación por parte de la COPROPIEDAD, para corregir este problema que tiene su origen en los antepechos de fachada y que no corresponde a la labor de impermeabilización contratada y afecta la garantía con nuestra compañía, según los graficamos en la siguiente imagen:

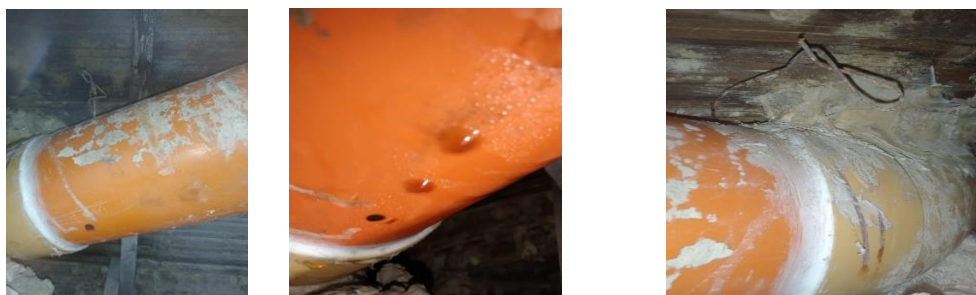
Imagen 1. Grafica del comportamiento y la incidencia del antepecho en las filtraciones. Los tonos azules oscuros dan una idea de las filtraciones y las acumulaciones por la porosidad y la absorción exterior del antepecho, el que en algunos casos incluso tiene fisuraciones y fracturas:



En informe del contratista de julio de 2025 donde hace referencia a la filtración del apto 7-517 reporta que la causa identificada en la filtración de la cubierta del baño obedece a la dilatación entre el codo de desagüe de pvc y la placa, consecuencia de esta dilatación se generó desplazamiento de humedad hacia el costado lateral del desagüe por dentro del vacío de placa, se reforzaron los empates de traslajos y de las zonas que se intervinieron del manto. Se practicó una prueba de estanqueidad sobre la zona para determinar si la filtración había quedado corregida.



Sin embargo, el día de la prueba, esa misma noche, el propietario reportó presencia de goteo a pesar de que no había llovido, por cuanto pudimos corroborar que el origen está en la zona de desagüe y que toda la humedad de la zona interna del vacío de placa es por desplazamiento desde la zona defectuosa.



Tanto la administración como el contratista han atendido las solicitudes formuladas por los copropietarios de los tres apartamentos afectados, sin poder solucionar de raíz el problema presentado.

En agosto de 2025, se realizó una reunión mixta (virtual y presencial) con el consejo de administración, el contratista y uno de los propietarios afectados por la filtración de la cubierta, donde la interventora de la obra manifestó lo siguiente: Según acta No. 147 (adjunto texto) se dejó la siguiente constancia que a la letra dice:

“En fecha y al inicio de la presente reunión de consejo, siendo las 6:00 p.m., se realizó una reunión con la Inq. Carmen Posada en su calidad de interventora de la obra del mantenimiento de cubiertas realizada por la empresa GUTIERREZ CARRILLO & ASOCIADOS el año pasado, dada una filtración que se presentó en el apartamento 7-517 del Sr. Christian Bernal, con el fin de aclarar la responsabilidad del hecho mencionado y por lo cual se deja constancia en la presente acta de lo tratado con los asistentes Inq. Carmen Posada, Consejeros William Peña, Jorge Mejía, Andrea Alonso, Abraham Pérez y Carlos Maldonado en su calidad de administrador, así:

De acuerdo a la reunión con la Inq. Carmen Posada en calidad de interventora de la obra de mantenimiento de la cubierta, el Sr. Christian Bernal, consejeros y administración, fuimos informados por parte de la interventora sobre los trabajos realizados hasta la fecha por parte de GUTIERREZ CARRILLO & ASOCIADOS; con base a los informes presentados en cada arreglo realizado en el área interna de la zona donde se presentó la filtración en el apartamento, con la amplia explicación que la filtración que se presenta en el apartamento 7-517 obedece al daño del sosco del sifón en la parte superior de la cubierta, es decir; se desprendió el sosco de la placa y esta filtración no tiene que ver con la impermeabilización de la cubierta realizada por la empresa GUTIERREZ CARRILLO & ASOCIADOS.

En la explicación dada por la interventora de la obra, indicó que la filtración se debe corregir levantando el manto, cambiando el sosco, sifón, sifa y tubería de la zona afectada y volver a instalar el manto en la cubierta en la zona intervenida.

Con base a lo informado, se le solicitará a la empresa GUTIERREZ CARRILLO & ASOCIADOS una cotización del arreglo indicado por la interventora de la obra para ir adelantando la solución en el menor tiempo posible. De dicha solicitud se envía correo electrónico a dicha empresa.”

Posterior a la fecha de la reunión, se buscó la forma de hacer el arreglo indicado por la interventora de la obra, lo cual, por temas del invierno, no se pudo realizar dado que, al realizar este tipo de trabajos, si llovía se podría afectar de manera grave el apartamento.

Dado que en enero de 2026 no se ha solucionado el inconveniente por las filtraciones en la cubierta de los tres apartamentos, se procedió de adelantar los trámites para afectar las pólizas del contrato por cumplimiento de la garantía por calidad de la obra.

A finales de enero de 2026 se envió comunicado al representante legal del contratista GUTIERREZ CARRILLO & ASOCIADOS, solicitando el arreglo de las filtraciones presentadas en la cubierta de la etapa II

A principios de febrero de 2026 el contratista da respuesta a la solicitud enviada a finales de enero de 2026 donde al final concluye lo siguiente:

Con fundamento en el análisis técnico respaldado en registro y evidencia fotográfica, en las actuaciones administrativas documentadas y en el marco jurídico aplicable, se concluye que las filtraciones no son atribuibles al sistema de impermeabilización ejecutado por nuestra empresa.

El origen del ingreso de aguas lluvias, corresponde a patologías de fachadas y a deterioro de redes internas ajenas al alcance contractual, por lo que no resulta procedente la aplicación de la garantía.

Lo anterior, sin perjuicio de la permanente disposición de nuestra parte, para colaborar con la copropiedad en la implementación de soluciones integrales mediante labores adicionales que a bien tengan convocar, manteniendo nuestra asistencia posventa de manera diligente hasta el término de la garantía como regular y puntualmente, lo hemos venido haciendo.

Los informes a que se hizo referencia en el presente escrito reposan en el correo electrónico del conjunto, en caso de requerir alguna aclaración o soporte adicional, con gusto estaremos atentos a sus solicitudes.

Posteriormente, esta situación de elevo a nivel jurídico y con la interventora de la obra del mantenimiento de las cubiertas, con el fin de revisar la respuesta dada por el contratista, con lo cual se concluyó lo siguiente:

Por parte del apoyo jurídico, la asesoría indica que, para poder determinar la responsabilidad del contratista, se debe contratar un ingeniero civil especialista en patología, para que evalúe la situación actual y emita un concepto respecto a la información presentada por el contratista GUTIERREZ CARRILLO & ASOCIADOS SAS.

Por parte de la interventora de la obra, la recomendación enviada en el 04 de marzo de 2026 fue la siguiente, copiado textualmente así:

En atención a la comunicación mediante la cual se plantea la posibilidad de intervenir nuevamente el sistema de impermeabilización de la cubierta como alternativa para atender las filtraciones reportadas, me permito emitir el siguiente concepto técnico en el marco de las funciones de supervisión ejercidas por esta interventoría.

Con base en las visitas de verificación realizadas, así como en las inspecciones técnicas adelantadas en compañía de la administración y demás asistentes, el sistema de impermeabilización ejecutado en la Etapa 2 no presenta evidencias de fallas constructivas visibles tales como desprendimientos, discontinuidades, perforaciones o defectos de instalación que permitan asociarlo directamente con el fenómeno de humedad manifestado. Las observaciones efectuadas en sitio permiten advertir que la manifestación de humedad responde a un comportamiento típico de infiltración externa, en el cual el agua ingresa a través de fisuraciones o deterioros en elementos verticales expuestos (antepechos y fachada), migrando posteriormente por capilaridad y gravedad entre la losa estructural y la capa impermeabilizante hasta evidenciarse en puntos internos distintos al lugar real de ingreso. Desde el punto de vista técnico, intervenir la impermeabilización en el punto donde actualmente se manifiesta la filtración, sin corregir previamente el foco externo de ingreso de agua, no garantiza la eliminación definitiva del fenómeno, pues el mismo podría reproducirse en otros sectores donde persistan las condiciones que permiten la infiltración.

En ese sentido, cualquier actuación que implique el retiro o modificación del sistema impermeabilizante existente debería estar precedida de una evaluación integral que determine de manera objetiva la causa raíz del problema, a fin de evitar intervenciones parciales que no solucionen estructuralmente la situación.

Finalmente, es pertinente recordar que el alcance contractual supervisado por esta interventoría se circunscribió a las actividades definidas en el contrato suscrito, dentro de las cuales no se incluyó la rehabilitación integral de fachadas o antepechos de cubierta.

El presente concepto se emite en ejercicio de la función técnica de supervisión, sin perjuicio de las decisiones que adopte la copropiedad frente a eventuales intervenciones adicionales.

Cordialmente,

MARÍA DEL CARMEN POSADA ARDILA  
Ingeniero civil

Una vez analizadas las respuestas del contratista e interventoría de la obra, se declina la opción de hacer efectivas las garantías con la aseguradora, dado que, con el concepto de la interventora, la aseguradora rechaza de inmediato nuestra reclamación.

Por último, el 17 de marzo de 2026 se recibe comunicación de la interventora de la obra Ing. Carmen Posada donde el asunto a tratar es: Reiteración de criterio técnico y secuencia adecuada de intervención – Cubierta Etapa 2 y el cual copiado textualmente así:

De manera atenta me permito informar que, por razones de carácter médico, actualmente tengo restricción en el uso prolongado de la voz durante un periodo aproximado de quince (15) días, motivo por el cual no me es posible acompañarlos en comité o espacios de discusión verbal. En consecuencia, y con el fin de no interrumpir el adecuado desarrollo del proceso, me permito reiterar por escrito el criterio técnico previamente expuesto.

En atención a las diferentes alternativas de solución que han sido planteadas recientemente frente a la problemática de filtraciones en la cubierta de la Etapa 2, me permito, en mi calidad de interventoría, reiterar el criterio técnico previamente expuesto, con el fin de orientar la toma de decisiones bajo fundamentos constructivos adecuados y evitar la implementación de medidas que no atiendan de manera efectiva el origen del problema.

De acuerdo con las visitas realizadas, así como con los informes técnicos emitidos con anterioridad, se ha evidenciado que las filtraciones no tienen su origen en el sistema de impermeabilización ejecutado en la cubierta, sino en las condiciones actuales de los elementos de fachada, particularmente en los antepechos, los cuales presentan fisuraciones y deterioros en sus sellos, permitiendo el ingreso de agua desde el exterior.

Bajo este escenario, es importante señalar que la adopción de soluciones orientadas a intervenir directamente los puntos donde actualmente se manifiestan las filtraciones, sin haber corregido previamente su causa, no resulta técnicamente procedente. Este tipo de actuaciones puede generar resultados únicamente temporales, e incluso propiciar que la humedad se desplace hacia otros sectores, sin lograr una solución definitiva.

En ese sentido, esta interventoría reitera que el proceso de intervención debe desarrollarse en un orden lógico y técnicamente sustentado, iniciando con la rehabilitación de los elementos de fachada que están permitiendo el ingreso de agua. Solo una vez controlado dicho origen, es viable abordar intervenciones complementarias en otros componentes del sistema constructivo.

Particularmente, para el caso de la Torre 7, apartamento 507, donde se ha identificado la necesidad de intervenir el sistema de evacuación de aguas lluvias, se considera procedente realizar el reemplazo del tubo afectado. Para ello, será necesario efectuar una intervención localizada que implique el levantamiento puntual de la impermeabilización en el sector, el acceso tanto desde la parte superior de la placa como desde el interior del apartamento, y la sustitución integral del elemento.

Así mismo, se recomienda evaluar la implementación de un sifón en lugar de un codo, con el fin de optimizar el funcionamiento del sistema y evitar la eventual devolución de olores.

Una vez ejecutadas estas actividades, deberá procederse a la restitución de las condiciones constructivas intervenidas, lo cual incluye la reparación de la placa, la reinstalación del sistema de impermeabilización en condiciones equivalentes a las originalmente ejecutadas —incluyendo el adecuado tratamiento del sifón— y la recuperación de los acabados interiores afectados, en particular el cielo raso del apartamento. Es importante enfatizar que apartarse de este orden técnico, privilegiando soluciones inmediatas o intervenciones parciales, puede derivar en mayores costos, reprocesos y persistencia de la problemática, al no estar atacando la causa real de las filtraciones.

El presente concepto se emite en cumplimiento de las funciones de supervisión técnica de esta interventoría, con el propósito de contribuir a la adopción de decisiones informadas, eficientes y acordes con las buenas prácticas constructivas.

Sin otro particular, y quedando atenta a cualquier aclaración adicional,

Cordialmente,

MARIA DEL CARMEN POSADA ARDILA

Ingeniero Civil Especialista en Gerencia de Proyectos Gerencia Financiera Gerencia en SST

Por lo anteriormente descrito a grandes rasgos, el paso a seguir es realizar en el menor tiempo posible el mantenimiento de la fachada, con el fin de solucionar de manera definitiva la filtración presentada en los apartamentos involucrados.

## **8 PROPUESTAS RECIBIDAS DE COPROPIETARIOS**

Dando cumplimiento a lo estipulado en la citación de la asamblea general virtual ordinaria donde se invitó a los copropietarios que tengan proposiciones y/o recomendaciones hasta el jueves 26 de marzo de 2026, al respecto se aclara que esta información se actualizara para la fecha de la asamblea con base a la fecha límite de recepción de las propuestas.

## **9. RECOMENDACIONES FINALES.**

El Consejo de Administración y la Administración ponen a consideración de la Asamblea y de los próximos integrantes de los órganos administrativos del edificio, el desarrollo de las siguientes actividades:

# PROYECTOS DE OBRAS AÑO 2026

## Información sobre el proyecto de la actualización del Circuito Cerrado de Televisión CCTV

Este proyecto no se desarrolló durante el año 2025 dado que no fue posible contratar un profesional para contratar la interventoría del proyecto, por las siguientes razones:

### Proceso con el Ing. Jesús Eduardo Herrera Florian

- El 14 de marzo 2025 se realizó contacto con el Ing. De Proyectos Jesús Eduardo Herrera Florian, a quien se le informó sobre el proyecto con el fin de recibir la propuesta de sus servicios para hacer la interventoría del proyecto.
- El 26 de abril de 2025 se enviaron los términos de referencia y presupuesto para la presentación de la oferta comercial, con los documentos solicitados para la cotización de la interventoría del proyecto.
- El 21 de mayo de 2025 según acta de consejo No. 144 una vez presentada la propuesta comercial (recibida el 19 de mayo de 2025) del Sr. Jesús Herrera al consejo de administración, se decide buscar una segunda opción para la interventoría del proyecto del CCTV, dado que la presentada por el Sr. Jesús Herrera cobra el 20% más IVA por honorarios de la auditoría, sobre el monto total de dicho proyecto.

### Proceso con el Ing. Oscar Sierra

- El 27 de mayo de 2025 se realiza contacto con el Ing. Oscar Sierra a quien se le informó sobre el proyecto con el fin de recibir la propuesta de sus servicios para hacer la interventoría del proyecto.
- El 26 de junio de 2025 Se realiza visita de terreno con el Sr. Oscar Sierra para revisión del área y aclaraciones sobre el proyecto del CCTV
- El 07 de julio de 2025 se recibe del Ing. Oscar Sierra el presupuesto de obra para la actualización del CCTV
- El 17 de julio de 2026 según acta de consejo No. 145 se presentó la propuesta comercial al consejo de administración, donde el costo de la interventoría propuesto es del 10% del valor de la obra que se contrate.
- El 22 de julio de 2025 según acta de consejo No. 146 se realiza reunión virtual con el consejo de administración y el Ing. Oscar Sierra, donde presenta su propuesta comercial y procede a aclarar las preguntas realizadas por los consejeros y se solicita la actualización de los términos de referencia. Para el desarrollo de esta actividad el Sr. Oscar Sierra propone visitar las instalaciones del conjunto el día 01 de agosto de 2025, de lo cual se informará al consejo de administración el resultado de dicha visita.
- El 20 de agosto de 2025 según acta de consejo No. 147 el Ing. Oscar Sierra presenta la propuesta comercial donde se incluye la modificación referente a los tramos que son susceptibles de instalación en fibra óptica. Se presenta un comparativo con base a los cambios solicitados por el consejo de administración en reunión de consejo del 22 de julio de 2025. Con base a la información presentada, se acuerda una visita de terreno para el lunes 25 de agosto de 2025 a las 10:00 a.m., con el Sr. Oscar Ramírez, los consejeros y el administrador, en aras de hacer una revisión final de lo propuesto con lo referente a la fibra óptica, aclaración de dudas y de esta forma dar inicio al proceso de contratación del proponente del proyecto.
- El 25 de agosto de 2025 el Sr. Oscar Sierra informa telefónicamente al administrador que no puede continuar con el proyecto dado que le resulto un trabajo en la ciudad de Bucaramanga y debe desplazarse a dicha ciudad, para lo cual recomendó al Sr. Freddy Avila continuar con el proyecto bajo su supervisión.
- El 28 de agosto de 2025 el Sr. Oscar Sierra via WhatsApp informa al administrador lo siguiente: propongo en definitiva continuar con el proyecto. En un mes estoy devuelta. Para ganar tiempo le propongo recibir en visita a Freddy y adelantar lo necesario con El. Yo estaré atento de manera

virtual. Él está organizando agenda y lo llama más tarde para confirmar la hora de encuentro mañana, lo más seguro en la mañana. Quedo atento a su confirmación de esta opción.

- El 08 de septiembre de 2025 se recibe del Sr. Oscar Sierra G. el presupuesto de obra del CCTV donde se incluye la modificación referente a los tramos que son susceptibles de instalación en fibra óptica **OFERTA HIBRIDA FBRA COBRE CCTV**.
- El 23 de septiembre de 2025 según acta de consejo No. 148 sobre la información presentada por el Sr. Oscar Sierra referente al presupuesto del CCTV, el consejo de administración imparte la instrucción al administrador para que busque otro profesional en la materia dado que la información presentada no cumple con las expectativas del proyecto.

#### **Proceso con el Ing. David Renteria**

- El 15 de octubre de 2025 se recibe hoja de vida del Ing. David Renteria por convocatoria realizada por el administrador a través de redes sociales.
- El 17 de octubre de 2025 se realiza la visita de terreno con el Ing. David Renteria y se envían términos de referencia y presupuesto para la presentación de la oferta comercial, con los documentos solicitados para la cotización de la interventoría.
- El 24 de octubre de 2025 se recibe del Ing. David Renteria presupuesto de obra sin propuesta económica formal, la cual no se tiene en cuenta para continuar con el proceso de selección.

#### **Proceso con el Ing. José Baquero**

- El 02 de octubre de 2025 se presentó en la oficina de administración el Sr. José Baquero para ofrecer sus servicios profesionales en calidad de interventor de la obra del CCTV. Una vez atendida la visita y explicados los términos de la obra, se le entregó al Sr. José Baquero la información necesaria para que presente su propuesta de servicio y actualización del presupuesto de la obra. Se dejó pendiente reunión con el consejo de administración para la presentación del Sr. José Baquero.
- El 16 de octubre de 2025 Se realiza reunión virtual a las 5:00 pm con el Sr. José Baquero y los consejeros Andrea Alonso, Maritza Pita, Jorge Mejía, Abraham Pérez y William Peña, en dicha reunión el Sr. José Baquero presento su hoja de vida al consejo con un presupuesto de obra actualizado y con el porcentaje de honorarios por sus servicios, como interventor de obra del CCTV. Se le solicita al Sr José Baquero una visita de terreno para el 20 de octubre de 2025 a las 4:00 pm para revisar los puntos de datos que deben estar incluidos en los términos de referencia y presupuesto. La reunión finalizo a las 7:15 pm.
- El 20 de octubre de 2025 se realiza visita de terreno con el Sr. José Baquero para revisar los puntos de datos que deben estar incluidos en los términos de referencia y presupuesto, de lo cual se tomó nota para ser incluidos en el presupuesto y entregados en la oferta de servicios por honorarios de la obra del CCTV.
- El 31 de octubre de 2025 se recibe propuesta económica del Sr. José Baquero para la interventoría del proyecto del CCTV, la cual es enviada a los correos de los consejeros para su conocimiento.
- El 13 de noviembre de 2025 se envía mail de aprobación de propuesta comercial al Sr. José Baquero informando lo siguiente: El consejo de administración aprobó su propuesta de servicio para realizar la interventoría del proyecto del CCTV, con las siguientes observaciones. Honorarios del 10% sobre el valor del contrato. No habrá pago de honorarios adicionales en el evento de que el plazo contrato que se estima en 3 meses, se exceda.
- El 15 de noviembre de 2025 se recibe confirmación del Sr. José Baquero aceptando la propuesta aprobada e informa en dicho correo lo siguiente: En conformidad con los correos que anteceden se aceptan los términos en materia de Honorarios y Tiempos acordados, no obstante a lo anterior y acorde a nuestra comunicación telefónica, debido a los comprensible tiempos para la toma de decisiones para la asignación del servicio, me permito informarle que al momento estoy adelantando una labor nueva fuera de la ciudad que involucra tiempo completo por lo cual estaré **disponible solo a partir del 12 de diciembre de 2025**.

- Al cierre del mes de febrero de 2026 el Sr. José Baquero aún continúa ocupado y por obvias razones la administración y el consejo de administración, está en la búsqueda del profesional idóneo para la contratación de la interventora del proyecto del CCTV.

### PRESENTACIÓN FINANCIACIÓN PROYECTO ACTUALIZACIÓN CCTV

Actualmente los recursos con que cuenta la copropiedad para desarrollar el proyecto de actualización del CCTV ascienden a la suma de \$185.108.240 como se detalla a continuación:

Recursos para financiar proyecto CCTV	Aprobaciones Asamblea año 2025 CCTV	Recursos para financiar proyecto año 2026 CCTV
Recaudo cuota extraordinaria año 2025 CCTV	24.458.015	24.458.015
Recursos con reservas de destinacion especifica al CCTV	12.538.990	16.738.990
<b>Sub Total</b>	<b>36.997.005</b>	<b>41.197.005</b>
Recursos adiconales proyectos tecnologicos		143.911.235
<b>Total acumulado</b>		<b>185.108.240</b>

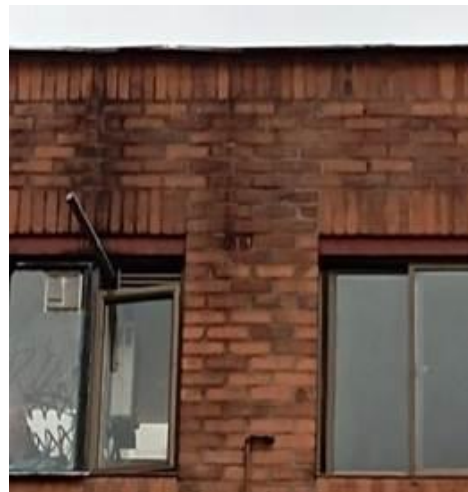
Por lo anteriormente expuesto, la administración y consejo de administración proponen a la asamblea de copropietarios realizar el proyecto de actualización del CCTV con el presupuesto antes mencionado, hasta donde alcancen los recursos.

### PRESENTACIÓN FINANCIACIÓN PROYECTO MANTENIMIENTO DE FACHADA

Se informa que, con base a los registros en actas y libros de contabilidad, el ultimo mantenimiento de la fachada fue por parte del contratista JUANOK, fecha contrato del mantenimiento 10/10/2011 por un valor contratado de \$47.000.000

Actualmente algunos apartamentos están presentando filtración por la fachada generando daños al interior de los inmuebles y de otra parte el aspecto estético da una imagen de deterioro del conjunto en su fachada.

A continuación, se ilustran fotos donde se puede apreciar el estado actual de la fachada de la copropiedad:





En estas áreas de la fachada se realizaron arreglos parciales dado que se estaba filtrando el agua al interior de los apartamentos.



Mantener las fachadas de ladrillo es crucial para preservar la integridad estructural de la copropiedad y su estética. La acumulación de suciedad y contaminantes afectan la superficie del ladrillo, y dan lugar a que aparezcan grietas que permiten la entrada de agua, llevando a problemas de humedad.

Si se realiza un correcto mantenimiento ahorra muchos problemas y dinero en el futuro, por eso, seguir una rutina de mantenimiento regular es esencial para garantizar la longevidad de las fachadas de ladrillos cara vista.

El no hacer el mantenimiento de las fachadas, afecta la interior de algunos apartamentos generando sobre costos a la copropiedad por los daños.

## Ventajas del mantenimiento

- **Preservar la estética:** El mantenimiento regular evita que la suciedad y los contaminantes dañen la superficie del ladrillo.
- **Prolongar la vida útil:** El mantenimiento periódico evita problemas como grietas, humedad, goteras y desprendimientos.
- **Mejorar la integridad estructural:** El mantenimiento evita que el agua entre por las grietas y cause problemas de humedad.
- **Prevenir daños por humedad:** El mantenimiento evita filtraciones y daños estructurales.
- **Ahorra dinero:** El mantenimiento regular evita problemas y gastos a futuro.

De acuerdo con las cotizaciones alcanzadas en febrero de 2026, el valor de la obra de mantenimiento de fachadas tiene un valor promedio de \$354.895.00 como se detalla a continuación:

Proveedor	Valor
PRESUPUESTO INTERVENTOR ING. JULIO CELI	391.527.000
JUANOK SAS	313.994.423
IDEAS CONSTRUCCIONES Y SOLUCIONES SAS	278.317.870
ECOLEX SAS	300.649.513
SEVEN INGENIERIA & CONSTRUCCION	301.281.727
<b>PROMEDIO</b>	<b>317.154.107</b>
<b>INTRERVENTORIA DEL PROYECTO 10%</b>	<b>31.715.411</b>
<b>IVA INTERVENTORIA 19%</b>	<b>6.025.928</b>
<b>TOTAL</b>	<b>354.895.350</b>

En resumen, la financiación de la obra de mantenimiento de fachadas queda presupuestada de la siguiente manera:

PROYECTOS PROPUESTOS AÑO 2026	Valor
Valor promedio presupuesto obra mantenimiento de fachadas	354.895.350
Imprevistos 3% sobre promedio obra \$354,895,350	10.646.861
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE OBRA</b>	<b>365.542.211</b>
Rercursos para financiar las obras aprobado por la asamblea año 2025	107.193.934
Recaudo cuota extraordinaria año 2025-2026 mantenimiento fachada	238.109.335
Provision reserva destinacion especifica interventoria al 31/12/2025	20.238.942
<b>TOTAL RECURSOS</b>	<b>365.542.211</b>

La asamblea de copropietarios según asamblea general ordinaria del 29 de marzo de 2025 según acta número 35, aprobó la utilización de \$107.193.934 correspondiente a la sumatoria de los siguientes recursos, que se encuentran contabilizados en libros como **Recursos de destinación específica de años anteriores**, para ser utilizados en las obras indicadas y de esta forma disminuir el valor de la cuota extraordinaria, como se detalla a continuación.

<b>Recursos para financiar las obras</b>	<b>Saldos al 31/12/2024</b>
Reserva reparaciones	41.351.000
Excedentes año 2023	1.444.184
Excedentes acumulados ejercicios anteriores	33.849.750
Fondo de imprevistos	30.000.000
Consultoria tecnica e interventoria	549.000
<b>Subtotal recursos propios</b>	<b>107.193.934</b>

Es importante tener en cuenta que la asamblea de copropietarios delegue en el consejo de administración la potestad de contratar las empresas idóneas para la realización de las obras a realizar descritas en el presente documento. Presentamos nuestros agradecimientos a los copropietarios y residentes del conjunto por la confianza depositada. Sus inquietudes, comentarios y sugerencias fueron de gran ayuda para dar cumplimiento a las tareas encomendadas.

Cordialmente,

(Firmado en Original)  
**CARLOS A MALDONADO MARTINEZ**  
 Administrador

# INFORMES FINANCIEROS AÑO 2025-2024

---

---

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE LA  
COLINA ETAPA 1 Y 2.



## CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

Bogotá D, C. 18 de marzo del 2.026

Señores

**Asamblea General de Propietarios.**

Nosotros **Carlos Alfredo Maldonado** como representante legal y **Adriana M. Yarpaz Joya** en calidad de Contador Público del Conjunto Residencial Parques de la Colina Etapa 1 y 2.

### CERTIFICAMOS


Que hemos preparado bajo nuestra responsabilidad los estados financieros, estado de situación financiera, el estado de resultado integral, a diciembre 31 de 2025, de conformidad al Decreto 3019/2013 que modifico el decreto 2706 de 2012, para las empresas del Grupo 3, que deben llevar una contabilidad simplificada, tomando como base la Norma Internacional de Información Financiera, NIIF para PYMES, que da lugar al Régimen Simplificado de Contabilidad de Causación para Microempresas, NIF. Para el efecto, se desarrolló el Manual de Políticas Contables; incluyendo las correspondientes notas que forman parte de las revelaciones y que componen un todo indivisible con los estados financieros


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 a 31 de diciembre del 2025.

Además:

- a. Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos.
- b. Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones, y que estos se encuentran registrados de acuerdo con los marcos técnicos normativos contables vigentes a la fecha de preparación de los documentos.
- c. Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.
- d. Además, certificamos que los hechos económicos han sido clasificados, descritos y revelados de manera correcta.

Cordialmente,

  
**CARLOS ALFREDO MALDONADO**  
Representante Legal

  
**ADRIANA M. YARPAZ JOYA**  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No.138626-T

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE LA COLINA ETAPAS 1 Y 2**  
**NIT 830.041.300-1**


**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE ENERO 01 A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y ENERO 01 A DICIEMBRE 31 DE 2024

(Valores expresados en pesos colombianos)

DESCRIPCION	REVELACION	2.025	2.024	VARIACION \$	VARIACION%
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	3	462.803.759	234.544.996	228.258.763	97%
DEUDORES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR DIFERIDOS	4	48.485.347	62.395.018 -	13.909.671	-22%
		-	20.134.291 -	20.134.291	-100%
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>511.289.106</b>	<b>317.074.305</b>	<b>214.349.092</b>	<b>68%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>511.289.106</b>	<b>317.074.305</b>	<b>214.349.092</b>	<b>68%</b>
<b>PASIVO</b>					
<b>PASIVO CORRIENTE</b>					
CUENTAS POR PAGAR	5	45.083.321	53.437.460 -	8.354.139	-16%
PASIVOS DIFERIDOS	6	4.473.026	8.282.558 -	3.809.532	-46%
OTROS PASIVOS	7	138.605.930	2.806.411	135.799.519	4839%
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>188.162.277</b>	<b>64.526.429</b>	<b>123.635.848</b>	<b>192%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>188.162.277</b>	<b>64.526.429</b>	<b>123.635.848</b>	<b>192%</b>
<b>PATRIMONIO</b>					
RESERVAS	8	202.670.205	184.210.443	18.459.762	10%
RESULTADOS DEL EJERCICIO		52.119.190	25.819.598	26.299.592	102%
EXCEDENTES ACUMULADOS		68.337.434	42.517.835	25.819.599	61%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>323.126.829</b>	<b>252.547.876</b>	<b>70.578.953</b>	<b>28%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>511.289.106</b>	<b>317.074.305</b>	<b>194.214.801</b>	<b>61%</b>

  
**CARLOS ALFREDO MALDONADO**  
 REPRESENTANTE LEGAL


  
**DEICY MARCELA AYALA RUIZ**  
 REVISOR FISCAL  
 TP No. 107679-T

  
**ADRIANA MARIA YARPAZ JOYA**  
 CONTADOR  
 TP No. 138626-T

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LA COLINA ETAPA 1 Y 2**  
**NIT 830.041.300-1**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE ENERO 01 A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y ENERO 01 A DICIEMBRE 31 DE 2024**  
(Valores expresados en pesos colombianos)

DESCRIPCION	REVELACION	2.025	2.024	VARIACION \$	VARIACION%
<b>INGRESOS</b>					
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	9	579.291.587	545.054.800	34.236.787	6%
OTROS INGRESOS	10	23.000.671	15.943.660	7.057.011	44%
APROPIACION INGRESOS EJECUCION CTA EXTRAORDINARIA		-	158.929.933	- 158.929.933	-100%
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>602.292.258</b>	<b>719.928.393</b>	<b>- 117.636.135</b>	<b>-16%</b>
<b>GASTOS</b>					
	11				
GASTOS POR HONORARIOS		56.940.000	59.494.800	- 2.554.800	-4%
POLIZA DE ZONAS COMUNES		20.134.291	17.970.078	2.164.213	12%
GASTOS POR SERVICIOS		401.383.853	369.677.090	31.706.763	9%
GASTOS POR MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		49.088.249	50.859.897	- 1.771.648	-3%
DIVERSOS		15.152.711	17.000.525	- 1.847.814	-11%
FONDOS Y PROVISIONES		7.002.300	19.226.628	- 12.224.328	-64%
GASTOS FINANCIEROS		471.664	433.844	37.820	9%
GASTOS NO PRESUPUESTADOS		-	516.000	- 516.000	-100%
APROPIACION GASTOS EJECUCION CTA EXTRAORDINARIA		-	158.929.933	- 158.929.933	-100%
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION</b>		<b>550.173.068</b>	<b>694.108.795</b>	<b>- 143.935.727</b>	<b>-21%</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>52.119.190</b>	<b>25.819.598</b>	<b>26.299.592</b>	<b>102%</b>

  
**CARLOS ALFREDO MALDONADO**  
REPRESENTANTE LEGAL

  
**DEICY MARCELA AYALA RUIZ**  
REVISOR FISCAL  
TP No. 107679-T

  
**ADRIANA MARIA YARPAZ JOYA**  
CONTADOR  
TP No. 138626-T

---

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE LA COLINA ETAPAS 1 Y 2**  
**NIT 900.134.259-0**  
**REVELACIONES A DICIEMBRE 31 DE 2025 Y DICIEMBRE 2024.**

**NOTA 1. NATURALEZA.**

EL CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE LA COLINA ETAPAS 1 Y 2, es una persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, adaptada a la ley 675 de 2001 (Nuevo Régimen de Propiedad Horizontal); tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales ni de industria y comercio, aunque debe actuar como agente de retención en la fuente sobre los pagos realizados a sus proveedores de bienes y servicios. Cuenta con personería jurídica vigente, certificada por la Alcaldía local de Suba y está representado legalmente por su administrador, Carlos Alfredo Maldonado

**OBJETO:** Su principal objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

**RECURSOS PATRIMONIALES:** Están conformados por los ingresos provenientes de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos y demás bienes e ingresos, adquiridos lícitamente para el cumplimiento de su objeto.

**ÓRGANOS DE ADMINISTRACION:** La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración y al Administrador (a), quien actúa como su representante legal.

**ENTE DE CONTROL.** La auditoría y el control de las operaciones de la copropiedad y las actuaciones de la administración es controlada por una Revisora Fiscal contador público titulado, nombrada por La Asamblea de Copropietarios, quien permanentemente realiza las recomendaciones pertinentes y cada mes presenta su informe en la reunión de consejo de administración, además de acompañar el proceso de revisión y presentación de las declaraciones tributarias de la copropiedad (Retención en la fuente).

**NOTA 2. POLITICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES**

El Conjunto Residencial Parques de la Colina etapas 1 y 2 para la elaboración de los Estados Financieros utiliza normas de Contabilidad establecidas mediante la Ley 1314 de 2009, reglamentada por el Decreto Único Reglamentario 2420 de Diciembre de 2015 Anexo 3 y la Orientación 015 de CTCP de 2015., para las empresas del Grupo 3, que deben llevar una contabilidad simplificada, tomando como base la Norma de Información Financiera, NIF para

---

PYMES, que da lugar al Régimen Simplificado de Contabilidad de Causación para Microempresas, NIF.

La contabilidad se lleva por el sistema de causación, reconociendo los ingresos, costos y gastos incurridos en cada vigencia, aunque no se haya hecho efectivo su recaudo o pago.

## **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**ACTIVOS:** Representan los recursos obtenidos por la copropiedad como resultado de sus operaciones y de cuya utilización se esperan beneficios económicos futuros.

**PASIVOS:** Agrupan las obligaciones a cargo de la copropiedad originadas en desarrollo de su actividad operacional.

**INGRESOS:** Los ingresos representan flujos de entrada de recursos, en forma de incrementos del activo o disminuciones del pasivo, o una combinación de ambos, que generan incrementos en el patrimonio, devengados por la causación de expensas comunes y los demás cobros que estén autorizados por estatutos o Reglamento de Propiedad Horizontal. No se clasificarán los ingresos ni los de la copropiedad en operacionales y no operacionales, por cuanto todos se derivan del objeto social, que es su administración.

**GASTOS:** Representan los flujos de salida de recursos, en forma de disminuciones del activo o incrementos del pasivo o una combinación de ambos, que generan disminuciones del patrimonio, incurridos en las actividades propias de la administración de la copropiedad, realizadas durante un período, que no provienen de retiros de capital o de excedentes, sino de los rubros asignados en el presupuesto ordinario aprobado por la Asamblea General de Propietarios.

**MONEDA FUNCIONAL:** La moneda utilizada por el CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE LA COLINA ETAPAS 1 Y 2., en el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los hechos económicos en los Estados Financieros es el peso colombiano (\$).

## **NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.**

Los recursos financieros de la copropiedad se encuentran debidamente depositados y conciliados en cuentas del Banco AV Villas.

A la fecha de corte, las partidas corrientes se componen de la siguiente manera:

- **Cuenta de ahorros (AV Villas):** Registra el saldo de los recursos provenientes del recaudo de las cuotas de administración y de la cuota extraordinaria correspondiente al año 2025. Así mismo, incluye el manejo de caja menor.
- **Certivillas:** Corresponde a los recursos del fondo de imprevistos, recaudos de cuotas extraordinarias y demás reservas constituidas por la copropiedad. A la fecha, este producto financiero le genera rendimientos al conjunto.

Los saldos mencionados se encuentran conciliados con los extractos bancarios y reflejan razonablemente la disponibilidad de efectivo de la copropiedad al cierre del periodo

<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>		<b>Dic/2025</b>	<b>Dic/2024</b>	<b>Variacion \$</b>
CAJA MENOR	<b>1</b>	712.000	500.000	212.000
BANCO AV VILLAS	<b>2</b>	72.475.259	43.899.499	28.575.760
CERTIVILLAS	<b>3</b>	389.616.500	190.145.498	199.471.002
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>		<b>462.803.759</b>	<b>234.544.997</b>	<b>228.258.762</b>

#### **NOTA 4. DEUDORES.**

Corresponde a las cuentas por cobrar de los copropietarios por conceptos de cuotas de administración, intereses, sanciones y otros, que se encuentran en gestión de cobro por parte de la administración y cobro jurídico la cual se encuentra integrada al 31 de diciembre de 2025 así:

<b>DEUDORES</b>	<b>ANEXO.1</b>	<b>Dic/2025</b>	<b>Dic/2024</b>	<b>Variacion \$</b>
ADMINISTRACION		28.907.082	53.316.635 -	24.409.553
CUOTA EXTRA OBRAS - 2023		693.828	6.695.500 -	6.001.672
CUOTA EXTRA - 2025		17.205.126	-	17.205.126
PROCESO JURIDICO		945.687	3.983.183 -	3.037.496
INTERESES DE MORA		1.668.633	12.856.800 -	11.188.167
CUENTA CORRECTORA DE INTERESES		- 1.668.633	- 12.856.800	11.188.167
CONSIGNACIONES X IDENTIFICAR	<b>1</b>	- 530.900	- 1.600.300	1.069.400
CONSIGNACIONES EN TRANSITO	<b>2</b>	1.264.524	-	1.264.524
<b>TOTAL DEUDORES</b>		<b>48.485.347</b>	<b>62.395.018 -</b>	<b>13.909.671</b>

1. Al 31 de diciembre de 2025, el rubro de consignaciones por identificar corresponde a valores recibidos en las cuentas bancarias de la copropiedad que, al cierre del periodo contable, no han sido plenamente identificados o asociados a un tercero o concepto específico.

Generalmente estos valores corresponden a pagos realizados por copropietarios o terceros, en los cuales no se registró información suficiente en el comprobante de consignación o transferencia que permita determinar con exactitud el origen del pago o la obligación que se pretende cancelar.

2. El valor registrado en esta cuenta corresponde a las consignaciones efectuadas al cierre del periodo fiscal, realizadas en horarios no hábiles, las cuales son reportadas por la entidad financiera en el mes siguiente. Este procedimiento permite mantener actualizada la cartera de la copropiedad, reconociendo oportunamente los recaudos efectuados por los copropietarios, aun cuando su confirmación bancaria se refleje en el periodo posterior.

## NOTA 5. CUENTAS POR PAGAR.

Las cuentas por pagar corresponden a obligaciones adquiridas por la copropiedad con terceros, originadas en el desarrollo normal de las actividades de administración, operación y mantenimiento de la propiedad horizontal.

A la fecha de corte de los estados financieros, este rubro está conformado principalmente por valores pendientes de pago a proveedores de bienes y servicios, contratistas, servicios públicos, honorarios profesionales y demás obligaciones causadas necesarias para el funcionamiento de la copropiedad.

La administración realiza seguimiento permanente a estas obligaciones con el fin de cumplir oportunamente con los compromisos adquiridos y mantener un adecuado control del flujo de efectivo de la copropiedad.

CUENTAS POR PAGAR		Dic/2025	Dic/2024	Variacion \$
HONORARIOS	1	8.644.275	3.571.200	5.073.075
SERVICIO DE VIGILANCIA (DIC-2025)		22.886.886	19.918.344	2.968.542
SERVICIO DE ASEO ( DIC-2025)		9.024.366	8.173.504	850.862
SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	2	2.061.163	1.917.141	144.022
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	3	112.800	5.877.920	- 5.765.120
SERVICIO DE ENERGIA		1.849.650	-	1.849.650
SERVICIO DE ACUEDUCTO		288.890	-	288.890
SEGUROS		-	13.422.861	- 13.422.861
RETENCION EN LA FUENTE	4	215.291	556.490	- 341.199
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR</b>		<b>45.083.321</b>	<b>53.437.460</b>	<b>- 8.354.139</b>

EL valor aquí registrado corresponde a los valores pendientes por cancelar a:

### 1. HONORARIOS

- ✓ Deicy Marcela Ayala - Revisor Fiscal Dic 2025 \$ 747.000
- ✓ Adriana Yarpaz – Contador Dic 2025 \$ 985.000
- ✓ Carlos Alfredo Maldonado – Serv admón. Dic 2025 \$ 2.180.000
- ✓ José Leonardo Pérez – cobros de cartera Dic 2025 \$ 4.732.275

### 2. SERVICIOS DE MANTENIMIENTO

- ✓ Multgrast s.a.s - \$ 608.363
- ✓ Hidrucol sas - \$ 995.900
- ✓ Bogotana de pinturas col sas \$ 36.000
- ✓ Seguridad empresarial de extintores \$ 420.900

### 3. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

- ✓ Javier Eduardo Romero \$ 112.800

4. Retención en la Fuente: En cumplimiento de las obligaciones tributarias, se reconoce la retención en la fuente correspondiente al mes de diciembre de 2025, la cual será preparada, cargada en la plataforma de la administración tributaria y presentada en enero de la vigencia 2026, conforme a los plazos establecidos en la normativa fiscal vigente.

## NOTA 6. PASIVOS DIFERIDOS.

Corresponde a las cuotas de administración recibidas por anticipado, valores cancelados por los copropietarios antes de la fecha en que se genera la obligación correspondiente a la cuota de administración del período y demás conceptos.

DIFERIDOS	Dic/2025	Dic/2024	Variacion \$
ANTICIPO DE ADMINISTRACION	3.925.142	8.282.558	- 4.357.416
ANTICIPO CTA EXTRA 2025	547.884	-	547.884
<b>TOTAL DIFERIDOS</b>	<b>4.473.026</b>	<b>8.282.558</b>	<b>- 3.809.532</b>

## NOTA 7. OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS	Dic/2025	Dic/2024	Variacion \$
CUOTA EXTRA - 2025	1 138.172.087	-	138.172.087
HONORARIOS ABOGADO	2 433.843	2.806.411	- 2.372.568
<b>TOTAL OTROS PASIVOS</b>	<b>138.605.930</b>	<b>2.806.411</b>	<b>135.799.519</b>

1. Para el año 2.025 se dio cumplimiento a lo aprobado en la asamblea, con el cobro de la cuota extraordinaria al cierre del año, el valor facturado es de \$ 138.172.087.
2. Los honorarios abogados, son causados de acuerdo con lo pactado con los abogados estos son pagados por el deudor, cabe aclarar que se deben registrar en las cuentas por cobrar para que se evidencien en el estado de cuenta del inmueble y su contrapartida es la cuenta del pasivo.

## NOTA 8. PATRIMONIO

Su conformación al 31 de diciembre es:

PATRIMONIO	Dic/2025	Dic/2024	Variacion \$
RESERVAS	1 202.670.205	184.210.443	18.459.762
RESULTADOS DEL EJERCICIO	2 52.119.190	25.819.599	26.299.592
EXCEDENTES ACUMULADOS	3 68.337.434	42.517.835	25.819.599
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>323.126.829</b>	<b>252.547.877</b>	<b>70.578.952</b>

**1. Reservas:** Las reservas en el patrimonio estas constituidas así:

RESERVAS		Dic/2025	Dic/2024	Variacion \$
FONDO DE IMPREVISTOS	a	75.655.322	68.653.022	7.002.300
RESERVA DESTINACION ESPECIFICA	b	85.663.883	74.206.421	11.457.462
RESERVA REPARACIONES	c	41.351.000	41.351.000	-
<b>TOTAL RESERVAS</b>		<b>202.670.205</b>	<b>184.210.443</b>	<b>18.459.762</b>

- a. Fondo de imprevistos: Durante el año 2025 presento un incremento de \$ 7.002.300 correspondiente a la provisión contable del año. Es importante indicar que este valor fue trasladado o monetizado en la cuenta bancaria (certivillas) destinada para los recursos del fondo de imprevistos.

Las Reserva con destinación específica terminaron con un valor de \$ 85.663.883 con las siguientes destinaciones las cuales se detallan a continuación:

DESTINACION	SALDO DICIEMBRE 2025
Actualizacion CCTV	16.738.990
Consultoria tecnica e interventoria	21.629.800
Citofonia	3.100.000
Gastos reforma al reglamento	3.500.000
Consultoria SGSST	136.734
Elementos SGSST	3.080.930
Repuestos motobombas	8.293.261
Renovacion de jardines	2.678.000
Eventos sociales	760.000
Apropiacion PGIRS	2.760.000
Manejo archivo documental	1.200.000
Capacitacion propietarios ley 675	800.000
Honorarios Habes data	1.000.000
Actualizacion equipo de computo	1.499.036
Asesoría jurídica	11.020.000
Reservas mtto zonas comunes	7.467.132
<b>SALDOS</b>	<b>85.663.883</b>

- b. Durante el año 2025, la administración de la copropiedad gestionó la adquisición de bienes y servicios orientados al mantenimiento, seguridad y bienestar de las áreas comunes, cuyos valores fueron cubiertos con recursos provenientes de reservas con destinación específica, sin afectar el presupuesto de gastos del periodo.

Las erogaciones realizadas fueron las siguientes:

- Adquisición de tapetes atrapahumedad de tráfico comercial: \$4.456.202
- Elaboración e instalación de cintas antideslizantes para escaleras: \$9.871.764
- Compra de guadaña: \$2.070.000

- Compra de plantas para el jardín: \$927.000
- Adquisición de elementos para celebraciones (cupcakes): \$1.040.000

La utilización de estos recursos evidencia una adecuada gestión de las reservas, permitiendo atender necesidades específicas de la copropiedad sin generar impacto en la ejecución presupuestal del año 2025.

- c. La Reserva de reparación, durante el año 2025 no sufrió ninguna variación terminando con un saldo de \$ 41.351.000.
2. **Resultado del ejercicio.** Los resultados del ejercicio es el saldo final obtenido en la cuenta de pérdidas y ganancias al cierre del período contable. Representan la diferencia entre los ingresos y los gastos generados durante el año 2.025.
3. **Excedentes acumulados.** Se refiere a los resultados acumulados de años anteriores que siguen siendo parte del patrimonio.

## NOTA 9. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Comprende los valores recibidos y/o causados como resultado de las actividades desarrolladas en cumplimiento de su objeto social, mediante el pago de unas cuotas de administración y demás ingresos por concepto de intereses por mora, entre otros.

INGRESOS OPERACIONALES	Dic/2025	Dic/2024	Variacion \$
CUOTAS DE ADMINISTRACION	700.678.000	643.752.000	56.926.000
INTERESES POR MORA	12.136.387	21.167.300	- 9.030.913
DESCUENTO PRONTO PAGO	- 129.916.550	- 116.398.200	- 13.518.350
DESCUENTO CONSEJO	- 3.606.250	- 3.466.300	- 139.950
<b>TOTAL OPERACIONALES</b>	<b>579.291.587</b>	<b>545.054.800</b>	<b>34.236.787</b>

## NOTA 10. OTROS INGRESOS

INGRESOS NO OPERACIONALES	Dic/2025	Dic/2024	Variacion \$
INTERESES BANCARIOS	1 11.468.706	13.417.057	- 1.948.350
RECUPERACIONES	2 8.139.299	490.000	7.649.299
ADMINISTRACION SALÓN SOCIAL	425.000	490.000	- 65.000
ADMINISTRACION DEPOSITOS	1.290.000	1.290.000	-
AJUSTE AL PESO	2.366	804	1.562
OTROS INGRESOS	3 2.100.300	745.800	1.354.500
<b>TOTAL NO OPERACIONALES</b>	<b>23.000.671</b>	<b>174.873.594</b>	<b>- 151.872.922</b>

1. **Intereses bancarios:** Corresponde a los rendimientos generados durante el año 2.025 por el Certivillas a nombre del conjunto.

---

**2.Recuperaciones:** El valor registrado corresponde a los reintegros efectuados por la aseguradora de la copropiedad, derivados de reclamaciones gestionadas por la administración durante el periodo.

Dichos reintegros se originan por:

- Reconocimiento por la adquisición de un brazo hidráulico: \$2.354.720
- Reconocimiento por la compra de un variador para las motobombas: \$5.357.549

Estos recursos permitieron compensar los costos inicialmente asumidos por la copropiedad, generando un menor impacto en la ejecución del presupuesto de gastos del periodo.

**3.Otros ingresos** el valor registrado en esta cuenta corresponde a ingresos y reintegros obtenidos durante el periodo, no asociados directamente a la operación ordinaria de la copropiedad.

Estos conceptos incluyen:

- Reintegros por botones de acceso.
- Ingreso por la venta de la guadaña en desuso de la copropiedad.
- Aporte realizado por la empresa de seguridad para la celebración de fin de año de los colaboradores.

Estos recursos contribuyen a la optimización de los ingresos de la copropiedad y generan un efecto favorable en la ejecución presupuestal del periodo.

## **NOTA 11. GASTOS OPERACIONALES**

Los gastos constituyen las erogaciones asociadas con actividades de planificación, organización, dirección, control y apoyo logístico; así como los gastos originados en el desarrollo de las operaciones necesarias, con el propósito de velar por la existencia, seguridad y conservación de los bienes y zonas comunes, como principal objetivo en la propiedad horizontal. Para la vigencia 2025, hacemos las siguientes precisiones de los gastos más relevantes:

OPERACIONALES DE ADMINISTRACION	Dic/2025	Dic/2024	Variacion \$	
REVISORIA FISCAL	9.960.000,00	9.096.000,00	864.000,00	
ADMINISTRACION	26.160.000,00	23.880.000,00	2.280.000,00	
ASESORIA JURIDICA	1	1.500.000,00	1.500.000,00	0,00
CONSULTORIA TECNICA - OBRAS	2	7.000.000,00	14.080.800,00	-7.080.800,00
CONSULTORIA SGSST		500.000,00	150.000,00	350.000,00
CONTABILIDAD		11.820.000,00	10.788.000,00	1.032.000,00
SEGUROS COPROPIEDAD	3	20.134.291,00	17.970.078,00	2.164.213,00
ASEO		108.130.459,00	98.274.936,00	9.855.523,00
VIGILANCIA		268.004.600,00	238.323.469,00	29.681.131,00
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO		2.229.860,00	5.884.870,00	-3.655.010,00
ENERGIA ELECTRICA		21.461.478,00	25.968.951,00	-4.507.473,00
TELEFONO		1.314.056,00	1.037.964,00	276.092,00
GASTOS LEGALES	4	243.400,00	186.900,00	56.500,00
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	5	15.342.289,00	15.674.016,00	-331.727,00
MANTENIMIENTO CÁMARA DE VIDEO		0,00	4.200.000,00	-4.200.000,00
MANTENIMIENTO Y CERTIF. PUERTAS	6	5.549.510,00	1.909.300,00	3.640.210,00
REPOSICION PLANTAS Y ABONOS JARDINES		2.904.000,00	1.942.600,00	961.400,00
MANTENIMIENTO BOMBAS		3.828.049,00	3.515.229,00	312.820,00
REPUESTOS BOMBAS		8.283.196,00	11.979.302,00	-3.696.106,00
MANTENIMIENTO EXTINTORES		1.317.330,00	741.370,00	575.960,00
FUMIGACION		544.000,00	500.000,00	44.000,00
MANTENIMIENTO CITOFONÍA		1.800.000,00	3.240.000,00	-1.440.000,00
MANTENIMIENTO TANQUE AGUA		1.418.480,00	1.831.964,00	-413.484,00
MANTENIMIENTO CAJAS AGUAS NEGRAS		4.330.000,00	2.670.000,00	1.660.000,00
SOFTWARE - MTO EQUIPO DE COMPUTO	7	3.309.395,00	2.085.216,00	1.224.179,00
INSTALACIONES ELECTRICAS		462.000,00	570.900,00	-108.900,00
GASTOS ASAMBLEA		1.640.603,00	1.889.267,00	-248.664,00
REGALOS, BONIFICACIONES		1.176.000,00	896.000,00	280.000,00
DECORADO NAVIDAD		599.984,00	194.800,00	405.184,00
EVENTOS SOCIALES		312.300,00	772.800,00	-460.500,00
ELEMENTOS DE ASEO		3.297.574,00	3.028.168,00	269.406,00
ELEMENTOS DE CAFETERIA		1.414.600,00	1.073.130,00	341.470,00
ELEMENTOS SGSST		6.000.000,00	8.404.992,00	-2.404.992,00
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS		360.750,00	268.270,00	92.480,00
TRANSPORTE		350.900,00	354.000,00	-3.100,00
OTROS GASTOS		0,00	119.098,00	-119.098,00
FONDO DE IMPREVISTOS		7.002.300,00	6.369.828,00	632.472,00
CTA CORRECTORA INTERESES		0,00	12.856.800,00	-12.856.800,00
<b>TOTAL OPERACIONALES DE ADMINISTRACION</b>	<b>549.701.404,00</b>	<b>534.229.018,00</b>	<b>15.472.386,00</b>	

NO OPERACIONALES	Dic/2025	Dic/2024	Variacion \$
GASTOS BANCARIOS	469.332	428.912	40.420
GASTOS NO PRESUPUESTADOS	-	516.000	- 516.000
GASTOS DIVERSOS	-	158.929.933	- 158.929.933
<b>TOTAL NO OPERACIONALES</b>	<b>471.664</b>	<b>159.879.777</b>	<b>- 159.408.113</b>

1. Durante el período 2025, la copropiedad reconoció una **reserva de destinación específica** con cargo a los resultados del ejercicio, originada en la no ejecución del gasto presupuestado por concepto de asesoría jurídica. El valor de la reserva corresponde al monto del gasto presupuestado y no ejecutado durante la vigencia 2025, el cual fue debidamente reclasificado desde el resultado del ejercicio hacia una cuenta patrimonial de **reservas con destinación específica**

---

2. El valor corresponde a la reserva correspondiente al monto del gasto presupuestado y no ejecutado durante la vigencia 2025, el cual fue debidamente reclasificado desde el resultado del ejercicio hacia una cuenta patrimonial de **reservas con destinación específica a consultoría técnica**.

**3. Póliza de Seguros:** los seguros para áreas comunes de propiedades horizontales cubren los daños ocasionados por hechos fortuitos o causas naturales. Es decir, no cubren el deterioro por uso, sino los hechos acontecidos. Para los daños por uso, existen las partidas del conjunto, que se usan para refaccionar y mantener. Las pólizas de seguro son una protección ante daños mayores.

Empresa aseguradora: MAPFRE SEGUROS GENERALES

Valor: \$20.134.291

Vigencia: 01-01-2024 al 31-12-2025

Tiempo de financiación: 3 cuotas iguales.

**4. Gastos legales** Corresponde al valor cancelado por la administración del impuesto predial ante secretaria y hacienda del garaje donde actualmente se encuentra la administración.

**5. Mantenimiento de zonas comunes,** los mantenimientos ejecutados durante la vigencia se encuentran detallados en el Informe de Administración, en el cual se describe la gestión operativa desarrollada. No obstante, es importante indicar que se ejecutaron acorde a las necesidades del conjunto, estos pagos incluyen: Compra de tapetes atrapahumedad, retiro de escombros, visitas para el control de acceso, compra de sillas, compra de esmalte, pintura, compra todos los artículos de ferretería para mantener área común.

**6. Mantenimiento y certificación puertas,** el valor registrado corresponde a los costos asociados al mantenimiento y certificación de puertas de la copropiedad, incluyendo mantenimientos preventivos realizados durante el año, adquisición de suministros y la compra de un brazo hidráulico para la puerta vehicular por valor de \$3.778.250.

Es importante señalar que, sobre este último concepto, la aseguradora reconoció un reintegro por valor de \$2.354.720, el cual se encuentra registrado en la Nota No. 10 – Otros ingresos.

En consecuencia, el impacto neto de esta erogación sobre el presupuesto de gastos de la copropiedad se ve reducido por efecto del reconocimiento efectuado por la aseguradora.

**7. Software- mantenimiento equipo de computo** corresponde a la licencia de Microsoft, compra de un computador para la administración, configuración de equipos y al mantenimiento y actualización anual del programa contable.

## **NOTA 12. EVENTOS SUBSECUENTES**

No se presentaron hechos relevantes después del cierre de los estados financieros que puedan afectar de manera significativa la situación financiera de la Copropiedad reflejada en los estados financieros al 31 de diciembre de 2025.

---

Los estados financieros fueron aprobados para presentación y publicación por el consejo de administración.

Las notas y revelaciones son parte integral de los estados financieros.



**ADRIANA M. YARPAZ JOYA**  
Contador Público.

## ANEXO 1.

CARTERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025							
INT	APTO	ADMINISTRACION	CUOTA EXTRA 2023	CUOTA EXTRA 2025	HONORARIOS JURIDICOS	INTERESES POR MORA	TOTAL
1	301	-	-	1.483.506	-	-	1.483.506
1	303	1.110.000	-	415.732	-	10.400	1.536.132
1	503	-	-	601.378	-	-	601.378
10	423	-	-	840.324	-	-	840.324
11	224	-	-	207.798	-	-	207.798
11	524	-	-	951.015	-	12.300	963.315
12	427	24.000	-	-	-	-	24.000
12	526	4.445.300	-	1.654.176	-	100.700	6.200.176
2	404	-	-	1.260.324	-	-	1.260.324
3	306	-	-	623.598	-	-	623.598
4	209	-	-	317.286	-	-	317.286
4	308	-	-	1.430.994	-	-	1.430.994
4	409	-	-	1.317	-	-	1.317
6	212	-	-	934.696	-	-	934.696
6	213	-	-	1.483.506	-	-	1.483.506
6	412	-	-	1.299.708	-	-	1.299.708
7	217	7.161.243	183.828	1.247.196	361.825	494.473	9.448.565
8	318	-	-	12.000	-	-	12.000
8	319	555.000	-	207.866	-	-	762.866
8	418	-	-	324	-	-	324
8	518	-	-	469.758	-	-	469.758
9	221	-	-	246.296	-	-	246.296
9	421	8.909.700	510.000	1.260.324	271.900	37.860	10.989.784
G	13002	-	-	41.573	-	-	41.573
G	47	4.792.000	-	183.798	250.000	1.012.900	6.238.698
G	98	1.909.839	-	30.633	61.962	-	2.002.434
<b>TOTAL</b>		<b>28.907.082</b>	<b>693.828</b>	<b>17.205.126</b>	<b>945.687</b>	<b>1.668.633</b>	<b>49.420.356</b>

**C.R.PARQUES DE LA COLINA ETAPAS 1 Y 2**  
**EJECUCION PRESUPUESTAL Periodo: Enero /25 a Diciembre /25**

<b>INGRESOS</b>	<b>PRESUPUESTADO</b>	<b>EJECUTADO</b>	<b>VARIACION \$</b>
CUOTAS DE ADMINISTRACION	700.229.580	700.678.000	-0,06
INTERESES POR MORA	0	12.136.387	-100,00
DESCUENTO PRONTO PAGO	-140.892.000	-129.916.550	7,79
DESCUENTO CONSEJO	-3.985.800	-3.606.250	9,52
INTERESES BANCARIOS	0	11.468.706	-100,00
INDEMNIZACION SEGURO	0	7.714.299	-100,00
ADMN SALÓN COMUNAL	0	425.000	-100,00
ADMINISTRACION DEPOS	0	1.290.000	-100,00
AJUSTE AL PESO	0	2.366	-100,00
OTROS INGRESOS	0	2.100.300	-100,00
<b>TOTAL</b>	<b>555.351.780</b>	<b>602.292.258</b>	<b>-8,45</b>

<b>GASTOS</b>	<b>PRESUPUESTADO</b>	<b>EJECUTADO</b>	<b>VARIACION \$</b>
REVISORIA FISCAL	9.960.000	9.960.000	0,00
ADMINISTRACION	26.160.000	26.160.000	0,00
ASESORIA JURIDICA	1.500.000	1.500.000	0,00
CONSULTORIA TECNICA - OBRAS	7.000.000	7.000.000	0,00
CONSULORIA SGSST	504.000	500.000	0,79
CONTABILIDAD	11.820.000	11.820.000	0,00
SEGUROS COPROPIEDAD	20.134.296	20.134.291	0,00
ASEO	108.505.365	108.130.459	0,35
VIGILANCIA	264.581.902	268.004.600	-1,29
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	3.360.000	2.229.860	33,64
ENERGIA ELECTRICA	29.085.216	21.461.478	26,21
TELEFONO	1.224.000	1.314.056	-7,36
GASTOS LEGALES	231.000	243.400	-5,37
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	15.342.289	15.342.289	0,00
MANTENIMIENTO Y CERTIF. PUERTAS	1.102.236	5.549.510	-403,48
REPOSICION PLANTAS-ABONOS JARDINES	2.904.000	2.904.000	0,00
MANTENIMIENTO BOMBAS	3.856.800	3.828.049	0,75
REPUESTOS-REPARACION BOMBAS	8.285.196	8.283.196	0,02
MANTENIMIENTO EXTINTORES	780.000	1.317.330	-68,89
FUMIGACION	1.392.000	544.000	60,92
MANTENIMIENTO GUADAÑA	300.000	0	0,00
MANTENIMIENTO CITOFONÍA Y TELEFONÍA	2.312.500	1.800.000	22,16
MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	1.418.484	1.418.480	0,00
MANTENIMIENTO CAJAS AGUAS NEGRAS	2.928.000	4.330.000	-47,88
COMPUTACIÓN	5.000.000	3.309.395	33,81
INSTALACIONES ELECTRICAS	624.000	462.000	25,96
GASTOS ASAMBLEA	2.400.000	1.640.603	31,64
REGALOS, BONIFICACIONES	1.176.000	1.176.000	0,00
DECORADO NAVIDAD	600.000	599.984	0,00
EVENTOS SOCIALES...	1.608.000	312.300	80,58
ELEMENTOS DE ASEO	3.318.000	3.297.574	0,62
ELEMENTOS DE CAFETERIA	1.344.000	1.414.600	-5,25
ELEMENTOS SGSST	6.000.000	6.000.000	0,00
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	300.000	360.750	-20,25
TRANSPORTE	384.000	350.900	8,62
OTROS GASTOS..	459.996	0	0,00
FONDO DE IMPREVISTOS	7.002.296	7.002.300	0,00
GASTOS BANCARIOS	448.204	471.664	-4,71
<b>TOTAL</b>	<b>555.351.780</b>	<b>550.173.068</b>	<b>0,93</b>
<b>EXCEDENTE</b>	<b>0</b>	<b>52.119.190</b>	

**C.R.PARQUES DE LA COLINA ETAPAS 1 Y 2**  
**PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2026**

<b>INGRESOS</b>	<b>PRESUPUESTO AÑO 2025</b>	<b>EJECUCION AÑO 2025</b>	<b>PRESUPUESTO AÑO 2026</b>	<b>PRESUPUESTO MESUAL 2026</b>	<b>% INCREMENTO</b>
CUOTAS DE ADMINISTRACION	700.229.580	700.678.000	789.652.851	65.804.404	12,8%
INTERESES POR MORA	-	12.136.387	-	-	
DESCUENTO PRONTO PAGO	- 140.892.000	- 129.916.550	- 126.344.456	- 10.528.705	-10%
DESCUENTO CONSEJO	- 3.985.800	- 3.606.250	- 4.902.492	- 408.541	23%
INTERESES BANCARIOS	-	11.468.706	-	-	N/A
INDEMNIZACION SEGURO	-	7.714.299	-	-	N/A
ADMON SALÓN COMUNAL	-	425.000	-	-	N/A
ADMINISTRACION DEPOS	-	1.290.000	-	-	N/A
AJUSTE AL PESO	-	2.366	-	-	N/A
OTROS INGRESOS	-	2.100.300	-	-	N/A
<b>TOTAL</b>	<b>555.351.780</b>	<b>602.292.258</b>	<b>658.405.903</b>	<b>54.867.159</b>	
<b>GASTOS</b>	<b>PRESUPUESTO AÑO 2025</b>	<b>EJECUCION AÑO 2025</b>	<b>PRESUPUESTO AÑO 2026</b>	<b>PRESUPUESTO MESUAL 2026</b>	<b>% INCREMENTO</b>
REVISORIA FISCAL	9.960.000	9.960.000	11.155.200	929.600	12%
ADMINISTRACION	26.160.000	26.160.000	29.299.200	2.441.600	12%
CONTABILIDAD	11.820.000	11.820.000	13.238.400	1.103.200	12%
ASESORIA JURIDICA	1.500.000	1.500.000	1.500.000	125.000	0%
CONSULTORIA TECNICA - OBRAS	7.000.000	7.000.000	-	-	-100%
CONSULTORIA SGSST	504.000	500.000	1.100.000	91.667	118%
SEGUROS COPROPIEDAD	20.134.296	20.134.291	23.746.266	1.978.856	18%
ASEO	108.505.365	108.130.459	133.667.772	11.138.981	23%
VIGILANCIA	264.581.902	268.004.600	352.520.822	29.376.735	33%
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	3.360.000	2.229.860	2.742.728	228.561	-18%
ENERGIA ELECTRICA	29.085.216	21.461.478	24.036.855	2.003.071	-17%
TELEFONO	1.224.000	1.314.056	1.682.000	140.167	37%
GASTOS LEGALES	231.000	243.400	260.000	21.667	13%
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	15.342.289	15.342.289	13.000.000	1.083.333	-15%
MANTENIMIENTO PUERTAS	1.102.236	5.549.510	2.800.000	233.333	154%
CERTIFICACION PUERTAS	-	-	404.600	33.717	N/A
MANTENIMIENTO JARDINES	2.904.000	2.904.000	3.000.000	250.000	3%
MANTENIMIENTO BOMBAS	3.856.800	3.828.049	4.052.236	337.686	5%
REPUESTOS-REPARACION BOMBAS	8.285.196	8.285.196	7.000.000	583.333	-16%
MANTENIMIENTO EXTINTORES	780.000	1.317.330	892.500	74.375	14%
FUMIGACION	1.392.000	544.000	1.000.000	83.333	-28%
MANTENIMIENTO GUADAÑA	300.000	-	300.000	25.000	0%
LICENCIA CITOFONIA VIRTUAL	2.312.500	1.800.000	2.200.000	183.333	-5%
MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	1.418.484	1.418.480	1.491.000	124.250	5%
MANTENIMIENTO CAJAS AGUAS NEGRAS	2.928.000	4.330.000	3.100.000	258.333	6%
COMPUTACIÓN / SOFTWARE CONTABLE Y LICENCIAS	5.000.000	3.309.395	3.920.000	326.667	-22%
ELECTRICOS	624.000	462.000	624.000	52.000	0%
GASTOS ASAMBLEA	2.400.000	1.640.603	3.400.000	283.333	42%
REGALOS, BONIFICACIONES	1.176.000	1.176.000	1.176.000	98.000	0%
DECORADO NAVIDAD	600.000	599.984	600.000	50.000	0%
EVENTOS SOCIALES...	1.608.000	312.300	1.608.000	134.000	0%
ELEMENTOS DE ASE	3.318.000	3.297.574	3.560.000	296.667	7%
ELEMENTOS DE CAFETERIA	1.344.000	1.414.600	1.344.000	112.000	0%
ELEMENTOS SGSST	6.000.000	6.000.000	-	-	-100%
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	300.000	360.750	500.000	41.667	67%
TRANSPORTE	384.000	350.900	384.000	32.000	0%
OTROS GASTOS..	459.996	-	-	-	-100%
FONDO DE IMPREVISTOS	7.002.296	7.002.300	6.584.059	548.672	-6%
GASTOS BANCARIOS	448.204	469.332	516.265	43.022	15%
<b>TOTAL</b>	<b>555.351.780</b>	<b>550.172.736</b>	<b>658.405.903</b>	<b>54.867.159</b>	
<b>Excedentes</b>	<b>0</b>	<b>52.119.522</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	