

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 2025
NO. 010
CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H. PRIMERA CONVOCATORIA
MARZO 30 DE 2025



En Cajicá, Cundinamarca, siendo el día 30 de marzo de 2025, se inició la asamblea general ordinaria de propietarios año 2025, bajo modalidad virtual, a través de la plataforma de **SUONO LOGISTIC**, siendo las 9.05 a.m.

Actuará como moderador de la reunión la señora **SARA ESPINOZA**, funcionario de la plataforma.

MARCO JURIDICO

El artículo 88 del Reglamento de propiedad horizontal, señala: “**Reuniones ordinarias:** La Asamblea General Ordinaria de copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON PROPIEDAD HORIZONTAL**; “se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres primeros meses siguientes al vencimiento del periodo presupuestal.

Su objetivo, es examinar la situación general y aspectos económicos y financieros de la propiedad horizontal y los informes de la administración y revisor fiscal; adoptar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para la respectiva vigencia y tomar en general todas las medidas tendientes a garantizar el cumplimiento de las normas legales y el reglamento de administración”; en La fecha y lugar que señale la convocatoria que haga el administrador, mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios con la antelación no menor a 15 días calendario a la fecha de la reunión.

MARCO TEORICO

La asamblea de propietarios está conformada por todos los propietarios de unidades privadas, sus representantes o delegados reunidos en quórum. A ella podrán asistir con voz y voto todos ellos y esta equivaldría al coeficiente de la copropiedad. Su asistencia puede o no ser presencial. La primera en forma personal o por la representación de otra persona que puede ser otro propietario, pero en todo caso esta obligación no podrá recaer en nombre del arrendatario del inmueble. Esta delegación deberá hacerse mediante comunicación escrita.

La asamblea la integran todos los propietarios de la agrupación que a la fecha de su realización se hallen inscritos en el libro de propietarios. Las reuniones serán presididas por el propietario elegido como presidente de la sesión quien asignará a un secretario para actuar, que podrá ser propietario o extraño, remunerado o no y quien tendrá la facultad de redactar el acta a su cargo

Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación, magnetofónica o similar donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, contenido de esta, hora en que se hace, así como la correspondiente convocatoria efectuada a los propietarios.

Conforme lo señalado en el artículo 64 del Reglamento, “las reuniones no presenciales, pueden llevarse a cabo, cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes

Ilevarse a cabo, cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados, puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea y sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último evento, la Sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de la cual dará fe el Revisor fiscal o el administrador del conjunto”

ORDEN DEL DIA.

1. Verificación del quórum.
2. Elección del presidente de la asamblea.
3. Elección del secretario de la asamblea.
4. Lectura y aprobación del orden del día.
5. Aprobación del Reglamento de la Asamblea.
6. Elección de la comisión verificadora del Acta, integrada por dos personas.
7. Presentación del informe del consejo de administración.
8. Presentación del informe del administrador.
9. Presentación y aprobación de los estados financieros año 2024
10. Presentación y aprobación del presupuesto de funcionamiento año 2025, fijación de la cuota de administración, plazo de pago de las expensas y descuentos.
11. Elección del Consejo de administración.
12. Elección del Comité de convivencia
13. Proposiciones y varios.
 - Jardines

CONSTANCIAS

El administrador, procede a dejar las siguientes constancias para ser incluidas en el acta:

1. En concordancia con el artículo 101 del Reglamento de propiedad horizontal del conjunto, señalado en la Escritura No. 00223 se cumplió con todos los lineamientos legales:
 - ✓ Convocatoria.
 - ✓ Reglamento de la asamblea
 - ✓ Estado de cartera con corte al 28 de febrero de 2025
 - ✓ Modelo de poder.
2. Se convocó a la asamblea en términos de ley y del reglamento de propiedad horizontal.
3. La citación fue enviada a los correos electrónicos como la última dirección registrada.
4. Es deber y responsabilidad del propietario, mantener actualizado el registro de propietarios. Quienes no recibieron la convocatoria por esta vía, obedece a que no tienen actualizado sus datos de manera oportuna.
5. Igualmente, se envió la información y contenido de asamblea, que consta de los siguientes documentos:
 - ✓ Convocatoria.
 - ✓ Reglamento de la asamblea,
 - ✓ Poder,
 - ✓ Estado de cartera al 28 de febrero de 2025.

CASA	Entre 1 y 30	Entre 31 y 60	Entre 61 y 90	Entre 91 y 120	Más de 121	TOTAL
53	\$ 1.993.722	\$ 931.893	\$ -	\$ 936.106	\$ 21.442.135	\$ 25.303.856
28	\$ 1.670.300	\$ 765.102	\$ -	\$ 760.848	\$ 8.709.756	\$ 11.906.006
14	\$ 1.469.391	\$ 737.622	\$ -	\$ 731.974	\$ 3.212.987	\$ 6.151.974
70	\$ 1.614.695	\$ 376.029	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.990.724
68	\$ 1.499.133	\$ 273.673	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.772.806
69	\$ 1.555.313	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.555.313
52	\$ 970.993	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 970.993
9	\$ 894.221	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 894.221
73	\$ 777.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 777.000
55	\$ 726.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 726.000
21	\$ 714.418	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 714.418
66	\$ 672.936	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 672.936
51	\$ 672.783	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 672.783
41	\$ 660.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 660.000
67	\$ 529.960	\$ 69.960	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 599.920
35	\$ 140.037	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 140.037
30	\$ 94.665	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 94.665
45	\$ 87.966	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 87.966
40	\$ 57.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 57.000
29	\$ 50.730	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 50.730
	\$ 16.330.820	\$ 958.318	\$ -	\$ 2.958.888	\$ 31.786.888	\$ 55.799.348

- ✓ Estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2024.
 - ✓ Revelaciones o notas a los estados financieros con corte a diciembre 31 de 2024.
 - ✓ Ejecución presupuestal y su explicación año 2024.
 - ✓ Presupuesto de funcionamiento año 2025 y sus notas explicativas.
 - ✓ Listado de cuotas de administración año 2025
6. Con fecha 27 de marzo de 2025, se envió al correo electrónico las instrucciones y el video de ingreso a la plataforma, así como la clave de acceso.
7. No llegaron temas para proposiciones y varios.
8. Ningún propietario, solicito el derecho de inspección.
9. La asamblea fue grabada en audio y video por parte de la plataforma y entregaron los siguientes informes:
- ✓ Audio y video de la asamblea.
 - ✓ Control de ingreso y salida de la asamblea.
 - ✓ Votaciones y gráficos
10. Se deja constancia de las casas que no podrán ejercer el voto, siendo que están en cartera y el reglamento manifiesta que tienen voz más no voto Casas 53, 28, 73, 21, 69, 40 y 9 Y se recuerda que las demás que aparecen en cartera obedece a que pagan sus cuotas en marzo, cuando deben hacerlo en febrero.
11. Se deja constancia de que los propietarios que tienen más de una representación en la plataforma se están sumando los distintos coeficientes.

DESARROLLO DE LA REUNION

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

Siendo las 9.17 a.m. del día de la convocatoria se inició la reunión con un quórum inicial del 81.05% de la copropiedad., representando en 57 casas.

orden	Inmueble Nombre	Coeficiente	Tipo Participante	fecha y hora	HORA	Representados
2	CASA 16	1,31	CARLOS RADA	30/03/2025	8:30:18	
3	CASA 51	1,31	LUZ MIRIAM MALDONADO	30/03/2025	8:30:22	
4	CASA 57	1,31	PAULO GERARDO LOPEZ	30/03/2025	8:31:00	
5	CASA 48	1,31	ALEJANDRO BERRIO	30/03/2025	8:31:36	
6	CASA 14	1,31	JAIRO POSADA MARTINEZ	30/03/2025	8:32:38	
7	CASA 44	1,31	JAVIER BOCA NEGRA	30/03/2025	8:32:54	
8	CASA 63	1,31	STEVEN RODRIGUEZ	30/03/2025	8:32:57	
9	CASA 23	1,31	SANTOS SUESCUN	30/03/2025	8:33:40	
10	CASA 42	2,62	PIEDAD JIMENEZ	30/03/2025	8:33:46	CASA 41
11	CASA 27	1,31	EDGAR GALARZA	30/03/2025	8:33:53	
12	CASA 67	1,54	LUZ ANGELA BERNAL	30/03/2025	8:34:06	
13	CASA 5	1,31	MARIA CAROLINA PARRA	30/03/2025	8:34:20	
14	CASA 60	1,31	ALVARO ACOSTA	30/03/2025	8:34:29	
15	CASA 21	1,31	ANTONIO PEDRAZA	30/03/2025	8:34:32	
16	CASA 39	2,75	ERIKA TANACS	30/03/2025	8:34:41	CASA 74
17	CASA 40	1,31	MARIA STELLA SANTOS	30/03/2025	8:34:42	
18	CASA 6	1,31	DIEGO GONZALEZ	30/03/2025	8:34:59	
19	CASA 69	1,54	ARMANDO RODRIGUEZ	30/03/2025	8:35:30	
20	CASA 9	1,31	ALEXANDRA GIRALDO	30/03/2025	8:35:43	
22	CASA 30	1,44	SANDRA HERNANDEZ	30/03/2025	8:36:41	
23	CASA 33	1,31	JOSE ROA	30/03/2025	8:36:43	
24	CASA 20	1,31	SERGIO HERNANDEZ	30/03/2025	8:37:12	
25	CASA 11	1,44	EDWIN SUESCUN	30/03/2025	8:37:15	
26	CASA 43	1,31	LORENA ALEXANDRA BUENO	30/03/2025	8:38:15	
27	CASA 4	1,31	GIOVANNA ADELAIDA SIERRA	30/03/2025	8:38:18	
28	CASA 49	1,31	ROBERTO AGUDELO HERNANDEZ	30/03/2025	8:38:51	
29	CASA 25	1,31	CAROLINA MEDINA	30/03/2025	8:39:25	
30	CASA 56	1,31	ANGELICA PAZ	30/03/2025	8:40:41	
31	CASA 19	1,31	BANCO DAVIVIENDA / LINA BOHORGUEZ	30/03/2025	8:44:29	
32	CASA 70	1,54	SUSANA CALDERON	30/03/2025	8:44:57	
33	CASA 64	1,31	JAIRO ARTUNDUAGA	30/03/2025	8:46:36	
34	CASA 46	1,44	VILMA GARCIA	30/03/2025	8:46:55	
35	CASA 13	1,31	JORGE GERENA	30/03/2025	8:47:34	
36	CASA 24	1,31	SANDRA PATRICIA HERRERA	30/03/2025	8:47:59	
37	CASA 7	1,31	ANDRES NOGUERA	30/03/2025	8:48:09	
38	CASA 54	1,31	LUZ MERY LEON GARNICA	30/03/2025	8:48:19	
39	CASA 50	1,31	NANCY GONZALEZ	30/03/2025	8:48:33	
40	CASA 53	1,44	Apoderado	30/03/2025	8:49:22	
41	CASA 3	1,31	LEONARDO GONZALEZ	30/03/2025	8:51:01	
42	CASA 55	1,44	CAROLINA DAWSON ROJAS	30/03/2025	8:51:13	
43	CASA 18	2,62	CAMILA ISAAC	30/03/2025	8:51:59	CASA 58
44	CASA 35	1,31	LUIS GUILERMO ALZATE	30/03/2025	8:52:05	
45	CASA 1	1,44	JUAN CARLOS ARIAS	30/03/2025	8:53:47	
46	CASA 45	1,31	MARIA FERNANDO PORTILLA	30/03/2025	8:58:44	
47	CASA 52	1,44	JHON TORRES	30/03/2025	8:58:50	
48	CASA 31	1,31	ANDRES VALLEJO	30/03/2025	8:58:51	
49	CASA 10	2,62	INVERSIONES SAS/ FABIAN CEDEÑO	30/03/2025	9:01:54	CASA 72
50	CASA 59	1,31	JAIR ANDRES MORENO	30/03/2025	9:02:18	
51	CASA 73	1,31	GUILLERMO DIAZ	30/03/2025	9:02:56	
52	CASA 66	1,54	ESTEFANIA CHARRY	30/03/2025	9:04:31	
53	CASA 71	1,31	JOHN GAMBA BLANCO	30/03/2025	9:05:31	
54	CASA 65	1,54	LUZ MERY LEON GARNICA	30/03/2025	9:06:38	
55	CASA 47	1,44	JUAN MANUEL ESPEJO	30/03/2025	9:11:05	
56	CASA 12	1,44	MARIA PAULA DIAZ MONTOYA	30/03/2025	9:13:17	
57	CASA 8	1,31	ARISTIDES LOZANO	30/03/2025	9:14:24	
58	CASA 22	1,31	LUIS ALFREDO BERNAL	30/03/2025	9:21:36	
59	CASA 28	1,31	EDWIN GERENA MARTINEZ	30/03/2025	9:23:01	
60	CASA 62	1,44	ANDRES SANTOS	30/03/2025	9:50:44	
61	CASA 36	1,31	FONDO NACIONAL DEL AHORRO/ ANDRES FELIPE SANTOS	30/03/2025	9:51:55	
62	CASA 32	1,31	JESUS HERNANDO FONSECA	30/03/2025	10:35:23	
63	CASA 15	1,31	MARCELA SIERRA	30/03/2025	11:05:30	

Terminada la verificación del quórum, se encuentra presente el 89.04 % de la copropiedad, representado en 65 casas.

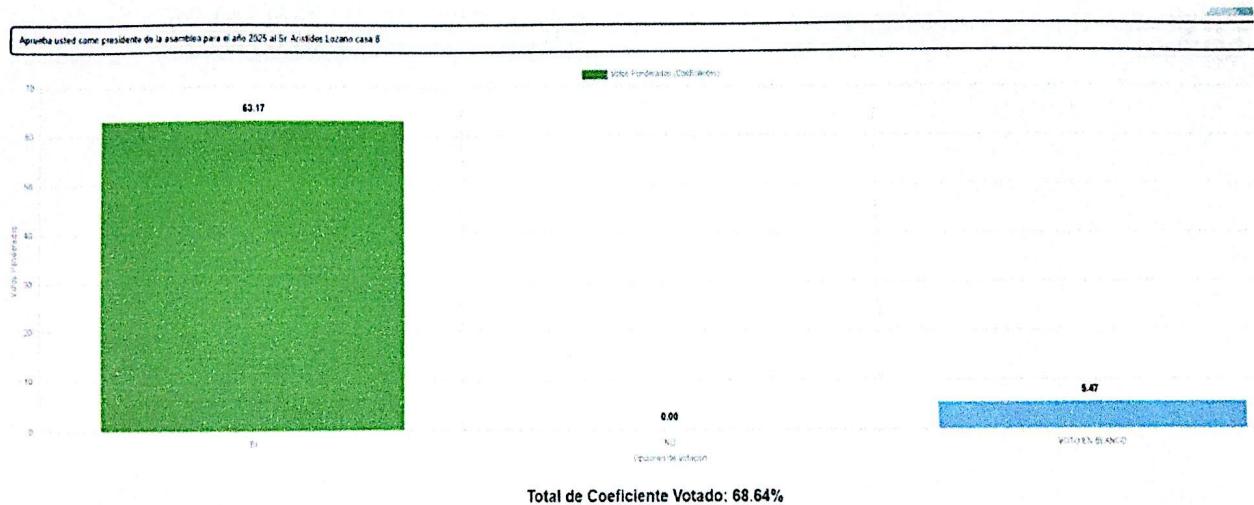
2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA.

El administrador, explica que esta posición puede ser ejercida por un propietario o mandatario dentro de la asamblea.

Su función, es ser el moderador de la reunión y para el caso de que intervenga como propietario, debe indicar el numero de la casa que representa.

Se propone el nombre del señor **ARISTIDES LOZANO LOZANO**, propietario de la casa 8, quien acepta su nominación.

¿APRUEBA USTED QUE EL SEÑOR ARISTIDES LOZANO DE LA CASA 8, SEA EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA?



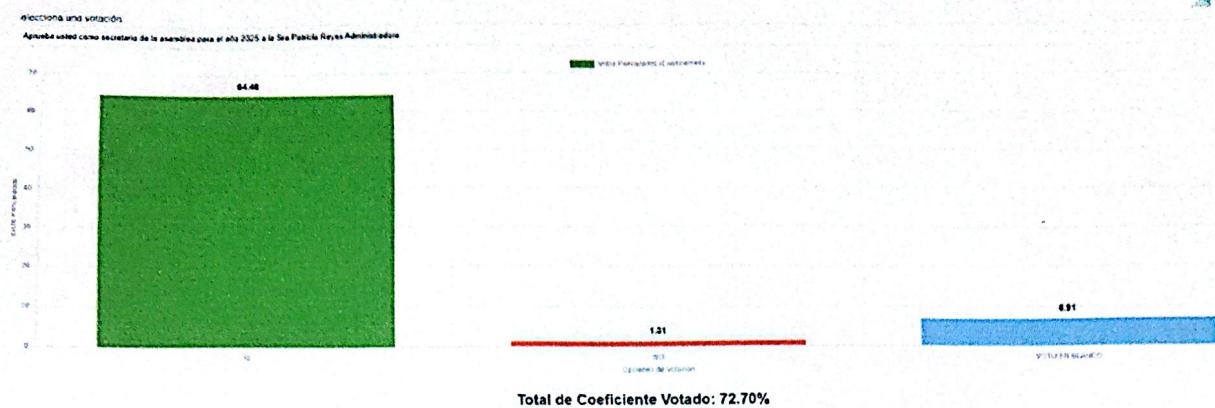
Con una votación del 63.17% a favor, de un total representado en la asamblea del 68.64% se aprueba al señor **ARISTIDES LOZANO LOZANO**, de la casa 8 para ser el presidente de la asamblea.

3. ELECCIÓN DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

Se postulan los nombres de la señora **CAROLINA DAWSON** de la casa 55, el señor **JAVIER BOCANEGRA** de la casa 44 y la administración, representada en la señora **SONIA PATRICIA REYES DUQUE**.

Casa 55, señala que el administrador, debe ser el secretario de la asamblea y retira su postulación, lo mismo que el señor Javier Bocanegra retira su postulación. Acto seguido se somete a votación el nombramiento del secretario de la asamblea.

¿APRUEBA USTED QUE EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA SEA EL ADMINISTRADOR DEL CONJUNTO, SEÑORA PATRICIA REYES DUQUE?



Sometido a votación, los 2 primeros candidatos declinan su postulación, quedando nombrada como secretaria de la reunión la señora SONIA PATRICIA REYES DUQUE con una votación del 64.48% a favor del total de participantes del 72.70%

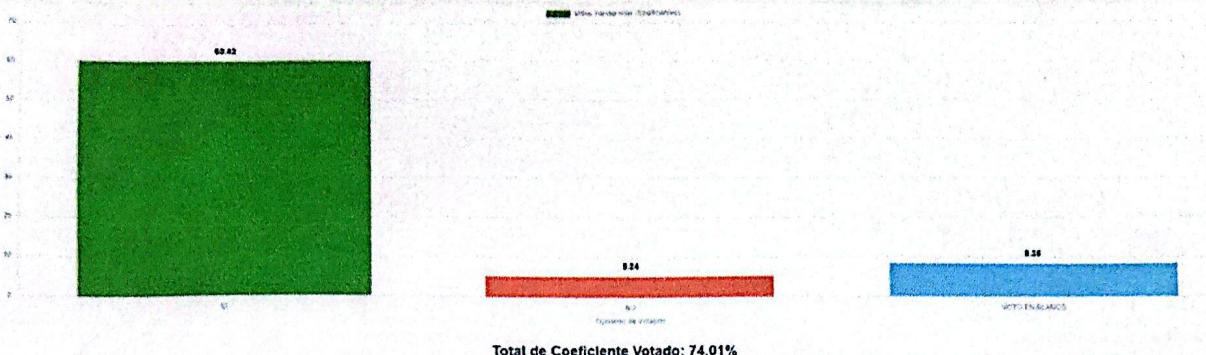
4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

El administrador, da lectura al orden del día enviado junto con la convocatoria que consiste en

1. Verificación del quórum.
2. Elección del presidente de la asamblea.
3. Elección del secretario de la asamblea.
4. Lectura y aprobación del orden del día.
5. Aprobación del Reglamento de la Asamblea.
6. Elección de la comisión verificadora del Acta, integrada por dos personas.
7. Presentación del informe del consejo de administración.
8. Presentación del informe del administrador.
9. Presentación y aprobación de los estados financieros año 2024
10. Presentación y aprobación del presupuesto de funcionamiento año 2025, fijación de la cuota de administración, plazo de pago de las expensas y descuentos.
11. Elección del Consejo de administración. 12)Elección del Comité de convivencia 13) Proposiciones y varios.
- ✓ Jardines

Un grupo de asistentes (Casa 4, Casa 36, Casa 55) propuso que se discutiera durante la Asamblea la continuidad o no de la administración actual. Se acordó que este punto se trataría en el espacio de "Proposiciones y Varios", y no afectaría el orden del día ya planteado

¿APRUEBA USTED EL ORDEN DEL DÍA ENVIADO EN LA CONVOCATORIA E INCLUIR EL TEMA DEL ADMINISTRADOR EN PROPOSICIONES Y VARIOS?



Con una votación del 60.42% a favor se aprueba el orden del día como se presentó en la convocatoria. Quórum, decisorio 86.42%

5. ELECCIÓN DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA, INTEGRADA POR DOS PERSONAS.

El objeto de esta comisión es la verificación del acta y su contenido para ser aprobada por el presidente de la asamblea.

Se postulan los propietarios:

1. Señor Harold Rivas de la casa 55.
2. Señora Luz Mery León Garnica, de la casa 54.
3. Señor John Gamba blanco, de la casa 71.

¿APRUEBA USTED QUE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA, ¿SEA INTEGRADA POR LOS PROPIETARIOS DE LAS CASAS 55, 54 Y 71?



Con una votación del 67.36% a favor, se aprueba que la comisión verificadora del acta sea integrada

estos propietarios. Quorum decisivo 86.46%.

6. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA.

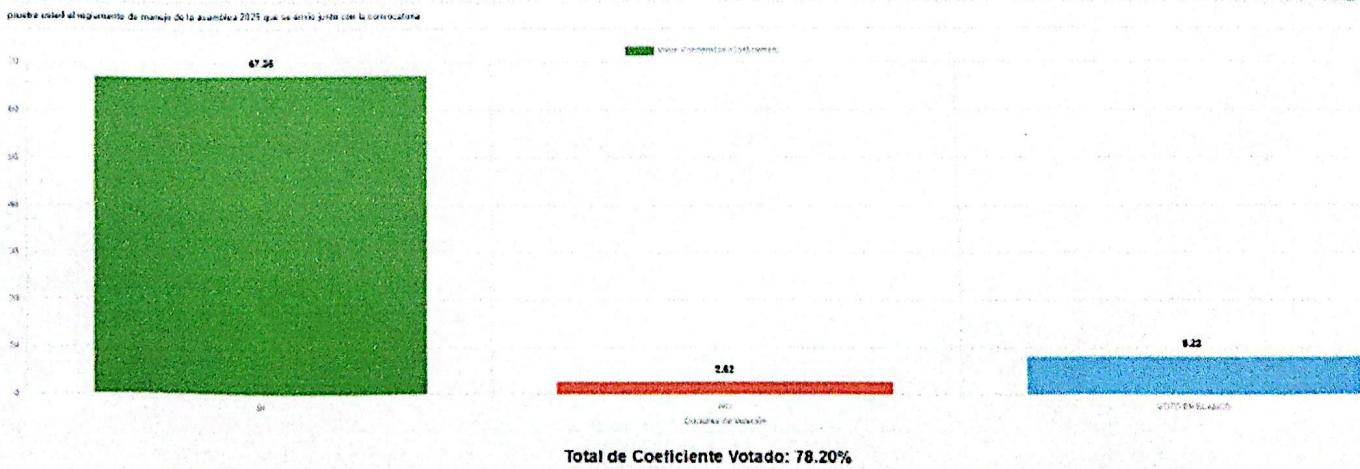
El presidente da lectura al Reglamento de la asamblea, enviado junto con la convocatoria, en donde se deja constancia de que ningún propietario hizo observaciones a este.

1. Requisitos antes de la asamblea y su representación.
2. Intervenciones y número de ellas.
3. Tiempo de duración de cada intervención.
4. El derecho a réplica.
5. El incremento de número de intervenciones si el tema así lo requiere.
6. Elección del consejo de administración y sus requisitos.
7. Elección del comité de convivencia y sus requisitos.
8. Votaciones
9. Cierre de la misma.

La administradora Patricia Reyes explicó que el reglamento fue enviado previamente junto con la convocatoria y que incluía las normas para las intervenciones, votaciones, y participación durante la asamblea. Se establecieron los siguientes criterios:

- ✓ Las intervenciones serían de máximo **1 minuto** por persona, con derecho a réplica si así se consideraba necesario.
- ✓ Solo se tratarían **temas generales de la copropiedad**, no asuntos particulares de casas específicas.
- ✓ Las votaciones serían realizadas mediante plataforma electrónica con **coeficiente de propiedad**.
- ✓ Se recordó que las personas con deudas a la fecha del 28 de febrero de 2025 no tendrían derecho a voto, según el reglamento interno.

¿APRUEBA USTED EL REGLAMENTO PARA EL DESARROLLO DE LA ASAMBLEA?



Con una votación del 67.36% a favor, se aprueba el Reglamento para el desarrollo de esta asamblea. Quórum, decisivo el 78.20%

7. PRESENTACIÓN DEL INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

El Consejo de Administración inició su informe destacando que, aunque en principio fue elegido un número plural de integrantes, solo tres de ellos participaron de forma activa y constante durante el año. Esta baja participación generó una carga mayor sobre los consejeros comprometidos y obligó a redistribuir funciones.

Naturaleza del Consejo y funciones ejercidas

Se recordó que el Consejo de Administración es un órgano asesor, consultor y de control, conforme al artículo 55 de la Ley 675 de 2001. Su rol no es solo acompañar a la administración, sino garantizar que la persona jurídica cumpla sus fines, supervisando sus actuaciones y aprobando decisiones que afectan a la comunidad.

Durante el período, el Consejo:

- ✓ Celebró reuniones ordinarias mensuales.
- ✓ Convocó reuniones extraordinarias cuando las circunstancias lo exigieron.
- ✓ Revisó y aprobó informes de la administración, estados financieros, ejecución presupuestal y reportes de cartera.
- ✓ Supervisó directamente la ejecución de proyectos de inversión aprobados en la asamblea anterior.

Control financiero y supervisión de pagos

La labor de vigilancia sobre los pagos fue ejecutada por la señora **Luz Mery León (Casa 54)**, contadora de profesión y miembro del Consejo, quien actuó como **segunda firma autorizada**. Este rol fue vital para reforzar los controles internos:

- ✓ Todos los pagos a proveedores se realizaron por transferencia bancaria con doble firma (administración + Luz Mery León).
- ✓ Se mantuvo una auditoría constante sobre el manejo de los recursos.
- ✓ Solo se exceptuaron de este control los pagos menores mediante caja menor.

La comunidad expresó su reconocimiento especial a la señora León por su labor voluntaria y sin compensación, destacando su **sentido de pertenencia y ética profesional**.

Actividades comunitarias impulsadas por el Consejo

- ✓ **Encuentro de Integración Canelón:** Evento social realizado en las zonas comunes, con almuerzo comunitario, música de papayera y rifas. Participaron más de 120 personas. Fue autofinanciado con la preventa de alimentos y rifas.
- ✓ **Día de los Niños:** Celebración con obsequios, juegos y ambientación para los menores, realizada gracias a donaciones y un aporte aprobado por el consejo de \$1.000.000.

Estas actividades no solo fortalecieron la convivencia, sino que motivaron el sentido de comunidad entre vecinos.

Proyectos impulsados y ejecutados

- ✓ **Reparación del adoquín:** Ejecutado con el ingeniero Francisco Rodríguez. Inicialmente aprobado por \$17 millones, finalizó en \$12.246.224 tras ajustes. Supervisado por el copropietario Antonio Pedraza.
- ✓ **Proyecto de aguas lluvias:** Aunque aprobado en 2024, su contratación solo fue posible en 2025 con **Hidro construcciones S.A.S.** por **\$10.824.731**. Permitirá usar aguas pluviales en el riego de jardines, lo cual ahorra recursos.

Portal web y modernización

Se creó el portal www.canelonph.com.co, actualmente en prueba. Su objetivo es servir como medio oficial de publicación de documentos, informes y eventos. Se espera que con el tiempo se convierta en una **herramienta digital centralizada para propietarios y residentes**.

Propuesta de mejora en control vehicular

El Consejo detectó la presencia de equipos obsoletos e inactivos (lectores de tarjetas, brazos mecánicos, parlantes). Se planteó la propuesta de implementar **lectores de placas vehiculares** con un presupuesto máximo de \$10 millones, utilizando equipos actuales en combinación con nuevos.

Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal

El Consejo consideró urgente revisar y reformar el reglamento actual, señalando errores en redacción, estructura y normas desactualizadas. Se propuso iniciar un proceso participativo para este fin, pendiente de aprobación de la Asamblea.

Agradecimientos

El Consejo expresó su gratitud a los propietarios cumplidos con sus cuotas, a los voluntarios, a quienes realizaron aportes económicos, y al personal de empresas contratistas por su compromiso.

8. PRESENTACIÓN DEL INFORME DEL ADMINISTRADOR.

El administrador, presenta el informe de su gestión correspondiente al periodo enero de 2024 a marzo de 2025.

Contratos vigentes

Durante el año 2024 se mantuvieron vigentes los siguientes contratos, fundamentales para la operación continua del conjunto:

Servicio	Empresa	Vencimiento
Contabilidad	Luz Dary Díaz	Marzo de 2026
Mantenimiento bombas hidráulicas	Tecniplantas.	Enero de 2026
Todero	Bioaseo Colombia	Febrero de 2026

Club house y zonas húmedas	Sporting Service	Febrero de 2026
Vigilancia	Misión Security	Junio de 2025
Administración	Patricia Reyes	Abril de 2025

Se aclaró ante la asamblea que, aunque la mayoría de los contratos tienen plazo largo, **pueden terminarse anticipadamente** si hay incumplimientos contractuales o se detecta una mejor alternativa.

Manejo de cartera y cobros jurídicos

Este fue uno de los temas más difíciles del año. La administración enfrentó grandes retos debido a la **morosidad de varios propietarios**, que compromete el flujo de caja y dificulta los pagos a proveedores y contratistas. Entre los casos más críticos:

Casa 53: Deuda desde antes de 2022. No ha respondido a gestiones extrajudiciales.

Casa 28: En proceso jurídico formal. Se han agotado instancias de acuerdo directo.

Casa 14: Alcanzó un acuerdo en noviembre y pagó la totalidad de la deuda en marzo 2025.

Casa 70: Ha hecho abonos, pero no de forma constante.

Casas 68, 69: Con dos cuotas vencidas cada una.

Casas 52 a 29: Pagan de forma tardía de manera habitual.

Se enfatizó que, **sin una cultura de pago** por parte de los propietarios, la administración no puede ejecutar proyectos ni mantener los servicios.

Proceso judicial y contingencias

- ✓ **Solutions Group:** Firma que gestionaba la administración en años anteriores. El proceso judicial fue cerrado por “desistimiento tácito”, sin afectar a la copropiedad.
- ✓ **Pool Security:** Antiguo contratista del Club house. El proceso sigue activo, pero sin movimiento; la expectativa es que se archive.
- ✓ Se tiene una provisión contable para contingencias, en caso de que el proceso con Pulse genere obligaciones legales.
- ✓ Estado financiero (resumen)

Ingresos	2024:	\$546.072.000
-----------------	--------------	---------------

Saldo cuentas bancarias (a diciembre de 2024):

Cuenta corriente Davivienda:	\$7.629.565
Fondo inversión colectivo:	\$29.769.000
Fondo de imprevistos monetizado:	\$20.387.136

Cuentas por pagar (diciembre):	\$7.036.000
---------------------------------------	-------------

Entre las obligaciones destacan:

Servicios públicos (acueducto, energía)
Mantenimiento de cercas eléctricas
Servicios contables y técnicos

Ejecución presupuestal

Se presentaron y explicaron los siguientes rubros clave:

Mantenimiento de zonas húmedas (Club house): \$45.131.000

Incluye administración, limpieza y soporte.

Reparaciones locativas: \$35.770.000

Comprendieron pintura completa del segundo edificio (salón comunal y oficina), mantenimiento de rejas y pintura de ingreso.

Cuenta "Otros": \$20.000.000

Representa una provisión para destinación específica y ajustes contables.

Gastos no operacionales: \$3.904.000

Comisiones bancarias y servicios financieros.

Aclaraciones respondidas durante la asamblea

Se aclaró que no es posible presentar reducciones de gasto como descuentos, ya que eso distorsionaría la realidad contable ante la DIAN. También se explicó que se hace cumplimiento estricto de la Ley 675 respecto a la reserva obligatoria del **fondo de imprevistos**, que está completamente monetizado.**6. Club house**

Aunque se conserva en buen estado y totalmente habilitado, su uso ha sido bajo. Solo 7 casas lo utilizan regularmente.

Se hace un llamado a los propietarios para aprovechar este espacio comunitario, que incluye:

- ✓ Salón comunal
- ✓ Sauna y turco
- ✓ Juegos de mesa y zonas de esparcimiento.

Piscina

Durante el año 2024, la Secretaría de Salud de Cajicá realizó una visita de inspección que dejó como resultado varios requerimientos:

- ✓ Botiquín completamente equipado
- ✓ Gancho pastor
- ✓ Cambiador de pañales
- ✓ Pared lisa en zona húmeda (objeto de discusión técnica)
- ✓ Concepto favorable del cuerpo de bomberos

La administración inició los trámites para dar cumplimiento, aunque se aclaró que algunas exigencias no son aplicables por el tipo de piscina y su uso.

Parque infantil

El parque ha sido intervenido en varias ocasiones debido a daños causados por adolescentes. Se recuerda que está **diseñado para niños hasta los 8 años** y que el mal uso pone en riesgo su integridad.

Proyecto de aguas lluvias

El proyecto de aprovechamiento de aguas pluviales, aprobado en 2024 pero no ejecutado ese año, fue contratado el **14 de marzo de 2025** con la empresa **Hidro construcciones S.A.S.** por un valor de **\$10.824.731**.

- ✓ Fecha de inicio: 9 de abril de 2025
- ✓ Fecha esperada de finalización: 31 de mayo de 2025
- ✓ Beneficio: Usar aguas lluvias para riego, lo cual reduce el uso de agua potable y genera ahorro.

Los fondos para este proyecto provienen del **fideicomiso**, que aún conserva más de \$30 millones.

Página web institucional

El portal web www.canelonph.com.co fue desarrollado durante 2024 como una herramienta de comunicación y transparencia.

- ✓ En él se publican actas, informes, comunicados y documentos normativos.
- ✓ Actualmente está en versión piloto, sin contraseña.
- ✓ Se busca convertirlo en el canal oficial entre administración y copropietarios.

Observaciones de propietarios

Durante la asamblea se recibieron varias intervenciones destacadas:

Luz Mery León (Casa 54) resaltó el trabajo oculto que hace la administración más allá de lo visible (cobros, contratación, gestión jurídica).

John Gamba (Casa 71) solicitó explicación detallada de los rubros “otros” y “locativas”, lo cual fue aclarado por la contadora y la administradora, indicando facturas y soporte.

9. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2024

La contadora señora **LUZ DARY DIAZ**, inicia la presentación de los estados financieros con corte a diciembre de 2024, con el objeto de someterlos a la aprobación de la asamblea. Deja constancia que durante el tiempo de la convocatoria ningún propietario ejerció el derecho de inspección o se acercó a fin de resolver alguna inquietud o interrogante si así lo tenían.

Estado de cartera a marzo 29 de 2025.

Como introducción al tema financiero, la contadora procedió a informar el estado de cartera al corte del 29 de marzo de 2025, fecha inmediatamente anterior a la Asamblea. Esto con el fin de establecer qué unidades privadas estaban habilitadas para votar en las decisiones de la Asamblea, según lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, específicamente en el artículo 74.

Se informó que las siguientes casas registraban mora vigente, y, por tanto, sus representantes podían asistir a la asamblea, pero no ejercer derecho a voto:

Casa 53
Casa 28
Casa 69
Casa 9
Casa 73
Casa 21
Casa 40



CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
NIT. 900353559 - 6
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
COMPARATIVO

ACTIVO	NOTA	A DIC 2024	A DIC 2023	VAR ABSOLUTA %	PASIVO		NOTA	A DIC 2024	A DIC 2023	VAR ABSOLUTA %
<u>Activos Corrientes</u>										
Efectivo y equivalentes al efectivo					Cuentas x pagar					
Caja Menor	5	\$ 800.000	\$ 500.000	\$ 300.000	Honorarios	10	\$ 1.518.000	\$ 0	\$ 1.518.000	
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	\$ 37.399.363	\$ 35.551.654	\$ 1.847.709	Serv Mantenimiento	10	\$ 688.050	\$ 496.000	\$ 192.050	
Efectivo de uso restringido	5	\$ 20.387.136	\$ 15.494.467	\$ 4.892.669	Serv publicos	10	\$ 2.345.665	\$ 3.550.140	\$ (1.204.475)	
Total Efectivo y Equivalentes al efectivo		\$ 58.586.499	\$ 51.546.121	\$ 7.040.378	Otros	10	\$ 1.937.703	\$ 325.800	\$ 1.611.903	
					Total Costos y Gastos x Pagar		\$ 6.489.418	\$ 4.371.940	\$ 2.117.478	
<u>Deudores</u>										
Creditos					Impuestos por pagar					
Clientes	6	\$ 50.493.313	\$ 32.485.398	\$ 18.007.915	Retencion en la Fuente	10	\$ 331.306	\$ 101.211	\$ 230.095	
Consignaciones por Identificar - Va	6	\$ 0	\$ 0	\$ 0	Impuesto de industria y Comercio Retenido	10	\$ 215.378	\$ 115.337	\$ 100.041	
Otras cuentas por Cobrar Adminin:	8	\$ 350.000	\$ 0	\$ 350.000	Total Impuestos x Pagar		\$ 546.684	\$ 216.540	\$ 330.136	
Detenero de cartera +180 dias	7	(\$ 3.773.951)	(\$ 1.647.950)	-\$ 2.126.001			\$ 7.036.102	4.588.488	\$ 2.447.614	
Total Deudores		\$ 47.069.362	\$ 30.837.448	\$ 16.231.914						
<u>Diferidos</u>										
Seguros y Fianzas	9	\$ 1.824.272	\$ 0	\$ 1.824.272	Otros Pasivos					
Total Activos Diferidos		\$ 1.824.272	\$ 0	\$ 1.824.272	Provision con Destinacion Especifica	11	\$ 38.337.784	\$ 18.000.000	\$ 20.337.784	
					Ingresos Recibido x Anticipado	11	\$ 1.745.269	\$ 7.484.521	\$ (5.739.252)	
					Ingresos recibidos para Terceros	11	\$ 4.845.367	\$ 2.288.371	\$ 2.556.996	
					Consignaciones por Aplicar *	11	\$ 511.471	\$ 511.471		
					Total Otros Pasivos		\$ 45.439.891	\$ 28.284.363	\$ 17.155.528	
					Total Pasivo		\$ 52.475.993	\$ 32.872.851	\$ 19.603.142	
<u>PATRIMONIO</u>										
					Reserva Fondo de Imprevistos	12	\$ 20.385.848	\$ 15.122.072	\$ 5.263.776	
					Excedentes del Presente Ejercicio	12	\$ 229.646	\$ 34.372.951	\$ (34.143.305)	
					Excedentes de Ejercicios Anteriores	12	\$ 34.388.646	\$ 15.695	\$ 34.372.951	
					Total Patrimonio		\$ 55.004.140	\$ 49.510.718	\$ 5.493.422	
Total Activo		\$ 107.480.133	\$ 82.383.569	\$ 25.096.564	Total Pasivo + Patrimonio		\$ 107.480.133	\$ 82.383.569	\$ 25.096.564	

* Las notas son parte integral de los estados financieros

MÓNICA REYES DUQUE
CC 41.638.336
Representante Legal
(ver certificación Adelante)

LUZDARY JANETH DIAZ
TP 195853-T
CONTADOR PUBLICO
(ver certificación Adelante)

**CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.**

NIT. 900850559 - 6

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
COMPARATIVO**

(Información Expresada en Pesos Colombianos)

	NOTA	A DIC 2024	A DIC 2023
<u>Ingresos</u>			
Otras Actividades de servicios Comunitarios	13	\$ 544.240.957	\$ 492.509.139
Otros Ingresos	14	\$ 3.922.508	\$ 5.163.747
Devoluciones y Descuentos	13	\$ 1.831.372	\$ 7.589.078
TOTAL INGRESOS		\$ 549.994.837	\$ 505.261.964
<u>Gastos Operacionales</u>			
Gastos de Administracion	15	\$ 545.860.688	\$ 466.851.840
Total Gastos Administrativos:		\$ 545.860.688	\$ 466.851.840
Gastos No Operacionales	15	\$ 3.904.503	\$ 4.037.173
Total Gastos No Operacionales		\$ 3.904.503	\$ 4.037.173
TOTAL GASTOS		\$ 549.765.191	\$ 470.889.013
GANANCIAS Y PERDIDAS	15	\$ 0	\$ 0
RESULTADO INTEGRAL		\$ 229.646	\$ 34.372.951

* Las notas son parte integral de los estados financieros

PATRICIA RIVAS DUQUE
CC 41.638.336
Representante Legal
(ver certificación Adjunta)

LUZ DARY JANETH DIAZ
TP 195853-T
CONTADOR PÚBLICO
(ver certificación Adjunta)

La contadora enfatizó que el derecho a voz estaba garantizado, pero el derecho a voto se restringía a los copropietarios que se encontraran a paz y salvo con la administración. Para evitar confusiones en la plataforma de votación, se recomendó a estas casas emitir su voto en blanco.

La administradora reafirmó que aquellos propietarios con una sola cuota pendiente a la fecha tenían hasta el momento de la votación para ponerse al día y quedar habilitados.

Estados financieros comparativos.

La contadora procedió a proyectar los documentos financieros correspondientes al año fiscal 2024. Se hizo énfasis en que los mismos habían sido enviados por anticipado a los correos electrónicos registrados por los copropietarios, y se encontraban disponibles también en la página web institucional del conjunto (www.canelonph.com.co), que se encuentra en fase de prueba.

Los estados financieros presentados incluyeron:

- ✓ Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024
- ✓ Estado de resultados integrales comparativos
- ✓ Ejecución presupuestal del año 2024
- ✓ Certificación de la contadora y de la representante legal
- ✓ Notas explicativas y revelaciones contables

Análisis del estado de resultados.

Se explicó detalladamente cada una de las cuentas que componen el estado de resultados. Se destacó que los ingresos por cuotas ordinarias de administración fueron recibidos con una efectividad del 94%, gracias a las campañas de cobro persuasivo implementadas durante el segundo semestre.

En cuanto a los gastos operacionales, se observó cumplimiento en la mayor parte de los rubros presupuestados. Hubo, sin embargo, desviaciones positivas y negativas en ciertos conceptos:

El gasto en mantenimiento del parque infantil superó el presupuesto inicial debido a deterioros frecuentes causados por uso indebido.

El gasto en vigilancia permaneció estable y dentro del contrato vigente con la firma Misión Security. Se redujeron los costos en aseo y jardinería gracias a la renegociación de contratos.

La contadora se detuvo a explicar el comportamiento del fondo de imprevistos, el cual presentó un incremento gracias al no uso de reservas durante varios trimestres.

Ejecución presupuestal.

Se presentó un cuadro comparativo entre el presupuesto aprobado por la Asamblea en 2024 y los gastos efectivamente ejecutados. La administradora comentó que la ejecución se mantuvo dentro de los límites esperados, destacando la disciplina financiera del equipo de gestión.

Se indicó que algunos proyectos aprobados por la Asamblea 2024 fueron ejecutados en su totalidad, mientras que otros se iniciaron en el primer trimestre de 2025:

Proyecto de mantenimiento de adoquinado: ejecutado por el Ing. Francisco Adolfo Rodríguez, con un valor final de \$12.246.224.

Proyecto hidráulico de aprovechamiento de aguas lluvias: contratado con la firma Hidro construcciones con SAC por \$10.824.731. Su ejecución se inició el 9 de abril de 2025.

La contadora aclaró que los recursos de ambos proyectos fueron asignados desde el presupuesto anterior y el fondo de inversiones, siguiendo las decisiones aprobadas en la Asamblea 2024.

Certificación y cierre contable.

Se leyó en voz alta la certificación firmada por la contadora Luz Dary Díaz y por la administradora Patricia Reyes, en la que se hace constar que:

"Los estados financieros reflejan de forma razonable la situación financiera del conjunto al 31 de

diciembre de 2024, conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia y con base en la documentación soporte disponible en la administración.”

También se dejó constancia de la revisión y aprobación previa por parte del Consejo de Administración.

Intervenciones de propietarios.

Se habilitó el espacio de intervenciones para resolver inquietudes o recibir comentarios de los asistentes:

- ✓ Casa 36 (Propietaria Johanna Sierra): Expresó preocupación por la recurrencia de gastos correctivos. Solicitó adoptar un esquema de mantenimiento preventivo.

Respuesta de la administradora: Se está implementando un cronograma semestral de inspecciones preventivas.

- ✓ Casa 44 (Sr. Javier Bocanegra): Preguntó sobre el control de calidad en las obras contratadas y la aplicación de penalidades.

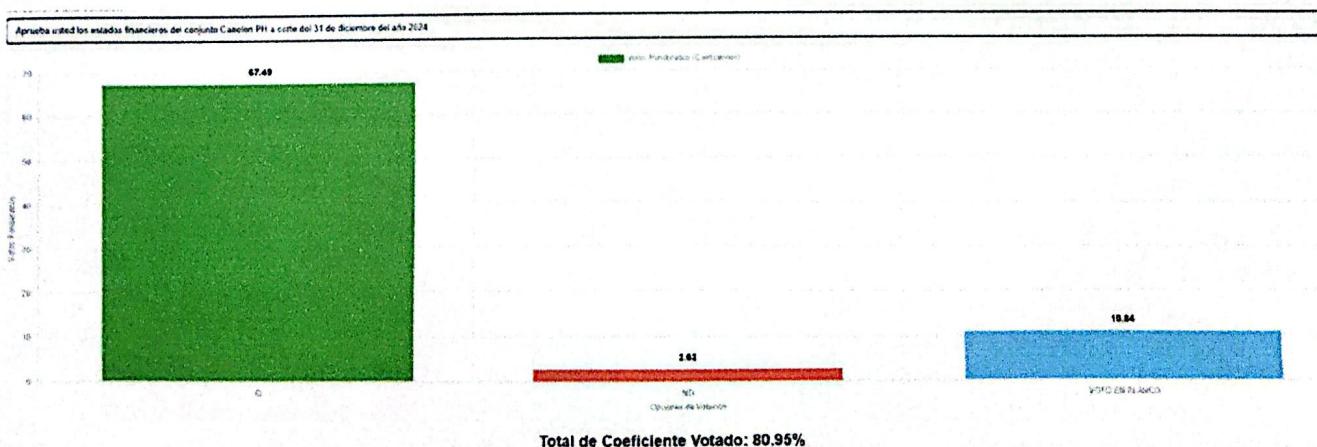
Respuesta: Se llamó en garantía al contratista del adoquinado para subsanar observaciones antes de cerrar el contrato. Se mantienen las retenciones hasta el cumplimiento total.

- ✓ Casa 21: Solicitud conocer el nivel de endeudamiento del conjunto.

Respuesta: No existen créditos vigentes. Toda la operación ha sido financiada con recursos propios y fondo de inversiones.

Concluida la fase de presentación y debate, se sometió a consideración de la Asamblea la aprobación de los estados financieros y la ejecución presupuestal.

¿APRUEBA USTED LOS ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024?



Con una votación del 67.49% a favor se aprueban los estados financieros a corte del 31 de diciembre de 2024. Quórum decisorio 80.95%

El punto fue aprobado por amplia mayoría. El presidente de la Asamblea, Arístides Lozano, agradeció la claridad de la presentación y destacó la eficiencia en la ejecución presupuestal. Solicitó dejar constancia en el acta del agradecimiento a la contadora y al equipo administrativo.

10. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DE FUNCIONAMIENTO AÑO2025, FIJACIÓN DE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN, PLAZO DE PAGO DE LAS EXPENSAS Y DESCUENTOS.

La contadora inicia su presentación, teniendo en cuenta las distintas variables para el incremento de la cuota respectiva.

- ✓ Para el caso de contratos, se tuvo en cuenta las condiciones de estos.
- ✓ Para el caso de mantenimientos, se partió de la base de la ejecución presupuestal año anterior.
- ✓ Le recuerda a la asamblea que, en enero del 2025, conforme lo ordenado por este mismo organismo la cuota se incrementó en el 9.54% equivalente al salario mínimo. Es decir que el presupuesto ha sido calculado dentro de este parámetro y se conserva el descuento por pronto pago en la misma proporción.

Estructura y elaboración del presupuesto

El presupuesto de funcionamiento para el año 2025 fue elaborado tomando como referencia la ejecución presupuestal del año 2024, proyectando las necesidades operativas, contractuales y de mantenimiento del conjunto. Incluyó los rubros tradicionales de administración, vigilancia, aseo, mantenimiento de zonas comunes, seguros y servicios públicos, incorporando ajustes por inflación y nuevos compromisos contractuales.

Ejecución presupuestal del año anterior

La administración presentó una ejecución presupuestal detallada del año 2024, que sirvió como base para validar el comportamiento de ingresos y egresos. Se destacó el cumplimiento estricto en pagos a proveedores, el control de gastos a través del doble respaldo de firma (administración + miembro del consejo) y el uso eficiente de los recursos.

Se evidenció también un mayor gasto en servicios públicos debido al consumo excesivo de agua, lo cual motivó la inclusión de un nuevo proyecto hidráulico para el 2025.

Rubros más relevantes del presupuesto 2025

- ✓ **Vigilancia y seguridad:** Continúa con Misión Security, cuyo contrato vence en junio de 2025. Este ítem representa el mayor porcentaje del presupuesto.
- ✓ **Administración y contabilidad:** Se mantiene la contratación de la administradora Patricia Reyes y la contadora Luz Dary Díaz hasta 2026.
- ✓ **Mantenimiento:** Se incluye mantenimiento de bombas, club house, piscina, áreas comunes, y jardines.
- ✓ **Seguros:** Renovación de la póliza multirriesgo, responsabilidad civil y directivos por un monto pactado y cuotas mensuales establecidas.
- ✓ **Club house:** Contrato con Sporting Service, incluye limpieza, mantenimiento, uso de zonas

- ✓ **húmedas y gimnasio.**
- ✓ **Proyectos especiales:** Automatización del acceso vehicular (lectores de placas) por hasta \$10 millones.

Proyección financiera y sostenibilidad

La administración expuso que, aunque el recaudo ha sido razonable, la cartera morosa sigue representando una amenaza para la sostenibilidad financiera. Por ello se reiteró la importancia del cumplimiento oportuno de las cuotas de administración y se exhortó a los copropietarios a hacer uso de los canales de pago a tiempo.

Reajuste de cuotas de administración

Se presentó un reajuste proyectado en las cuotas de administración, considerando el incremento de costos operativos, inflación, y las nuevas inversiones aprobadas por la asamblea. El aumento fue debatido con base en el coeficiente de propiedad y aprobado por mayoría.

Opiniones e intervenciones de copropietarios

Durante la exposición del presupuesto, algunos copropietarios manifestaron inquietudes sobre:

- ✓ El nivel de ejecución de proyectos aprobados en 2024.
- ✓ La necesidad de implementar mecanismos de control del consumo de agua.
- ✓ La pertinencia de seguir apoyando eventos comunitarios con recursos comunes.

Estas intervenciones fueron atendidas directamente por la administradora y miembros del consejo, quienes ofrecieron datos técnicos y administrativos de respaldo.



CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON

	EJECUTADO 2024			PROYECCION 2025		
	Presupuesto 2024	Ejecutado 2024	Diferencia	%	TOTAL MES	TOTAL AÑO
4 INGRESOS						
417001 Cuota Ordinaria de Administración	\$ 551.787.852	\$ 551.736.000	- \$ 51.852	9,54%	\$ 50.390.000	\$ 604.650.000
417004 Intereses de Mora	\$ -	\$ 8.900.887	\$ 8.900.887	-	\$ -	\$ -
417505 4,4% DESCUENTO PRONTO PAGO	\$ 16.554.780	\$ 16.395.930	\$ 158.850	62,26%	\$ 2.217.000	\$ 26.604.000
420505 REINTEGRO CARROTANQUES	\$ -	\$ 1.831.372	\$ 1.831.372	-	\$ -	\$ -
421005 INTERESES	\$ -	\$ 3.228.965	\$ 3.228.965	-	\$ -	\$ -
429509 RECUPERACIONES	\$ -	\$ 684.850	\$ 684.850	-	\$ -	\$ -
4295S1 AJUSTE AL PESO	\$ -	\$ 8.693	\$ 8.693	-	\$ -	\$ -
Total 4 INGRESOS	\$ 535.233.072	\$ 549.994.837	\$ 14.761.765		\$ 48.173.000	\$ 578.076.000
5 GASTOS						
511025 ASESORIAS TECNICAS/ ESPECIALIZADAS	\$ 1.080.000	\$ -	\$ 1.080.000	-	\$ 84.000	\$ 1.008.000
51103002 CONTABILIDAD	\$ 7.803.892	\$ 7.883.582	\$ 81.690	9,44%	\$ 719.000	\$ 8.628.000
51103003 ADMINISTRACION PH	\$ 28.299.144	\$ 27.896.000	\$ 401.144	7,54%	\$ 2.500.000	\$ 30.000.000
51103005 ASESORIA PROF SG SST	\$ 5.139.996	\$ 1.518.000	\$ 3.621.996	-	\$ 120.000	\$ 1.440.000
51309501 POLIZA AREAS COMUNES	\$ 10.723.180	\$ 18.191.876	\$ 531.304	5,67%	\$ 1.605.000	\$ 19.260.000
51350501 SERVICIO ASEO	\$ 44.112.000	\$ 44.381.982	\$ 269.982	10,59%	\$ 4.090.000	\$ 49.080.000
51350502 VIGILANCIA	\$ 289.064.328	\$ 268.532.162	\$ 20.532.166	19,55%	\$ 26.752.000	\$ 321.024.000
513525 ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 6.964.000	\$ 4.511.375	\$ 2.352.625	25,28%	\$ 471.000	\$ 5.652.000
513530 ENERGIA ELECTRICA	\$ 24.000.000	\$ 21.067.500	\$ 2.932.500	6,51%	\$ 1.670.000	\$ 22.440.000
51353501 TELEFONO + INTERNET	\$ 2.483.184	\$ 2.483.365	\$ 201	6,31%	\$ 220.000	\$ 2.640.000
51353503 GAS NATURAL	\$ 12.000.000	\$ 11.356.020	\$ 613.980	6,45%	\$ 1.010.000	\$ 12.120.000
514005 NOTARIALES	\$ 120.000	\$ 7.000	\$ 113.000	100,00%	\$ -	\$ -
51451001 MATTO BOMBAS Y EXPRESION	\$ 8.484.000	\$ 12.128.683	\$ 3.644.683	8,53%	\$ 1.100.000	\$ 13.200.000
51451002 MTTO LAVADO DE TANQUES	\$ 1.500.000	\$ 810.000	\$ 690.000	77,78%	\$ 120.000	\$ 1.440.000
51451003 MATTO ZONAS HUMEDAS	\$ 1.400.004	\$ 1.340.000	\$ 60.004	235,62%	\$ 375.000	\$ 4.500.000
51451004 MTTO EQUIPOS GYM	\$ 1.599.996	\$ 903.000	\$ 696.996	10,30%	\$ 83.000	\$ 996.000
51451006 MTTO CERCAS Y CERRAMIENTOS	\$ 600.000	\$ 900.000	\$ 300.000	12,00%	\$ 84.000	\$ 1.008.000
51451007 MTTO PUERTA ACCESO VEHICULAR	\$ 426.400	\$ -	\$ 426.400	-	\$ 100.000	\$ 1.200.000
51451008 MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION ZONAS HUMEDAS	\$ 39.688.000	\$ 45.131.520	\$ 5.443.520	8,19%	\$ 4.069.000	\$ 48.528.000
51451009 MTTO ZONAS COMUNES FUMIGACION	\$ 582.132	\$ 562.000	\$ 20.112	6,76%	\$ 50.000	\$ 600.000
51451011 MTTO RECARGA DE EXTINTORSE	\$ 1.500.000	\$ 196.000	\$ 1.304.000	22,45%	\$ 20.000	\$ 240.000
51451015 MTTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO PISCINA	\$ 4.800.000	\$ 2.260.000	\$ 2.540.000	6,19%	\$ 200.000	\$ 2.400.000
51451020 MATTO Y MODERNIZACION PARQ INFANTIL	\$ 1.069.692	\$ 265.654	\$ 804.038	125,66%	\$ 50.000	\$ 600.000
51452501 MTTO EQ. COMPUTO Y COMUNICACION	\$ 3.600.000	\$ 885.000	\$ 2.715.000	184,75%	\$ 210.000	\$ 2.520.000
51452502 MTTO Y ACTUALIZ SOFTWARE CONTABLE	\$ 135.000	\$ 132.090	\$ 2.910	9,02%	\$ 12.000	\$ 144.000
515005 INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 2.531.712	\$ 2.977.900	\$ 446.188	0,74%	\$ 250.000	\$ 3.000.000
515015 REPARACIONES LOCATIVAS	\$ 12.289.152	\$ 35.770.395	\$ 23.481.243	76,18%	\$ 710.000	\$ 8.520.000
515095 OTROS	\$ -	\$ 20.337.784	\$ 20.337.784	100,00%	\$ -	\$ -
519525 ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	\$ 2.431.452	\$ 1.517.183	\$ 914.269	16,64%	\$ 150.000	\$ 1.900.000
519530 UTILES, PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	\$ 848.184	\$ 265.400	\$ 582.784	22,08%	\$ 27.000	\$ 324.000
519545 TAXIS Y BUSES	\$ 120.000	\$ 5.600	\$ 114.400	971,43%	\$ 5.000	\$ 60.000
519570 GASTOS ASAMBLEAS	\$ 2.499.996	\$ 871.000	\$ 1.628.996	37,77%	\$ 100.000	\$ 1.200.000
519575 BIENESTAR SOCIAL DECORACION Y EVENTOS	\$ -	\$ 3.352.820	\$ 3.352.820	7,37%	\$ 300.000	\$ 3.600.000
TOTAL GASTOS	\$ 526.377.444	\$ 538.470.911	\$ 12.093.467		\$ 47.456.000	\$ 569.472.000
OTROS GASTOS						
519996 FONDO DE IMPREVISTOS	\$ 5.263.776	\$ 5.263.776	\$ -	9,54%	\$ 474.560	\$ 5.694.720
519910 PROVISION DEUDORES	\$ -	\$ 2.126.001	\$ 2.126.001	9,54%	\$ -	\$ -
53051501 COMISIONES BANCARIAS	\$ 3.569.440	\$ 2.544.161	\$ 1.045.279	9,54%	\$ 241.000	\$ 2.892.000
53051502 COMISIONES Y RETENCIONES FIC	\$ -	\$ 114.710	\$ 114.710	9,54%	\$ -	\$ -
530595 AJUSTE AL PESO	\$ 2.412	\$ 4.370	\$ 1.958	9,54%	\$ 1.440	\$ 17.280
531515 COSTOS Y GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	\$ -	\$ 1.241.262	\$ 1.241.262	9,54%	\$ -	\$ -
TOTAL OTROS GASTOS	\$ 8.855.628	\$ 11.294.280	\$ 2.438.652		\$ 717.000	\$ 8.604.000
TOTAL GASTOS	\$ 535.233.072	\$ 549.765.191	\$ 14.532.119		\$ 48.173.000	\$ 578.076.000
Total Resultado Del Ejercicio	\$ -	\$ 229.646	\$ 229.646		\$ -	\$ -

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON

	EJECUTADO 2024			PROYECCION 2025		
	Presupuesto2024	Ejecutado2024	Diferencia	%	TOTAL MES	TOTAL AÑO
	\$	\$	\$		\$	\$
4 INGRESOS						
417001 Cuota Ordinaria de Administración	\$ 551.787.652	\$ 551.736.000	\$ 51.652	9,54%	\$ 50.390.000	\$ 604.680.000
417004 Intereses de Mora	\$ -	\$ 8.900.867	\$ 8.900.867	-	\$ -	\$ -
417505 4,4% DESCUENTO PRONTO PAGO	\$ 16.554.700	\$ 16.395.930	\$ 158.160	62,26%	\$ 2.217.000	\$ 26.604.000
420505 REINTEGRO CARROTANQUES	\$ -	\$ 1.631.372	\$ 1.631.372	-	\$ -	\$ -
421005 INTERESES	\$ -	\$ 3.228.965	\$ 3.228.965	-	\$ -	\$ -
429509 RECUPERACIONES	\$ -	\$ 684.550	\$ 664.850	-	\$ -	\$ -
4295S1 AJUSTE AL PESO	\$ -	\$ 8.693	\$ 8.693	-	\$ -	\$ -
Total 4 INGRESOS	\$ 535.233.072	\$ 549.994.137	\$ 14.761.065		\$ 48.173.000	\$ 578.076.000
5 GASTOS						
511025 ASESORIAS TECNICAS/ESPECIALIZADAS	\$ 1.080.000	\$ -	\$ 1.080.000	-	\$ 84.000	\$ 1.008.000
51103002 CONTABILIDAD	\$ 7.883.892	\$ 7.683.582	\$ 310	9,44%	\$ 719.000	\$ 8.628.000
51103003 ADMINISTRACION PH	\$ 28.299.144	\$ 27.696.000	\$ 403.144	7,54%	\$ 2.500.000	\$ 30.000.000
51103005 ASESORIA PROF SG SST	\$ 5.139.996	\$ 1.516.000	\$ 3.623.996	-	\$ 120.000	\$ 1.440.000
51309501 POLIZA AREAS COMUNES	\$ 18.723.180	\$ 18.191.876	\$ 531.304	5,67%	\$ 1.605.000	\$ 19.260.000
51350501 SERVICIO ASEO	\$ 44.112.000	\$ 44.381.982	\$ 269.982	10,59%	\$ 4.090.000	\$ 49.080.000
51350502 VIGILANCIA	\$ 289.064.328	\$ 268.532.162	\$ 20.532.166	19,55%	\$ 26.752.000	\$ 321.024.000
513525 ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 6.564.000	\$ 4.511.375	\$ 2.052.625	25,28%	\$ 471.000	\$ 5.652.000
513530 ENERGIA ELECTRICA	\$ 24.000.000	\$ 21.067.500	\$ 2.932.500	6,51%	\$ 1.670.000	\$ 22.440.000
51353501 TELEFONO + INTERNET	\$ 2.483.184	\$ 2.483.355	\$ 201	6,31%	\$ 220.000	\$ 2.640.000
51353503 GAS NATURAL	\$ 12.000.000	\$ 11.356.020	\$ 613.980	6,45%	\$ 1.010.000	\$ 12.120.000
514005 NOTARIALES	\$ 120.000	\$ 7.000	\$ 113.000	100,00%	\$ -	\$ -
51451001 MTTO BOMBAS Y EQPRESION	\$ 8.484.000	\$ 12.128.663	\$ 3.644.663	8,83%	\$ 1.100.000	\$ 13.200.000
51451002 MTTO LAVADO DE TANQUES	\$ 1.500.000	\$ 810.000	\$ 690.000	77,78%	\$ 120.000	\$ 1.440.000
51451003 MTTO ZONAS HUMEDAS	\$ 1.400.004	\$ 1.340.000	\$ 60.004	235,82%	\$ 375.000	\$ 4.500.000
51451004 MTTO EQUIPOS GYM	\$ 1.599.995	\$ 903.000	\$ 696.995	10,30%	\$ 3.000	\$ 996.000
51451006 MTTO CERCAS Y CERRAMIENTOS	\$ 600.000	\$ 900.000	\$ 300.000	12,00%	\$ 84.000	\$ 1.003.000
51451007 MTTO PUERTA ACCESO VEHICULAR	\$ 428.400	\$ -	\$ 428.400	-	\$ 100.000	\$ 1.200.000
51451008 MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION ZONAS HUMEDAS	\$ 39.688.000	\$ 45.131.520	\$ 5.443.520	8,19%	\$ 4.069.000	\$ 48.825.000
51451009 MTTO ZONAS COMUNES FUMIGACION	\$ 882.132	\$ 562.000	\$ 320.132	6,76%	\$ 50.000	\$ 600.000
51451011 MTTO RECARGA DE EXTINTORSE	\$ 1.500.000	\$ 196.000	\$ 1.304.000	22,45%	\$ 20.000	\$ 240.000
51451015 MTTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO PISCINA	\$ 4.800.000	\$ 2.260.000	\$ 2.540.000	6,19%	\$ 200.000	\$ 2.400.000
51451020 MTTO Y MODERNIZACION PARQ INFANTIL	\$ 1.069.692	\$ 265.654	\$ 804.048	125,86%	\$ 50.000	\$ 600.000
51452501 MTTO EQ. COMPUTO Y COMUNICACION	\$ 3.600.000	\$ 885.000	\$ 2.715.000	18,75%	\$ 210.000	\$ 2.520.000
51452502 MTTO Y ACTUALIZ SOFTWARE CONTABLE	\$ 135.000	\$ 132.090	\$ 2.910	9,02%	\$ 12.000	\$ 144.000
515005 INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 2.531.712	\$ 2.977.900	\$ 446.188	0,74%	\$ 250.000	\$ 3.000.000
515015 REPARACIONES LOCATIVAS	\$ 12.289.152	\$ 35.770.395	\$ 23.481.243	76,18%	\$ 710.000	\$ 8.520.000
515095 OTROS	\$ -	\$ 20.337.764	\$ 20.337.764	100,00%	\$ -	\$ -
519525 ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	\$ 2.431.452	\$ 1.517.163	\$ 914.269	18,64%	\$ 150.000	\$ 1.800.000
519530 UTILES, PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	\$ 848.184	\$ 265.400	\$ 582.784	22,08%	\$ 27.000	\$ 324.000
519545 TAXIS Y BUSES	\$ 120.000	\$ 5.600	\$ 114.400	971,43%	\$ 5.000	\$ 60.000
519570 GASTOS ASAMBLEAS	\$ 2.499.995	\$ 871.000	\$ 1.628.995	37,77%	\$ 100.000	\$ 1.200.000
519575 BIENESTAR SOCIAL DECORACION Y EVENTOS	\$ -	\$ 3.352.820	\$ 3.352.820	7,37%	\$ 300.000	\$ 3.600.000
TOTAL GASTOS	\$ 526.377.444	\$ 538.470.911	\$ 12.093.467		\$ 47.456.000	\$ 569.472.000
OTROS GASTOS						
519995 FONDO DE IMPREVISTOS	\$ 5.263.776	\$ 5.263.776	\$ -	9,54%	\$ 474.560	\$ 5.694.720
519910 PROVISION DEUDORES	\$ -	\$ 2.126.001	\$ 2.126.001	9,54%	\$ -	\$ -
53051501 COMISIONES BANCARIAS	\$ 3.589.440	\$ 2.544.161	\$ 1.045.279	9,54%	\$ 241.000	\$ 2.892.000
53051502 COMISIONES Y RETENCIONES FIC	\$ -	\$ 114.710	\$ 114.710	9,54%	\$ -	\$ -
530595 AJUSTE AL PESO	\$ 2.412	\$ 4.370	\$ 1.958	9,54%	\$ 1440	\$ 17.280
531515 COSTOS Y GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	\$ -	\$ 1.241.262	\$ 1.241.262	9,54%	\$ -	\$ -
TOTAL OTROS GASTOS	\$ 8.855.628	\$ 11.294.280	\$ 2.438.652		\$ 717.000	\$ 8.604.000
TOTAL GASTOS	\$ 535.233.072	\$ 549.765.191	\$ 14.532.119	9,54%	\$ 48.173.000	\$ 578.076.000
Total Resultado Del Ejercicio	\$ -	\$ 229.646	\$ 229.646		\$ -	\$ -



CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON

4 INGRESOS

417001 Cuota Ordinaria de Administración
 417004 Intereses de Mora
 417505 4,4% DESCUENTO PRONTO PAGO
 420505 REINTEGRO CARROTANQUES
 421005 INTERESES
 429509 RECUPERACIONES
 429551 AJUSTE AL PESO

EJECUTADO 2024			PROYECCION 2025		
Presupuestado 2024	Ejecutado 2024	Diferencia	%	TOTAL MES	TOTAL AÑO
\$ 551.787.652	\$ 551.736.000	\$ 51.652	9,54	\$ 50.390.000	\$ 604.680.000
\$ -	\$ 8.900.887	\$ 8.900.887	-	\$ -	\$ -
\$ -	\$ 16.554.700	\$ 16.395.930	62,26	\$ 2.217.000	\$ 26.604.000
\$ -	\$ 1.831.372	\$ 1.831.372	-	\$ -	\$ -
\$ -	\$ 3.228.965	\$ 3.228.965	-	\$ -	\$ -
\$ -	\$ 684.850	\$ 684.850	-	\$ -	\$ -
\$ -	\$ 8.693	\$ 8.693	-	\$ -	\$ -
Total 4 INGRESOS	\$ 535.233.072	\$ 549.994.837	\$ 14.761.765	\$ 48.173.000	\$ 578.076.000

5 GASTOS

511025 ASESORIAS TECNICAS/ ESPECIALIZADAS

51103002 CONTABILIDAD

51103003 ADMINISTRACION PH

51103005 ASESORIA PROF SG SST

51309501 POLIZA AREAS COMUNES

51350501 SERVICIO ASEO

51350502 VIGILANCIA

513525 ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

513530 ENERGIA ELECTRICA

51353501 TELEFONO + INTERNET

51353503 GAS NATURAL

514005 NOTARIALES

51451001 MTTO BOMBAS Y EQPRESION

51451002 MTTO LAVADO DE TANQUES

51451003 MTTO ZONAS HUMEDAS

51451004 MTTO EQUIPOS GYM

51451005 MTTO CERCAS Y CERRAMIENTOS

51451007 MTTO PUERTA ACCESO VEHICULAR

51451008 MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION ZONAS HUMEDAS

51451009 MTTO ZONAS COMUNES FUMIGACION

51451011 MTTO RECARGA DE EXTINTORSE

51451015 MTTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO PISCINA

51451020 MTTO Y MODERNIZACION PARQ INFANTIL

51452501 MTTO EQ.CALCUTO Y COMUNICACION

51452502 MTTO Y ACTUALIZ SOFTWARE CONTABLE

515005 INSTALACIONES ELECTRICAS

515015 REPARACIONES LOCATIVAS

515095 OTROS

519525 ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA

519530 UTILES, PAPELERIA Y FOTOCOPIAS

519545 TAXIS Y BUSES

519570 GASTOS ASAMBLEAS

519575 BIENESTAR SOCIAL DECORACION Y EVENTOS

TOTAL GASTOS

\$ 1.080.000	\$ -	\$ 1.080.000	-	\$ 84.000	\$ 1.008.000
\$ 7.883.892	\$ 7.883.582	\$ 310	9,44	\$ 719.000	\$ 8.628.000
\$ 28.299.144	\$ 27.896.000	\$ 403.144	7,54	\$ 2.500.000	\$ 30.000.000
\$ 5.139.996	\$ 5.158.000	\$ 162.996	-	\$ 120.000	\$ 1.440.000
\$ 18.723.180	\$ 18.191.876	\$ 531.304	5,87	\$ 1.605.000	\$ 19.260.000
\$ 44.112.000	\$ 44.381.982	\$ 269.982	10,59	\$ 4.090.000	\$ 49.060.000
\$ 289.064.328	\$ 268.532.162	\$ 20.532.166	19,55	\$ 26.752.000	\$ 321.024.000
\$ 6.864.000	\$ 4.511.375	\$ 2.352.625	25,28	\$ 471.000	\$ 5.652.000
\$ 24.000.000	\$ 21.067.500	\$ 2.932.500	6,51	\$ 1.670.000	\$ 22.440.000
\$ 2.453.184	\$ 2.483.355	\$ 33.171	6,31	\$ 220.000	\$ 2.640.000
\$ 12.000.000	\$ 11.356.020	\$ 613.980	6,45	\$ 1.010.000	\$ 12.120.000
\$ 120.000	\$ 7.000	\$ 113.000	100,00	\$ -	\$ -
\$ 8.484.000	\$ 12.128.633	\$ 3.644.633	8,83	\$ 1.100.000	\$ 13.200.000
\$ 1.500.000	\$ 810.000	\$ 690.000	77,78	\$ 120.000	\$ 1.440.000
\$ 1.400.004	\$ 1.340.000	\$ 60.004	235,62	\$ 375.000	\$ 4.500.000
\$ 1.599.996	\$ 903.000	\$ 696.996	10,30	\$ 83.000	\$ 996.000
\$ 600.000	\$ 900.000	\$ 300.000	12,00	\$ 84.000	\$ 1.008.000
\$ 428.400	\$ -	\$ 428.400	-	\$ 100.000	\$ 1.200.000
\$ 39.888.000	\$ 45.131.520	\$ 5.243.520	8,19	\$ 4.069.000	\$ 48.828.000
\$ 882.132	\$ 562.000	\$ 320.132	6,76	\$ 50.000	\$ 600.000
\$ 1.500.000	\$ 196.000	\$ 1.304.000	22,45	\$ 20.000	\$ 240.000
\$ 4.800.000	\$ 2.260.000	\$ 2.540.000	6,19	\$ 200.000	\$ 2.400.000
\$ 1.069.692	\$ 265.654	\$ 804.038	125,66	\$ 50.000	\$ 600.000
\$ 3.600.000	\$ 885.000	\$ 2.715.000	184,75	\$ 210.000	\$ 2.520.000
\$ 135.000	\$ 132.090	\$ 2.910	9,02	\$ 12.000	\$ 144.000
\$ 2.531.712	\$ 2.977.900	\$ 446.188	0,74	\$ 250.000	\$ 3.000.000
\$ 12.289.152	\$ 35.770.395	\$ 23.481.243	76,18	\$ 710.000	\$ 8.520.000
\$ -	\$ 20.337.764	\$ 20.337.764	100,00	\$ -	\$ -
\$ 2.431.452	\$ 1.517.163	\$ 914.299	18,64	\$ 150.000	\$ 1.800.000
\$ 848.184	\$ 265.400	\$ 582.784	22,08	\$ 27.000	\$ 324.000
\$ 120.000	\$ 5.600	\$ 114.400	971,43	\$ 5.000	\$ 60.000
\$ 2.499.996	\$ 871.000	\$ 1.628.996	37,77	\$ 100.000	\$ 1.200.000
\$ -	\$ 3.352.820	\$ 3.352.820	7,37	\$ 300.000	\$ 3.600.000
TOTAL GASTOS	\$ 526.377.444	\$ 538.470.911	\$ 12.091.467	\$ 47.456.000	\$ 569.472.000

OTROS GASTOS

519995 FONDO DE IMPREVISTOS

519910 PROVISION DEUDORES

53051501 COMISIONES BANCARIAS

53051502 COMISIONES Y RETENCIONES FIC

530595 AJUSTE AL PESO

531515 COSTOS Y GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

TOTAL OTROS GASTOS

\$ 5.263.776	\$ 5.263.776	\$ -	9,54%	\$ 474.560	\$ 5.694.720
\$ -	\$ 2.126.001	\$ 2.126.001	9,54%	\$ -	\$ -
\$ 3.589.440	\$ 2.544.161	\$ 1.045.279	9,54%	\$ 241.000	\$ 2.892.000
\$ -	\$ 114.710	\$ 114.710	9,54%	\$ -	\$ -
\$ 2.412	\$ 4.370	\$ 1.958	9,54%	\$ 1.440	\$ 17.280
\$ -	\$ 1.241.262	\$ 1.241.262	9,54%	\$ -	\$ -
\$ 8.855.628	\$ 11.294.280	\$ 2.438.652	9,54%	\$ 717.000	\$ 8.604.000
TOTAL GASTOS	\$ 535.233.072	\$ 549.765.191	\$ 14.532.119	9,54%	\$ 48.173.000
Total Resultado Del Ejercicio	\$ -	\$ 229.646	\$ 229.646	\$ -	\$ -

Durante el análisis del presupuesto, se presentaron varias intervenciones relevantes que expresaron inquietudes, observaciones y aclaraciones.

✓ Luz Mery León (Casa 54):

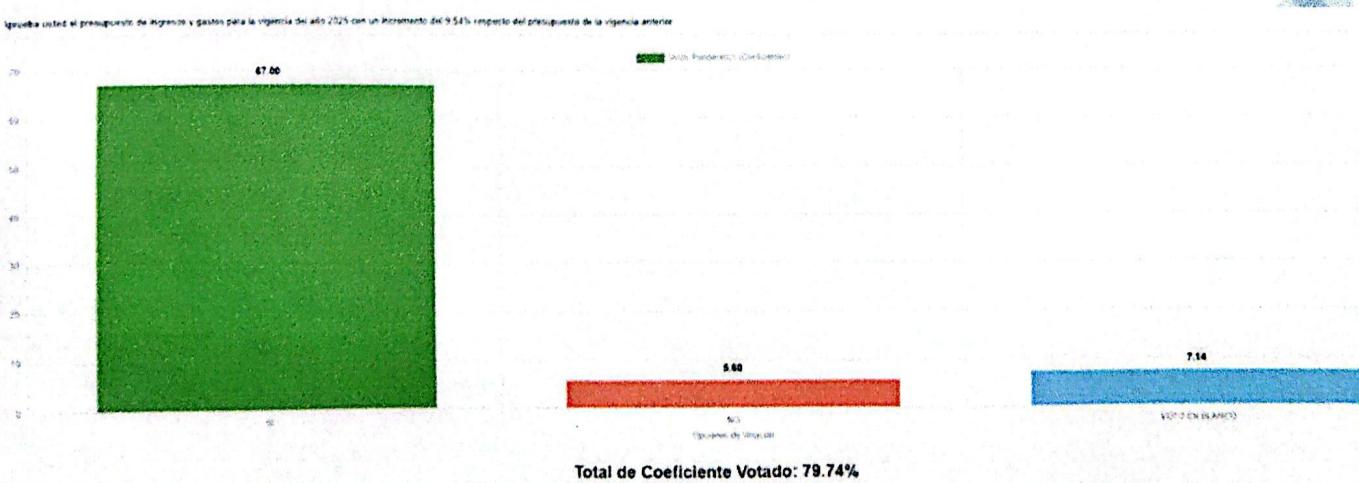
- Solicitó aclarar el verdadero incremento del salario mínimo, explicando que este no fue del 9.54% sino del 12.4% si se incluye el subsidio de transporte. Esto implicaría un desfase con respecto al incremento aplicado en el presupuesto, que solo contempló el aumento básico.
- Indicó que algunos costos como el del gas tuvieron incrementos de más del 30%, lo cual puede afectar rubros como servicios públicos y aseo.

✓ John Gamba (Casa 71):

- Planteó inquietudes sobre algunos rubros ejecutados en el año anterior, como la línea de "otros gastos" (\$20 millones sin especificación clara), mantenimiento de zonas húmedas (\$45 millones, superando los \$39 millones presupuestados) y reparaciones locativas (\$35 millones, frente a \$12 millones inicialmente previstos).
- Solicitó que se explicaran mejor esos desfases, pues los copropietarios tienen derecho a conocer en detalle cómo se gasta su dinero.
- Mencionó que había un excedente no ejecutado del año anterior (alrededor de \$34 millones) y preguntó si este se estaba contemplando como reinversión, ya que no le parecía claro en el presupuesto presentado.

La administración respondió que ese excedente había sido destinado a un fondo de reinversión aprobado por la asamblea anterior y que los recursos siguen en el fideicomiso sin usarse aún, salvo una porción utilizada para el contrato del adoquín

¿APRUEBA USTED EL PRESUPUESTO DE FUNCIONAMIENTO AÑO 2025, CON UNA VIGENCIA DE ENERO A DICIEMBRE Y UN INCREMENTO DEL 9,54%



Con un voto favorable del 67.0%, y un quorum decisorio del 79.74% la asamblea aprueba el presupuesto de funcionamiento año 2025, con una vigencia de enero a diciembre y con un incremento del 9.54%

Acto seguido para efectos del acta, se publican las cuotas de administración año 2025

Prefijo	CASA	Coeficiente	INCREMENTO SMLV 9,54%	CUOTA 9,54%	FIJA 2025		
				VALOR ADMON	VALOR ADMON	DESCUENTO	CUOTA NETA
CASA	25	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	26	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	27	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	28	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	29	1,4418	\$ 63.250	\$ 726.250	\$ 726.000	\$ 32.000	\$ 694.000
CASA	3	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	30	1,4418	\$ 63.250	\$ 726.250	\$ 726.000	\$ 32.000	\$ 694.000
CASA	31	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	32	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	33	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	34	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	35	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	36	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	37	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	38	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	39	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	4	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	40	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	41	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	42	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	43	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	44	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	45	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	46	1,4418	\$ 63.250	\$ 726.250	\$ 726.000	\$ 32.000	\$ 694.000
CASA	47	1,4418	\$ 63.250	\$ 726.250	\$ 726.000	\$ 32.000	\$ 694.000
CASA	48	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	49	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	5	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	50	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	51	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	52	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	53	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	54	1,4418	\$ 63.250	\$ 726.250	\$ 726.000	\$ 32.000	\$ 694.000
CASA	55	1,4418	\$ 63.250	\$ 726.250	\$ 726.000	\$ 32.000	\$ 694.000
CASA	56	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	57	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	58	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	59	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	6	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	60	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	61	1,4418	\$ 63.250	\$ 726.250	\$ 726.000	\$ 32.000	\$ 694.000
CASA	62	1,4418	\$ 63.250	\$ 726.250	\$ 726.000	\$ 32.000	\$ 694.000
CASA	63	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	64	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	65	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	66	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	67	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	68	1,4418	\$ 63.250	\$ 726.250	\$ 726.000	\$ 32.000	\$ 694.000
CASA	69	1,5428	\$ 67.639	\$ 776.639	\$ 777.000	\$ 34.100	\$ 742.900
CASA	7	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	70	1,5428	\$ 67.639	\$ 776.639	\$ 777.000	\$ 34.100	\$ 742.900
CASA	71	1,5428	\$ 67.639	\$ 776.639	\$ 777.000	\$ 34.100	\$ 742.900
CASA	72	1,5428	\$ 67.639	\$ 776.639	\$ 777.000	\$ 34.100	\$ 742.900
CASA	73	1,5428	\$ 67.639	\$ 776.639	\$ 777.000	\$ 34.100	\$ 742.900
CASA	74	1,5428	\$ 67.639	\$ 776.639	\$ 777.000	\$ 34.100	\$ 742.900
CASA	8	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
CASA	9	1,3115	\$ 57.526	\$ 660.526	\$ 661.000	\$ 29.000	\$ 632.000
	100,00	\$ 45.978.000	\$ 50.359.703	\$ 50.390.000		\$ 2.212.600	\$ 48.177.400

11. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

El administrador informa que lo componen 5 miembros y 5 suplentes.

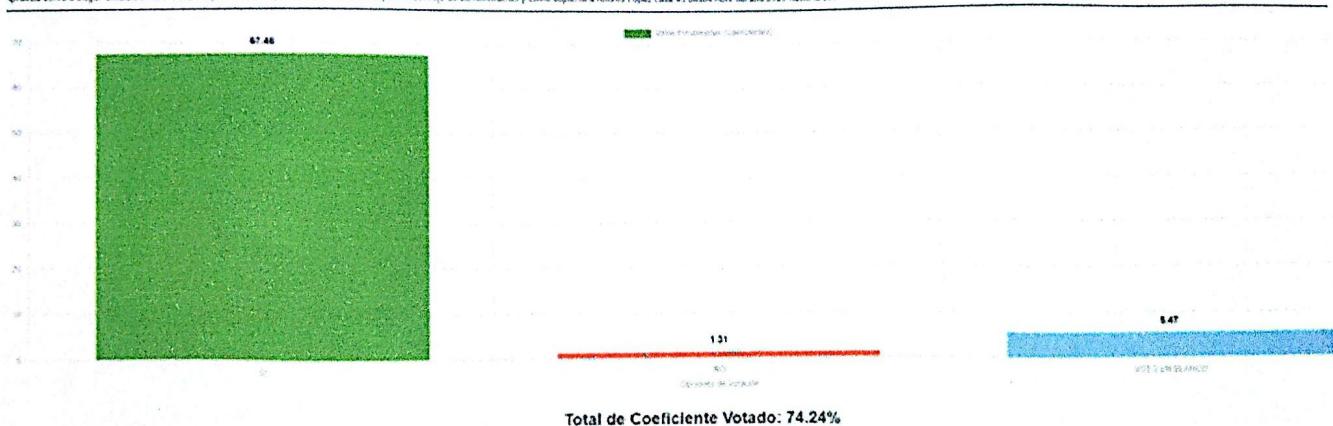
- ✓ Señora Luz León, casa 54 se propone como principal.
- ✓ Señor Arístides Lozano, casa 8 se propone como principal.
- ✓ Señor Edgar Galarza, casa 27 se propone como principal.
- ✓ Señor Andrés Guillermo López, casa 45 se propone como principal.

Se esperan candidatos por lo menos uno más y al no tenerlos es necesario que uno de los miembros se proponga como suplente.

No habiendo más el señor Andrés Guillermo López, de la casa 45 acepta la suplencia.

¿ACEPTA USTED QUE LOS PROPIETARIOS, EDGAR GALARZA DE LA CASA 27, LUZ MERY LEÓN DE LA CASA 54 Y ARISTIDES LOZANOS FUNJAN COMO MIEMBROS PRINCIPALES DEL CONSEJO Y EL SEÑOR ANDRÉS GUILLERMO LOPEZ, ¿DE LA CASA 45 ACTUE COMO SUPLENTE?

Aprobada unánimemente a Edgar Galarza casa 27, Luz Mery León casa 54, Arístides Lozano casa 8, para el consejo de administración y como suplente a Andrés López casa 45 durante Abril del año 2025 hasta la asamblea ordinaria del 2026

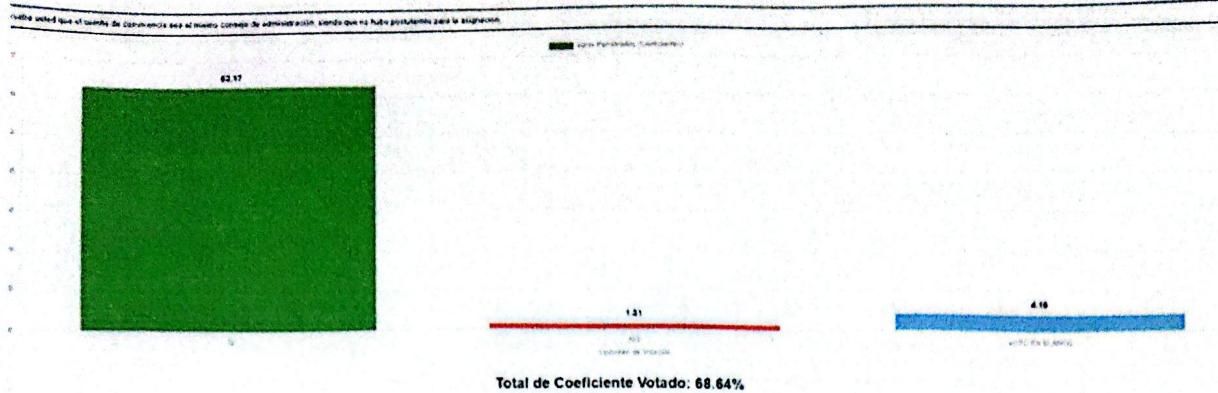


Con una votación del 67.48% a favor, queda conformado el consejo de administración vigencia abril de 2025 a marzo del 2026 por los candidatos postulados y la característica señalada. Quórum decisorio 74.24%

12. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Se solicitan candidatos para ejercer el comité de convivencia, esperando un rato siendo que no hay postulantes se presenta la siguiente pregunta a la asamblea.

¿ACEPTA USTED QUE EL COMITÉ DE CONVIVENCIA SEA INTEGRADO POR LOS MISMOS MIEMBROS DEL CONSEJO, SIENDO QUE NO HAY POSTULADOS PARA EL PERÍODO ABRIL DEL 2025 A MARZO DEL 2026?



Con una votación del 63.17%. Quórum decisorio 68.64% se aprueba que los miembros del consejo ejecuten las actividades del comité de convivencia para el periodo abril 2025 a marzo 2026

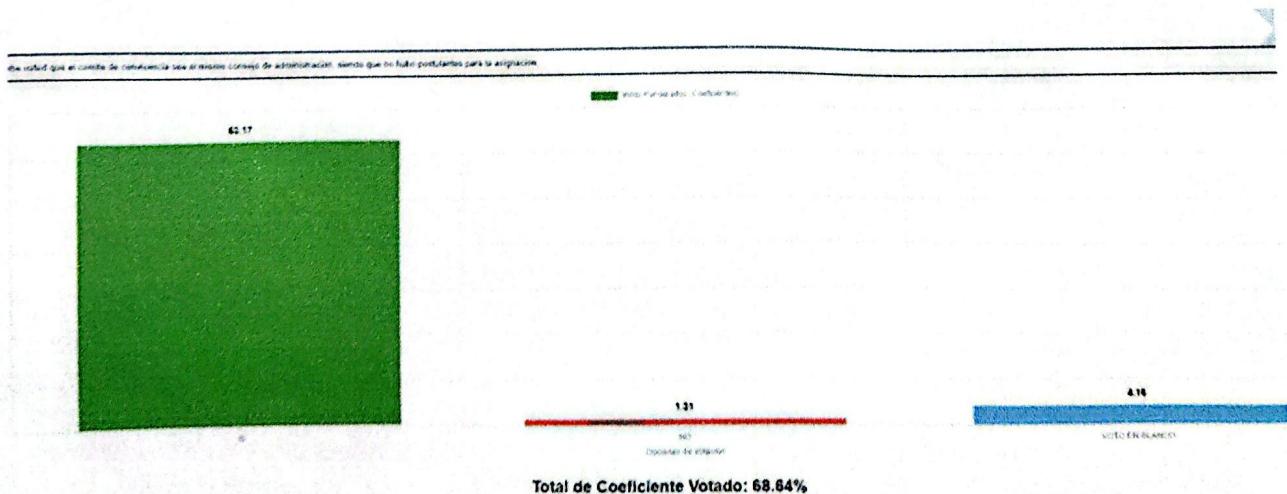
13. PROPOSICIONES Y VARIOS

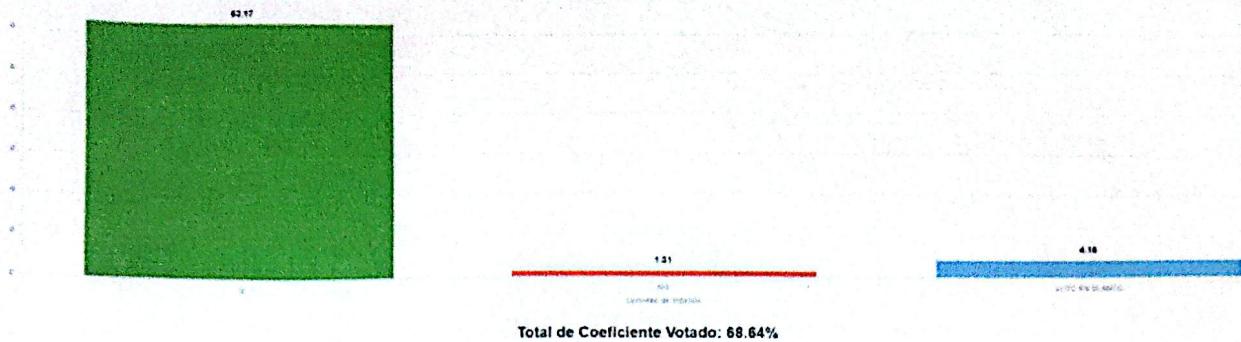
Solicitudes sobre evaluación de la administración

Propietarios de las casas 4, 36 y 55 manifestaron inconformidad con la continuidad de la actual administración, argumentando:

- ✓ Falta de evaluación periódica.
- ✓ Ausencia de un espacio formal de retroalimentación con la comunidad.
- ✓ Percepción de fallas en comunicación y seguimiento de compromisos.

Se propuso que el nuevo Consejo de Administración someta a evaluación formal a la administración, considerando la opinión de la asamblea como insumo para la continuidad o cambio.





Con una votación del 63.17%. Quórum decisorio 68.64% se aprueba que los miembros del consejo ejecuten las actividades del comité de convivencia para el periodo abril 2025 a marzo 2026

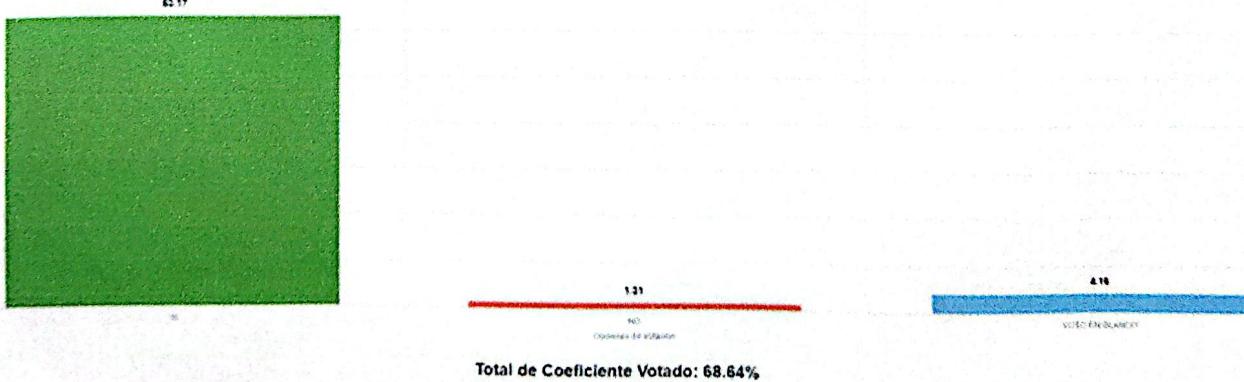
13. PROPOSICIONES Y VARIOS

Solicitudes sobre evaluación de la administración

Propietarios de las casas 4, 36 y 55 manifestaron inconformidad con la continuidad de la actual administración, argumentando:

- ✓ Falta de evaluación periódica.
- ✓ Ausencia de un espacio formal de retroalimentación con la comunidad.
- ✓ Percepción de fallas en comunicación y seguimiento de compromisos.

Se propuso que el nuevo Consejo de Administración someta a evaluación formal a la administración, considerando la opinión de la asamblea como insumo para la continuidad o cambio.



Propuesta de automatización del acceso vehicular y cambio puerta de acceso.

Este punto fue introducido por la administración, con el apoyo del Consejo de Administración, como parte del esfuerzo por **mejorar el control de acceso al conjunto** y garantizar mayor seguridad para los residentes. Se explicó que el conjunto ha venido acumulando dispositivos tecnológicos y estructuras (postes, cámaras, lectores de tarjeta, brazos automáticos, etc.) que en muchos casos están obsoletos o fuera de servicio, lo cual genera confusión y desorganización en el sistema de ingreso y salida.

Se planteó que, más allá del mantenimiento, se requería una **intervención integral y tecnológica**, que incluyera:

Eliminación de los dispositivos inservibles.

Instalación de **lectores automáticos de placas vehiculares**.

Actualización del sistema de control de acceso.

Confrontación automatizada de placas con base de datos.

Posibilidad de alertas ante el ingreso de vehículos no autorizados.

Presupuesto y Financiación

La administradora informó que el costo estimado del proyecto sería de entre **\$8 y \$10 millones**, según las cotizaciones preliminares recibidas. Este valor cubriría tanto los dispositivos como la instalación y configuración del sistema.

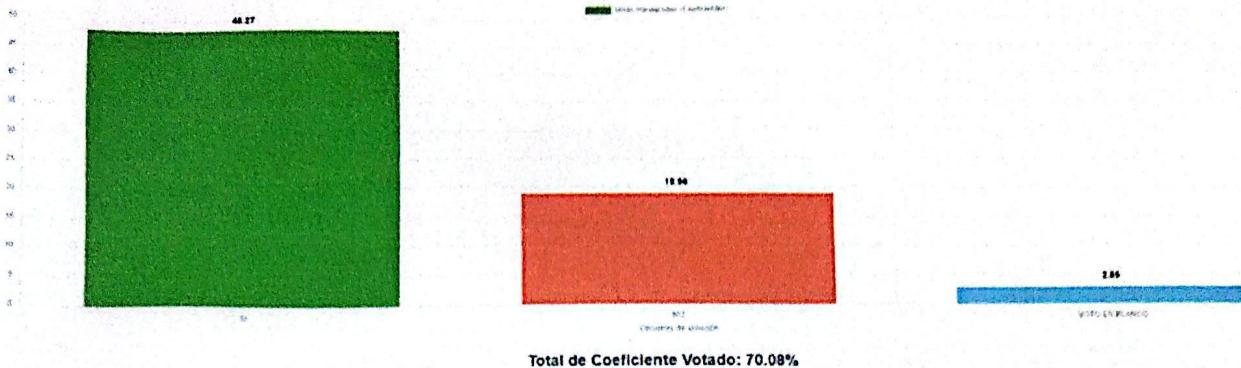
Dado que este proyecto no estaba incluido dentro del presupuesto de funcionamiento aprobado, se propuso que la **financiación se hiciera con cargo al fondo de inversiones**, específicamente de los recursos no ejecutados del año anterior y que se encuentran guardados en el fideicomiso.

Intervenciones

- ✓ Algunos propietarios solicitaron mayor detalle sobre las funcionalidades específicas del nuevo sistema y si se contaba con cotizaciones o propuestas formales. La administradora explicó que se estaba evaluando una solución integrada con cámaras lectoras de placas y software de comparación, la cual permitiría una gestión más eficaz, sin necesidad de tarjetas físicas ni controles manuales.
- ✓ También se preguntó si este sistema generaría costos adicionales de mantenimiento o soporte. La administración indicó que dichos costos serían marginales y que el ahorro en mantenimiento de dispositivos obsoletos compensaría ese valor.
- ✓ Un residente propuso que el sistema también permita el registro de visitantes y domicilios, lo cual fue considerado como posible en una etapa posterior

Discutida la necesidad, se somete a consideración de la asamblea la posibilidad de cambiar el diseño de la puerta vehicular para mejorar la seguridad del conjunto.

Si el objetivo de mejorar la seguridad del entorno, esta votación decide que se cambie el diseño del puerta actual.



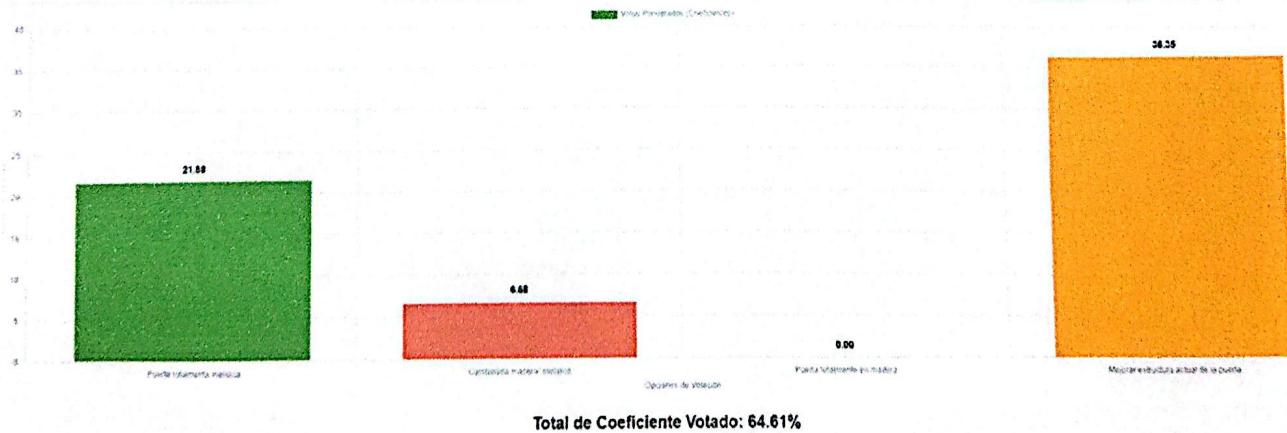
Con una votación del 67.00% la asamblea aprueba el cambio de diseño de la puerta vehicular con destino a satisfacer la mejora en seguridad.

La administración presenta algunas alternativas que pueden ser:

- ✓ Totalmente metálicas y con una mayor altura.
- ✓ Totalmente en madera y con una mayor altura.
- ✓ Una mezcla entre madera y metálica y con una mayor altura.
- ✓ Complementar la puerta existente y tapar los espacios en vacío.

¿QUE OPCION DE MEJORA PREFIERE USTED PARA EL CAMBIO DEL DISEÑO DE LA PUERTA VEHICULAR PRINCIPAL?

Que opción es mejor para usted para el cambio de la puerta



Con una votación del 36.35% y un quórum decisorio del 64.01% la asamblea aprueba la alternativa 4, que consiste en dejar la puerta existente y mejorar su diseño.

Propuesta de continuidad de eventos de integración

Se propuso institucionalizar el evento "Día de la Familia Canelón", tras el éxito del encuentro realizado en octubre de 2024. También se aplaudió la celebración del Día de los Niños, financiada parcialmente con donaciones y un bono de la empresa de vigilancia.

Se aprobó dar continuidad a estos eventos y se recomendó incluir una partida específica en próximos presupuestos.

Temas disciplinarios y de convivencia

Se pidió reforzar las normas de uso del parque infantil, piscina y club house. Se reportó daño frecuente por uso indebido, especialmente por adolescentes.

También se propuso fortalecer el Comité de Convivencia para hacer seguimiento efectivo a las faltas al reglamento.

Revisión de la normativa de uso del club house y piscina

La Secretaría de Salud de Cajicá exigió mejoras en el reglamento y adecuaciones físicas como el cambio de revestimientos y dotación del botiquín. Se están cumpliendo gradualmente estas exigencias, incluyendo adquisición de cambia pañales y otros implementos.

Reforma al Reglamento de propiedad

Este punto fue introducido por la administradora, quien expuso que desde hace varios años se ha evidenciado la necesidad de revisar y actualizar el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto residencial, debido a que el documento original, entregado por la constructora, contiene errores tanto de redacción como de contenido normativo y procedimental.

Se explicó que el reglamento actual no refleja adecuadamente la realidad operativa del conjunto, ni recoge muchos de los avances, necesidades y dinámicas que se han generado con el paso de los años, como lo relacionado con:

- ✓ El uso de las zonas comunes (como el club house y la piscina).
- ✓ El manejo del parqueadero.
- ✓ Los deberes de los arrendatarios y propietarios.
- ✓ La gestión de residuos, reciclaje y mantenimientos.
- ✓ Las normas de convivencia general.
- ✓ La facultad para designación del administrador por parte del consejo o la asamblea.

Contexto y Justificación

La administradora y el consejo destacaron que la ley 675 de 2001 permite la reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal siempre y cuando se haga mediante una asamblea con el quórum y las mayorías necesarias. No obstante, reconocieron que el proceso de modificación no es inmediato, pues requiere:

- ✓ La conformación de un comité especial que elabore el nuevo documento.

- ✓ La revisión jurídica del contenido.
- ✓ La convocatoria a una **asamblea extraordinaria** para su aprobación formal.

Se enfatizó que **esta asamblea no tenía como objetivo aprobar ya la reforma**, sino autorizar el inicio del proceso y consultar a los propietarios si estaban de acuerdo en **conformar el comité y avanzar hacia una reforma participativa y técnica del reglamento**.

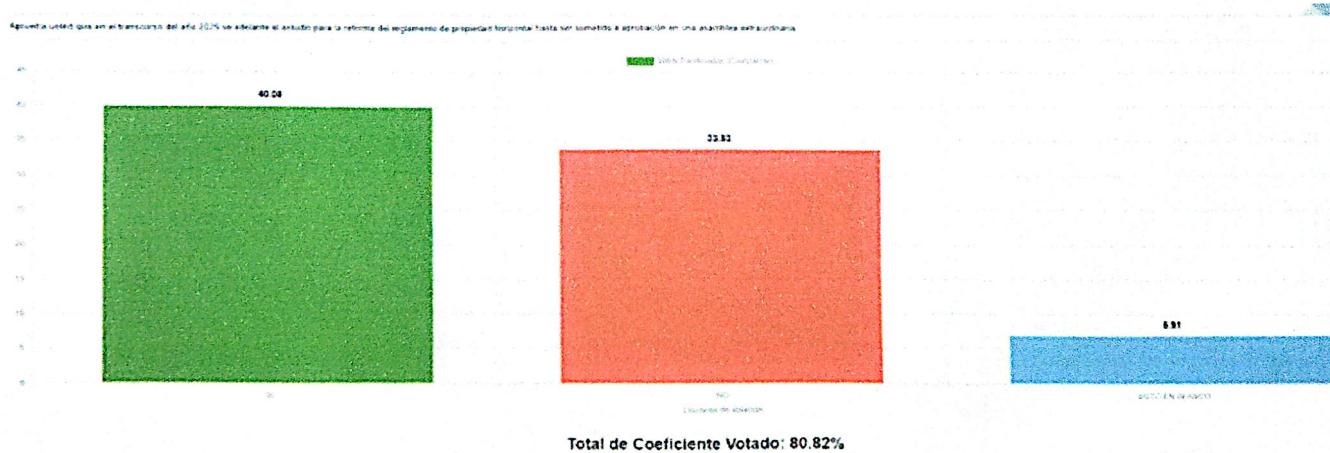
Intervenciones

Varios propietarios manifestaron estar de acuerdo en que el reglamento debía actualizarse, señalando que había inconsistencias normativas que ya no correspondían con las prácticas actuales. Algunos indicaron que normas clave como el control de arrendatarios, el uso del salón social o los derechos y deberes frente a los contratistas no estaban bien reguladas.

Se propuso que el comité de reforma fuera elegido entre copropietarios voluntarios con conocimientos jurídicos, de convivencia o experiencia en el conjunto.

La administradora explicó que el consejo saliente ya había trabajado un esbozo del nuevo reglamento y que este serviría como base para iniciar el proceso, sin que eso limite el derecho de los demás propietarios a presentar sugerencias o propuestas.

¿AUTORIZA USTED A INICIAR DURANTE EL 2025 EL PROCESO DE REFORMA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MEDIANTE LA CONFORMACIÓN DE UN COMITÉ TÉCNICO Y JURÍDICO CON PARTICIPACIÓN DE PROPIETARIOS Y ADMINISTRACIÓN, QUE SERÁ SOMETIDO A APROBACIÓN EN UNA PRÓXIMA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA?



Con una votación del 40.08% y un quórum decisorio, se aprueba el estudio de modificación del reglamento con dos condiciones: Quórum decisorio 80.82%

Que antes de ser sometido a una asesoría jurídica tanto el consejo como la administración, redacten las cláusulas que consideran deben modificarse y las justificaciones.

Que debe presentarse un proyecto para socializarlo entre la comunidad, antes de contratar un asesor jurídico que la traduzca en términos legales.

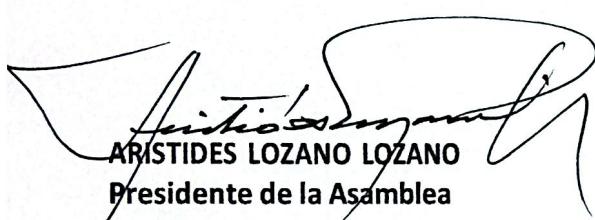
CIERRE DE LA ASAMBLEA

La Asamblea General Ordinaria del año 2025 del Conjunto Residencial Canelón permitió abordar temas críticos para el funcionamiento, convivencia y sostenibilidad del conjunto. Se logró:

1. Aprobar los Estados financiero año 2024.
2. Aprobar el presupuesto para el año 2025 con claridad en las proyecciones.
3. Elegir de manera participativa y transparente las figuras internas de la asamblea.
4. Trabajar y evaluar los proyectos presentados por la asamblea.
5. Recoger inquietudes clave de los copropietarios en proposiciones y varios.
6. Confirmar el compromiso de la administración y el consejo en la mejora continua.

Siendo las 2.06 p.m. del día de la convocatoria y habiendo abordado la totalidad de los temas se finaliza la **ASAMBLEA ORDINARIA DE PROPIETARIOS 2025**.

Para constancia de lo acá expuesto y concluido se firma por las partes que intervienen en el proceso de elaboración, verificación y aprobación del acta.



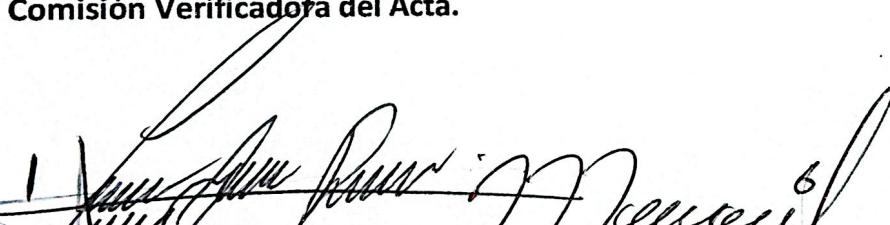
ARISTIDES LOZANO LOZANO
Presidente de la Asamblea



SONIA PATRICIA REYES DUQUE
secretario de la Asamblea.

Comisión verificadora del Acta:

Comisión Verificadora del Acta.



HAROLD ARMANDO RIVAS C.
Casa 55



LUZ MERY LEÓN GARNICA
Casa 54



JHON GAMBA BLANCO
Casa 71