



CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
Vereda Canelón
Celular: 3208942528
conjuntocanelonph@gmail.com

INFORME DE ADMINISTRACIÓN – CONSOLIDADO DICIEMBRE 2025

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	3
1. ADMINISTRACIÓN	3
1.1. EMPALME ADMINISTRACIÓN ANTERIOR.....	3
1.2. ESTATUS CONTRACTUAL	4
1.3. TRÁMITES Y REQUERIMIENTOS.....	4
1.4. OTROS CASOS	5
1.5. ACTAS ELABORADAS	7
1.6. SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO	8
1.7. HABEAS DATA.....	8
1.8. FORMATOS	8
1.9. COMUNICADOS REMITIDOS.....	9
1.10. ATENCIÓN A LA COMUNIDAD	10
2. FINANCIERO.....	11
2.1. CARTERA Y PROCESOS JURÍDICOS.....	11
2.2 CUENTAS POR PAGAR.....	13
2.3 PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES	13
3. CONVIVENCIA.....	13
3.1 MANUAL DE CONVIVENCIA	13
3.2 ACTIVIDADES, CELEBRACIONES Y DECORACIÓN.....	14
3.3 QUEJAS POR CONVIVENCIA:.....	15
4. INFRAESTRUCTURA – ZONAS COMUNES.....	16
4.1 TANQUE DE AGUAS LLUVIAS	16
4.2. INACTIVACIÓN DEL SISTEMA DE RIEGO:	20
4.3 MANTENIMIENTO CORRECTIVO ORNAMENTACIÓN:	20
4.4 PISCINA	21
4.5 EQUIPOS DE PRESIÓN	22
4.6. REPARACIONES CIRCUITO CERRADO DE TELEVISIÓN.....	23
4.7 REVISIÓN DE VIGACANALES	23



CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
Vereda Canelón
Celular: 3208942528
conjuntocanelonph@gmail.com

4.8 MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA A LAS TRAMPAS PARA ROEDORES:	23
4.9 RETIRO MEDIDOR TELEFÓNICA – ENEL	24
4.10 OFICINA DE ADMINISTRACIÓN	24





CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
Vereda Canelón
Celular: 3208942528
conjuntocanelonph@gmail.com

INTRODUCCIÓN

Dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001 y con el objetivo de reportar al Consejo de Administración y a la Comunidad del Conjunto Residencial Canelón P.H lo encontrado y desarrollado en el cumplimiento de la función administrativa que se llevó a cabo desde el mes de agosto hasta el mes de diciembre de 2025, se informa:

1. ADMINISTRACIÓN

1.1. EMPALME ADMINISTRACIÓN ANTERIOR

FECHA	ASUNTO	OBSERVACIÓN
29-jul-2025	Reunión presencial con la asistente de la Sra. Patricia Reyes.	Se realizó recorrido por el Conjunto y se empezó a verificar lo concerniente a inventarios relacionados en acta preliminar de la administración saliente. De igual manera se validó que estuvieran las carpetas físicas señaladas en dicha acta, de las cuales sólo está en acta la mención del nombre de la carpeta, sin revisión detallada del contenido.
30-jul-2025	Reunión presencial con la Sra. Patricia Reyes.	Se realizó verificación del acta preliminar, solicitando ajustes, para cierre y entrega final programada para el 1 de agosto.
1-ago-2025	Entrega final	La señora Patricia no se presentó por motivos de salud, uno de los consejeros realiza acompañamiento para recibo de la oficina de administración.
4-ago-2025	Firma de Acta	Se recibe visita de la asistente de la Administración saliente, para toma de firmas del acta, entrega física de token y caja menor y retiro del monitor y teclado de propiedad de la señora Patricia.
5-ago-2025	Consulta Medidor 4717406-4	En su respuesta la Sra. Patricia indica que hace tiempo se solicitó retirar un medidor en desuso.
21-ago-2025	Solicitud Ampliación Temas Varios.	Respuesta en correo electrónico del 25 de septiembre de 2025.
23-ago-2025	Estados Financieros Julio 2025	Firmados 7 de octubre de 2025.
12-sep-2025	Solicitud Información Siniestro Póliza	Respuesta en correo electrónico del 25 de septiembre de 2025.
7-oct-2025	Reunión Presencial con la Sra. Patricia	Se resolvieron algunas inquietudes y se elaboró acta.



CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
 Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
 Vereda Canelón
 Celular: 3208942528
 conjuntocanelonph@gmail.com

1.2. ESTATUS CONTRACTUAL

PROVEEDOR	ESTADO ANTERIOR	ESTADO ACTUAL
Mission Security Seguridad y Vigilancia Privada Ltda.	Contrato a vencer el 30 de agosto de 2025, con prórroga automática. Para no prorrogar requería avisar con 90 días de anticipación	Como el contrato ya estaba prorrogado, se suscribió un nuevo contrato para cobertura de pólizas, con vigencia hasta el 30 de agosto de 2026.
Bioaseo de Colombia SAS	Contrato suscrito hasta el 30 de junio de 2024, con renovación automática.	Como el contrato ya estaba prorrogado, se suscribió un nuevo contrato para cobertura de pólizas, con vigencia hasta el 30 de septiembre de 2026.
Admiareas SAS	Contrato con Sporting Service vencido el 11 de febrero de 2025, sin renovación automática. Sporting Service manifestó que no podía continuar con el contrato.	Se realizó convocatoria para selección del Administrador del Club House, quedando seleccionada la empresa Admiareas SAS, de la misma familia de Sporting Service, con contrato hasta el 30 de septiembre del 2026.
Luzdary Janeth Diaz Hernández - Contabilidad	Contrato vencido en mayo del 2024.	Se suscribió contrato hasta el 31 de Julio de 2026.
Dra. María Cristina Robayo - Abogada	La duración del contrato es por el término que duren los procesos.	Se realizó la actualización de poderes y el contrato se encuentra vigente.
Saul Felipe Daza - Administrador	N/A	Se suscribió contrato hasta el 30 de abril de 2026.

1.3. TRÁMITES Y REQUERIMIENTOS

ENTIDAD	SOLICITUD	ESTADO
Alcaldía de Cajicá	Solicitud Cambio de Administrador y Representante Legal de la Copropiedad.	Actualizado desde agosto de 2025.
Banco Davivienda	Actualización Usuario	Actualizado desde septiembre de 2025.
DIAN	Actualización RUT del Conjunto Residencial Canelón	Se realizó el 25 de agosto con la colaboración de la señora Luzdary.
Inspección Primera de Policía de Cajicá	24-Jul-2025 Requerimiento Policivo por presuntos comportamientos contrarios al cuidado e integridad del Espacio Público Ley 1801 de 2016.	Se realizaron acercamientos a la Inspección de Policía dónde solicitaron remitir respuesta al oficio mediante correo electrónico, la cual se



CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
Vereda Canelón
Celular: 3208942528
conjuntocanelonph@gmail.com

	Solicitud del retiro de las materas que se encuentran sobre el espacio público en el cual representa un riesgo para los peatones y personas que se movilizan en bicicleta.	envió el 20 de agosto de 2025, señalando que por el contrario las materas embellecían el entorno, demarcaban el andén (inexistente en la cuadra) y que la ciclorruta estaba en la acera del frente. Se realizó seguimiento a la respuesta y finalmente el 23 de octubre se recibió oficio en el que ratifican la solicitud del retiro de las materas exteriores, por lo cual se procede de inmediato con el retiro de las materas.
Alcaldía de Cajicá	Información de Propietarios	Se solicitó información a los propietarios y se dio respuesta a la Alcaldía dentro del plazo establecido.
Requerimiento EPC	Solicitud Certificado de Lavado de Tanques de agua potable.	Se entregó el certificado del lavado de tanques realizado en el mes de junio de 2025 en el Conjunto.

1.4. OTROS CASOS

a. Hidroconstrucciones – Juan Gámez:

Tenía anticipos y cuentas por pagar al cierre de Julio de 2025, por obras realizadas en el Conjunto, como sumideros y adoquines, arreglo de bomba sumergible y adecuación de aguas lluvias.

Se citó al proveedor para aclarar los trabajos realizados, revisión de cuentas y se solicitó entregara las facturas pendientes para legalizar los anticipos y realizar los pagos pendientes.

b. Ing. Francisco Rodríguez:

Realizó trabajos en el Conjunto durante el año 2024, en la obra de mantenimiento del adoquín. El contrato se suscribió indicando que era a todo costo, lo que implica que el material sobrante es del contratista, sin embargo, en su momento no se le permitió el retiro de este material. El contratista estaba realizando el cobro de dicho material al Conjunto por valor de \$1.300.000.

La administración procedió a revisar toda la información correspondiente y tras reunión con el contratista en el mes de noviembre, se acordó la entrega del material sobrante de la obra para quedar a paz y salvo.



CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
Vereda Canelón
Celular: 3208942528
conjuntocanelonph@gmail.com

c. Facturas de Mission Tech:

En el mes de septiembre llegaron 5 facturas de Mission Tech, según las facturas 2 correspondían a servicios prestados en octubre de 2024 y 3 a servicios prestados en el primer semestre de 2025.

La administración solicitó a la empresa los soportes correspondientes y revisó los registros de las minutas de la empresa de vigilancia, para verificar las fechas de ingreso de Mission Tech al Conjunto.

Se identificó que en octubre de 2024 Mission Tech sólo había ingresado una vez y que ya se había cancelado dicha factura.

Las 3 facturas de 2025 se verificaron y se cancelaron.

d. Incidente - Casa 45:

En el mes de octubre se presentó un incidente en la casa 45 por taponamiento interno de la red sanitaria, tras el reporte por parte del propietario, la administración solicitó al todero cerrar los registros para evitar una mayor inundación, mientras hacía presencia el plomero y se identificaba el daño.

En la actividad de plomería se llega a la conclusión que el daño no es ocasionado por la ruptura de un tubo de agua potable y que la inundación es producto del taponamiento de la red de aguas negras, al realizar la apertura de la caja de inspección de aguas negras se evidencia que no hay taponamiento en la caja ni posterior a la misma y que la obstrucción se encuentra previa a esta.

Es importante recordar que el mantenimiento de las redes principales de aguas negras debe realizarse de manera periódica, y todo lo previo a la caja de inspección hace parte de las redes internas de las unidades de vivienda.

e. Siniestro Póliza - Incidente casa 47:

El día 5 de febrero de 2025, con ocasión a las fuertes lluvias, se presentó un desbordamiento de los desagües de las cubiertas, que ocasionó inundación y daños al interior de la casa 47.

La administración anterior atendió la emergencia y en el mes de agosto se nos informó que la Póliza del Conjunto debía ser siniestrada por este caso, por lo que fue necesario solicitar a la administración anterior la explicación del evento con el fin de adelantar los trámites pertinentes.

Fue necesario ponerse en contacto con la empresa a cargo de la mayoría de las reparaciones dentro de la vivienda y solicitar copia de los documentos que hacían parte del trabajo. Se solicitó la cotización, puesto que estaba a nombre de otro conjunto y se solicitó el informe, pero no lo entregaron manifestando que el computador donde tenían la información se había dañado.



CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
Vereda Canelón
Celular: 3208942528
conjuntocanelonph@gmail.com

Tras recolectar los documentos solicitados por la firma corredora de seguros, que no incluía el informe por parte de la compañía que realizó los arreglos, se procedió a remitir la información para estudio por siniestro de la póliza, en el mes de diciembre de 2025, por el valor de los costos asumidos por el Conjunto para cubrir la reparación que ascienden a \$6.870.010,96.

En el mes de enero de 2026 realizaron una visita a la casa como parte de su gestión para verificación de los hechos.

Tras la visita están requiriendo entre otros documentos, bitácoras del mantenimiento realizado a cubiertas, a la presente administración no le fueron entregadas las bitácoras de los mantenimientos.

Por otra parte, el propietario desea se le reintegre el valor de la aspiradora que prestó para realizar aseo tras el siniestro, la cual resultó averiada. Este caso debe elevarse a la Asamblea.

1.5. ACTAS ELABORADAS

Durante los meses de agosto a diciembre de 2025, se elaboraron las siguientes actas:

No. ACTA	FECHA	TIPO DE ACTA	TEMA	TERCERO
008	12-ago-25	Reunión Consejo de Administración	Varios	Consejo de Administración Canelón
009	23-ago-25	Reunión Consejo de Administración	Varios	Consejo de Administración Canelón
010	16-sep-25	Reunión Consejo de Administración	Varios	Consejo de Administración Canelón
011	23-sep-25	Reunión Consejo de Administración	Varios	Consejo de Administración Canelón
012	7-oct-2025	Reunión Consejo de Administración	Varios	Consejo de Administración Canelón
013	21 -oct-2025	Reunión Consejo de Administración	Varios	Consejo de Administración Canelón
014	18-nov-2025	Reunión Consejo de Administración	Varios	Consejo de Administración Canelón
015	25-nov-2025	Reunión Consejo de Administración	Tema casa 47	Propietario
016	25-nov-2025	Reunión Consejo de Administración	Tema casa 47	Consejo de Administración Canelón
017	27-nov-2025	Reunión Consejo de Administración	Tema casa 45	Propietario
018	16-dic-2025	Reunión Consejo de Administración	Varios	Consejo de Administración Canelón
001	09-ago-25	Reunión con Proveedores	Revisar contrato, conocer un poco los temas contables del conjunto.	Luz Dary Díaz - Contadora
002	11-ago-25	Reunión con	Revisión contrato	Sporting Service -



CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
Vereda Canelón
Celular: 3208942528
conjuntocanelonph@gmail.com

		Proveedores		Oscar Ibarra
003	12-ago-25	Reunión con Proveedores	Revisión contrato, facturación y otros.	Bioaseo - Laura Martínez y Rut Monroy
004	12-ago-25	Reunión con Proveedores	Revisión contrato, facturación y otros.	Mission Security - Martha Navarrete - Johan Cadavid
005	28-ago-25	Reunión con Proveedores	Revisión oferta remitida por el proveedor a nombre de Admiareas	Sporting Service - Luz Stella González
006	28-ago-25	Reunión con Proveedores	Conocer al proveedor, conversar sobre los trabajos realizados.	Hidropiscinas y Gas SAS - Nelson Pineda
007	01-sep-25	Reunión con Proveedores	Temas Contrato	Mission Security - Martha Navarrete
008	7 de octubre de 2025	Reunión con Proveedores	Varios	Patricia Reyes
009	14-nov-2025	Reunión con Proveedores	Varios – Gerente Comercial	Mission Security
009	24-nov-2025	Reunión con Proveedores	Material Sobrante Obra Adoquines	Ing. Francisco Rodríguez

1.6. SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

Se encontró el reporte de estándares del año 2024 presentado en marzo de 2025, sin embargo, no hay un plan de trabajo para el Conjunto, por lo que es un área a desarrollar en el año 2026.

1.7. HABEAS DATA

En el Conjunto se debió trabajar en las políticas e implementación de Habeas Data por parte de administraciones anteriores, sin embargo, no se encontraron las políticas, por lo cual es un área a desarrollar en el año 2026.

Vale la pena señalar que la información suministrada por propietarios y residentes reposa en la oficina de administración, y no es dada a conocer a personas no autorizadas en cumplimiento de las normas legales que regulan la protección de datos personales (Ley 1581 de 2012).

1.8. FORMATOS

Se realizó la actualización del Formulario Único de Registro de Propietarios y Residentes. Se crearon los siguientes formatos:

- Formato de Reserva Salón Social.
- Formato de Entrega Salón Social.
- Constancia de Visita – Invitación Privada No. 001-2025 – Contratación para la Administración del Club House.
- Formato Evaluación Mensual de Proveedores.



CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
Vereda Canelón
Celular: 3208942528
conjuntocanelonph@gmail.com

1.9. COMUNICADOS REMITIDOS

Se remitieron los siguientes comunicados a la comunidad:

FECHA	DESCRIPCIÓN
2-Sep- 2025	Circular No. 001 Manejo de Residuos
2-Sep-2025	Información PGIRS Ley 1801
4-Sep- 2025	Videos Inspección EPC recolección de residuos sólidos
4-Sep-2025	Circular No. 002 Manejo de Residuos
8-Sep-2025	Convocatoria Administración Club House
9-Sep- 2025	Cómo reservar el salón social
22-Sep-2025	Comunicado Atención al Público 27 de septiembre
23-Sep-2025	Se envió invitación a capacitación sobre clasificación de residuos y uso eficiente del agua, dictada por EPC el 29 de septiembre de 2025 de 6:00 pm a 7:00 pm
23-sep-2025	Encuesta sobre uso de zonas húmedas y gimnasio.
30-sep-2025	Solicitud información para actualización libro de propietarios y residentes.
2-oct-2025	Comunicado sobre el lavado de tanque de aguas lluvias, programado para el 3 de octubre de 2025.
6-oct-2025	Comunicado de limpieza del tramo de alcantarillado de las casas 12 a 72.
6-oct-2025	Video con Recomendaciones sobre manejo de basuras y residuos - No arrojar basura ni residuos sólidos, como restos de comida, aceite, pañales, pañitos, trapos u otros objetos por el lavaplatos, lavamanos, sanitario, ni cañerías, para evitar taponamientos e inundaciones.
9-oct-2025	Recordatorio sobre la velocidad máxima a la que se debe transitar dentro del Conjunto.
9-oct-2025	Video con Recomendaciones sobre manejo de basuras y residuos – Recordatorio sobre recoger adecuadamente los excrementos y otros desechos de las mascotas, para mantener el entorno limpio y evitar incidentes.
10-oct-2025	Recordatorio para que propietarios y residentes diligencien el Formulario Único de Registro y lo entreguen junto con el Certificado de Tradición y Libertad.
14-oct-2025	Información a la comunidad sobre la asistencia a la jornada de capacitación “Convivencia en Armonía” organizada por la Alcaldía de Cajicá y la Gobernación de Cundinamarca.
14-oct-2025	Se compartió Link de encuesta de la Gobernación de Cundinamarca sobre Proyecto "Convivencia en Armonía: Caracterización y Resolución de Conflictos en la Propiedad Horizontal en Cundinamarca"
14-oct-2025	Invitación a capacitación virtual organizada por la Alcaldía de Cajicá sobre Convivencia y Participación Ciudadana.
14-oct-2025	Recordatorio para que propietarios y residentes diligencien el Formulario Único de Registro y lo entreguen junto con el Certificado de Tradición y Libertad, pues el plazo vence el 15 de octubre.
21-oct-2025	Comunicado de atención al público el sábado 25 de octubre de 2025.
25-oct-2025	Se informó a la comunidad que el nuevo administrador del Club House es Admiáreas
25-oct-2025	Se compartió la publicidad y link de inscripción para actividad a realizar el 1 de noviembre con Admiareas, denominada “Disfruta tu Piscina” que incluye Clase de Aquarumba y Actividades acuáticas para niños.
27-oct-2025	Se envía recordatorio a los residentes para que realicen la inscripción a las actividades del 1 de noviembre.
28-oct-2025	Se informó a los residentes que el 1 de noviembre se compartirá un refrigerio con los niños menores de 12 años, y se incluye link de inscripción.



CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
Vereda Canelón
Celular: 3208942528
conjuntocanelonph@gmail.com

30-oct-2025	Se envió recordatorio para que los residentes se inscriban a las actividades en la piscina y refrigerio para los niños a realizar el 1 de noviembre, informando que ese día era el último plazo para inscribirse.
30-oct-2025	Comunicado de atención al público el sábado 1 de noviembre de 2025.
1-Nov-2025	Se informa a la comunidad que por requerimiento de la Inspección de Policía se retiran las jardineras exteriores.
4-Nov-2025	Comunicado con recordatorio para la sana convivencia en el Conjunto, respetando las normas de convivencia y de acuerdo con lo señalado en el Art. 78 del reglamento de Propiedad Horizontal.
6-Nov-2025	Se informa a la comunidad que por motivos personales no habrá atención al público.
11-Nov-2025	Comunicado sobre la tenencia responsable de mascotas.
20-Nov-2025	Comunicado sobre las actividades que no puede realizar el Toderó, basado en lo informado por Bioaseo.
24-Nov-2025	Comunicado sobre los requisitos para Trabajos u Obras al interior de las unidades privadas.
2-Dic-2025	Comunicado de inspección a cubiertas con Dron, con el apoyo de la empresa de vigilancia.
5-Dic-2025	Invitación aporte voluntario para aguinaldos de los 7 colaboradores.
7-Dic-2025	Invitación a vivir las festividades decembrinas con respeto, procurando no incomodar o perturbar a los vecinos.
7-Dic-2025	Recomendaciones para celebrar el día de las velitas con precaución.
15-Dic-2025	Recordatorio Reglamento de Propiedad Horizontal sobre algunos aspectos de convivencia y zonas comunes.
16-Dic-2025	Campaña Cuotas de Administración al Día.
18-Dic-2025	Aviso horarios Club House 24,25 y 31 de diciembre de 2025 y 1 de enero 2026.
18-Dic-2025	Aviso de atención al público y jornada de cartera el 20 de diciembre de 2025.
22-Dic-2025	Recordatorio Aporte Voluntario Aguinaldos.
23-Dic-2025	Recordatorio sobre la Tenencia Adecuada de Mascotas – Recoger excrementos.
24-Dic-2025	Mensaje de Navidad
31-Dic-2025	Agradecimiento e Informe Aguinaldos Recaudados y Entregados.
31-Dic-2025	Mensaje de Año Nuevo

1.10. ATENCIÓN A LA COMUNIDAD

Durante los meses de agosto a diciembre se cumplió con los horarios presentados en la propuesta para el cargo de administrador:

- Lunes: 2:00 p.m. a 6:00 p.m. (Presencial, sin atención al público)
 - Martes: 8:00 a.m. a 12:00 m. (Presencial, con atención al público)
 - Jueves: 2:00 p.m. a 6:00 p.m. (Presencial, con atención al público)
 - Dos sábados al mes: 8:00 a.m. a 12:00 m. (Uno de ellos presencial con atención al público)
- Se realizó atención al público los sábados 9 de agosto, 27 de septiembre, 25 de octubre, 1 de noviembre y 20 de diciembre de 2025
Adicionalmente se ha asistido al conjunto en días diferentes a los ofertados.



CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
 Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
 Vereda Canelón
 Celular: 3208942528
 conjuntocanelonph@gmail.com

2. FINANCIERO

2.1. CARTERA Y PROCESOS JURÍDICOS

A continuación, se presenta la cartera al 31 de julio de 2025:

CASA	Entre 1 y 30 días	Entre 31 y 60 días	Entre 61 y 90 días	Entre 91 y 120 días	Más de 121 días	TOTAL	% de Participación
53	\$ 1.056.456,00	\$ 1.054.461,00	\$ 1.041.836,00	\$ 1.029.211,00	\$ 26.312.014,00	\$ 30.493.978,00	49,00%
28	\$ 898.978,00	\$ 892.750,00	\$ 880.125,00	\$ 867.500,00	\$ 12.755.839,00	\$ 16.295.192,00	26,19%
68	\$ 776.197,00	\$ 763.680,00	\$ 749.813,00	\$ 735.947,00	\$ 520.769,00	\$ 3.546.406,00	5,70%
70	\$ 820.357,00	\$ 806.681,00	\$ 791.841,00	\$ 777.000,00	\$ -	\$ 3.195.879,00	5,14%
69	\$ 833.885,00	\$ 820.573,00	\$ 36.500,00	\$ -	\$ -	\$ 1.690.958,00	2,72%
73	\$ 791.452,00	\$ 791.841,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.583.293,00	2,54%
45	\$ 674.076,00	\$ 56.382,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 730.458,00	1,17%
47	\$ 726.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 726.000,00	1,17%
40	\$ 697.884,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 697.884,00	1,12%
51	\$ 685.505,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 685.505,00	1,10%
23	\$ 673.295,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 673.295,00	1,08%
39	\$ 661.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 661.000,00	1,06%
57	\$ 661.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 661.000,00	1,06%
52	\$ 397.454,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 397.454,00	0,64%
29	\$ 187.969,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 187.969,00	0,30%
Total	\$ 10.541.508	\$ 5.186.368	\$ 3.500.115	\$ 3.409.658	\$ 39.588.622	\$ 62.226.271	100,00%

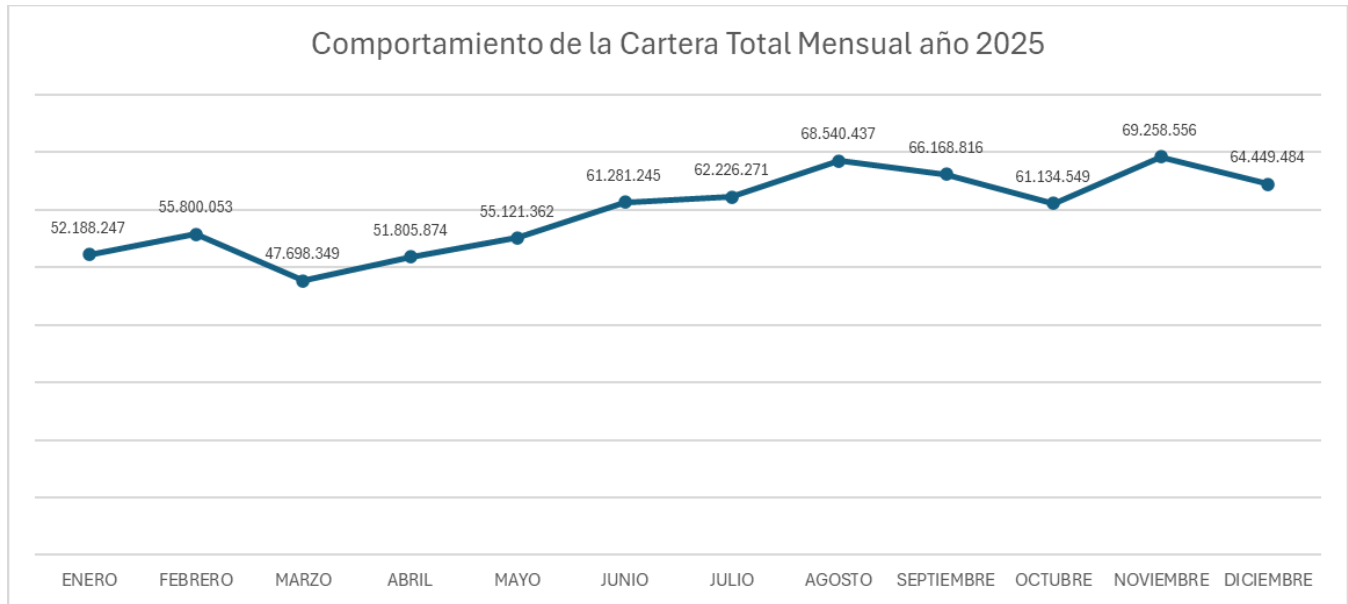
Al cierre de diciembre de 2025, estos son los saldos de cartera:

CASA	Entre 1 y 30 días	Entre 31 y 60 días	Entre 61 y 90 días	Entre 91 y 120 días	Más de 121 días	TOTAL	% de Participación
53	\$ 1.120.386	\$ 1.108.025	\$ 1.086.367	\$ 1.083.304	\$ 31.567.113	\$ 35.965.195	55,80%
28	\$ 962.061	\$ 949.700	\$ 931.429	\$ 924.979	\$ 17.209.156	\$ 20.977.325	32,55%
40	\$ 685.721	\$ 673.361	\$ 697.289	\$ -	\$ -	\$ 2.056.371	3,19%
23	\$ 673.361	\$ 661.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.334.361	2,07%
69	\$ 801.930	\$ 220.958	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.022.888	1,59%
52	\$ 702.974	\$ 101.121	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 804.095	1,25%
17	\$ 682.900	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 682.900	1,06%
51	\$ 661.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 661.000	1,03%
66	\$ 661.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 661.000	1,03%
45	\$ 31.000	\$ 180.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 211.000	0,33%
29	\$ 29.549	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 29.549	0,05%
46	\$ 21.900	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 21.900	0,03%
65	\$ 21.900	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 21.900	0,03%
Total	\$ 7.055.682	\$ 3.894.165	\$ 2.715.085	\$ 2.008.283	\$ 48.776.269	\$ 64.449.484	100,00%

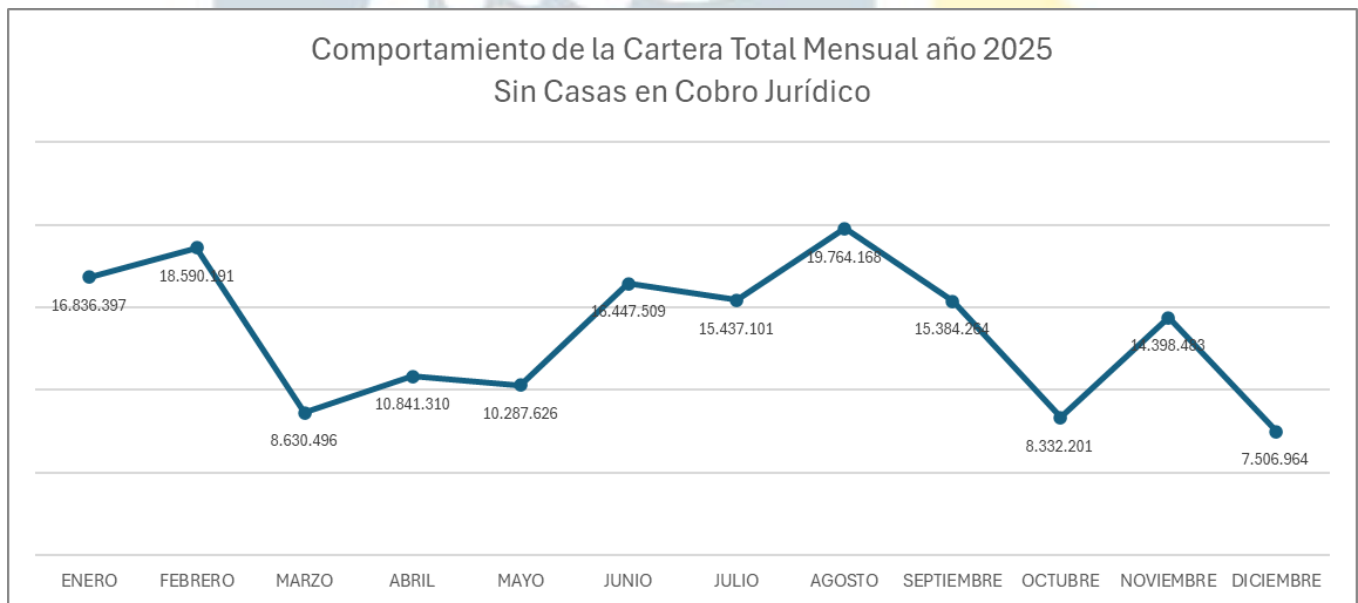


CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
Vereda Canelón
Celular: 3208942528
conjuntocanelonph@gmail.com

El siguiente es el comportamiento de la cartera total mensual:



La siguiente gráfica muestra el comportamiento de la cartera sin tener en cuenta las dos casas que se encuentran en cobro jurídico:



En la entrega de información, la administración anterior informó que las casas 53 y 28 se encontraban en proceso jurídico, por lo cual la administración actual se puso en contacto con la abogada a cargo de



CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
Vereda Canelón
Celular: 3208942528
conjuntocanelonph@gmail.com

los procesos, los cuales manifestó estaban sin actualizar, indicando que el proceso de la casa 53 se encontraba radicado en el juzgado y sobre la casa 28 se había remitido acuerdo de pago que no había sido firmado, por lo cual se procedió con la entrega de toda la información que solicitó la abogada para continuar con los trámites jurídicos.

La administración solicitó a la abogada en varias oportunidades informes sobre los procesos, se recibieron el 28 de enero de 2026 informes a noviembre 2025 (el cual había sido remitido por la abogada a un correo antiguo del conjunto con dominio en Hotmail) y a 28 de enero de 2026.

2.2 CUENTAS POR PAGAR

Al cierre de diciembre de 2025 quedan las siguientes cuentas por pagar, las cuales se cancelaron en enero de 2026.

Mission Security Seguridad y Vigilancia Privada Ltda.	\$ 435.800
Gas Natural Cundiboyacense SA ESP	\$1.100.740
Hidroconstrucciones Comp. SAS.	\$ 252.317
DIAN - Retención en la fuente de diciembre	\$ 242.707
Alcaldía de Cajicá – Retención de ICA Nov-Dic	\$ 122.161
Acueducto EPC Cajicá – Nov-Dic	\$ 734.587
Total	\$ 2.888.312

2.3 PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES

Al cierre de diciembre de 2025 se realizan la siguiente provisión de gastos:

Retiro de luces navideñas	\$230.000
---------------------------	-----------

3. CONVIVENCIA

3.1 MANUAL DE CONVIVENCIA

El 30 de septiembre de 2025 se remitió a los miembros del Consejo de Administración el borrador del Manual de Convivencia actualizado.

Se recibieron comentarios por parte de la presidenta del consejo y se remitió de nuevo con las correcciones u observaciones pertinentes el 4 de diciembre de 2025.

A la espera de comentarios y observaciones para proceder a ajustar y realizar mesas de trabajo con la comunidad para socialización y aprobación de este en Asamblea de Copropietarios.



CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
Vereda Canelón
Celular: 3208942528
conjuntocanelonph@gmail.com

3.2 ACTIVIDADES, CELEBRACIONES Y DECORACIÓN

- a. **PISCINA:** Se solicitó a Admiareas realizar actividades como valor agregado al contrato, por lo cual organizaron una actividad denominada “Disfruta tu Piscina” con el objetivo de incentivar a los residentes con el uso de esta zona, desarrollada el 1 de noviembre.

Para la actividad “Aqurumba” se inscribieron 3 personas y asistieron a la actividad 2 personas.
Para las “Actividades acuáticas para niños” se inscribieron 14 niños y asistieron 9 niños.



b. CELEBRACIÓN NIÑOS

El 1 de noviembre se llevó a cabo una celebración para los niños, a la cual se inscribieron 35 niños, y se compartió como refrigerio una cajita feliz de Mc Donadas, por parte del Conjunto; Galletas y Jugos como aporte de Mission Security y con el apoyo de Admiareas se realizó actividad de lectura de cuento, origami y pintucaritas.





CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
Vereda Canelón
Celular: 3208942528
conjuntocanelonph@gmail.com

c. ALUMBRADO Y DECORACIÓN NAVIDEÑA

Se realizó la instalación del alumbrado y decoración navideños, árbol y pesebre:



Con el aporte voluntario de Residentes y Propietarios se recaudaron \$843.250 para los aguinaldos, los cuales fueron distribuidos entre los siete colaboradores del Conjunto (Un todero y seis vigilantes).

3.3 QUEJAS POR CONVIVENCIA:

Dentro de los casos más relevantes se encuentra lo ocurrido el 6 de noviembre de 2025 se remitió un correo electrónico al propietario de la casa 72 con un llamado de atención por el uso no autorizado de la unidad privada para arrendamiento turístico y que, además, en días anteriores al llamado de atención se presentaron escoltas armados en el conjunto, que generaron un ambiente de inseguridad y zozobra en los demás residentes. El propietario respondió que cuenta con los permisos ante el Registro Nacional de Turismo y otros, por lo cual el caso se elevó a consejo de administración y se informó que se realizarían consultas a profesionales en Derecho, con el fin de que el conjunto esté debidamente asesorado en la materia, toda vez que, por la antigüedad del Reglamento de propiedad Horizontal, no aprueba ni prohíbe expresamente el uso de las viviendas para alquileres temporales a través de plataformas.



CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
Vereda Canelón
Celular: 3208942528
conjuntocanelonph@gmail.com

De igual manera se solicitó a la empresa de vigilancia informar el protocolo para los casos en que por alguna razón se presente personal de escolta armado en el conjunto.

Se debe escalar a la Asamblea si desea permitir y/o reglamentar el uso de plataformas de alquiler por periodos cortos en el Conjunto.

En otros aspectos se encuentran quejas por ruido, perturbación a la tranquilidad, tenencia de mascotas, trabajos u obras en las casas realizados fuera de los horarios establecidos.

4. INFRAESTRUCTURA – ZONAS COMUNES.

4.1 TANQUE DE AGUAS LLUVIAS

El 12 de septiembre se prendieron de manera automática las bombas de extracción del tanque de aguas lluvias, vertiéndolas en los vallados. Se recibió una llamada de una vecina molesta por la situación, debido al mal olor y suciedad de las aguas.



El 17 y 18 de septiembre se realizó desinfección del tanque con cloro, como medida inicial, mientras se realiza el lavado del tanque.



El 19 de septiembre se prendieron nuevamente las bombas de extracción, generando nuevos vertimientos, se recibieron diferentes llamadas de personas molestas con la situación.

El viernes 3 de octubre se inició lavado de tanque de aguas lluvias, en el que se evidencia que no se eliminan las aguas por completo, por posible filtración:



No dejaban de salir aguas en el tanque, por lo que se realizó inspección y se encontró obstruido el alcantarillado de la zona comprendida entre las casas 12 y 71, por lo cual se presumió una posible filtración entre el sistema de aguas negras y el de aguas lluvias. Se procedió con la limpieza de esa alcantarilla el 6 de octubre de 2025.



Tras la limpieza del alcantarillado, se evidenció la red de aguas lluvias continuó con presencia de aguas, pese a que no había llovido.



Tras la limpieza del alcantarillado, se procedió con la finalización del lavado del Tanque de Aguas lluvias y se recogieron 12 lonas de desechos y barro:



Desde los incidentes presentados en el mes de septiembre con el tanque de aguas lluvias, se pudo evidenciar olores putrefactos y presencia de sólidos flotantes y otros residuos que no son normales en un tanque de almacenamiento de aguas lluvias. Este hallazgo evidenció una posible filtración o cruce indebido entre las aguas residuales y las aguas lluvias. Esta mezcla podría estar generando vertimientos inadecuados hacia los vallados, lo cual puede derivar en eventuales sanciones de carácter ambiental o urbanístico por parte de las autoridades competentes.



CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
Vereda Canelón
Celular: 3208942528
conjuntocanelonph@gmail.com

Por lo anterior la administración recomienda realizar un estudio técnico que pueda ayudar a definir las posibles causas y las soluciones. Además de esto se debe presupuestar y realizar los mantenimientos periódicos preventivos necesarios en los sistemas de redes hidrosanitarias del Conjunto, los cuales no se encuentran ni establecidos ni presupuestados actualmente.

Es de resaltar que este problema fue detectado en la presente administración, aunque las evidencias muestran que es una situación que viene de tiempo atrás, puesto que se tiene conocimiento que hubo algunas inundaciones en el conjunto, y las quejas sobre que el tanque genera malos olores y problemas de plagas y la vecina del conjunto que llamó a poner la queja por los vertimientos presentados en septiembre, manifestó que no era la primera vez que esto sucedía.

La administración considera que se debe contar con el dictamen técnico adecuado y poner en conocimiento de la asamblea esta situación en aras de toma de decisiones pronta para resolver la situación.

El 14 de noviembre el personal del laboratorio Acqua tomó las muestras del tanque de aguas lluvias y de un tramo de los sumideros. Los resultados fueron entregados vía correo electrónico el 28 de noviembre y se adjuntan al presente informe. La conclusión general detallada en el informe entregado por Acqua Laboratorio señala que:

*“Las muestras de agua lluvia analizada:
Nos son aptas para consumo humano
Presentan carga orgánica alta (DQO)
Tiene indicios de contaminación microbiológica (nitritos altos) y de origen fecal E. Coli
y Coliformes Totales
Presentan color, turbiedad y sólidos visuales”.*

De igual manera, se presentó al consejo de administración las cotizaciones recibidas a la fecha para la Inspección de redes de aguas lluvias, sobre lo cual se manifestó la importancia de que la decisión sea tomada por la Asamblea General de Copropietarios:

OFERENTE	OFERTA COMERCIAL	VALOR 2025
Casas Asociados SAS	1. Estudio de la calidad del agua. 2. Catastro de redes, verificación de redes, verificación en viviendas con posibilidad de contaminación de red de aguas lluvias (de una a 5 casas)	\$5.979.750
Solamco	Limpieza de redes de alcantarillado, suministro de agua en carrotanque, inspección de redes con equipo robotizado.	\$15.261.380

Lo anteriores valores corresponden al año 2025, se solicitó actualización de las cotizaciones, a la fecha sólo se ha recibido actualización de la información por parte de la empresa Solamco. Casas Asociados SAS no respondió el correo e indica que de momento no tiene disponibilidad para realizar estos trabajos:



CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
Vereda Canelón
Celular: 3208942528
conjuntocanelonph@gmail.com

OFERENTE	OFERTA COMERCIAL	VALOR 2026
Solamco	Limpieza de redes de alcantarillado, suministro de agua en carrotanque, inspección de redes con equipo robotizado.	\$16.937.362

4.2. INACTIVACIÓN DEL SISTEMA DE RIEGO:

Tras las situaciones que se han presentado y que muestran contaminación en el tanque de aguas lluvias, el 9 de octubre se procedió a inactivar las llaves del sistema de riego para evitar incidentes por el uso de esa agua:



4.3 MANTENIMIENTO CORRECTIVO ORNAMENTACIÓN:

En el mes de octubre se realizó mantenimiento correctivo de varios puntos del Conjunto que requerían reparaciones de ornamentación:





CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
Vereda Canelón
Celular: 3208942528
conjuntocanelonph@gmail.com



Posteriormente en el mes de diciembre fue necesario retirar la barandilla del ingreso al parque infantil puesto que al parecer le hacen fuerza y se desprende. Se está buscando el mecanismo para darle mayor soporte:



4.4 PISCINA

El 24 de noviembre de 2025 se realizó la reparación de las Luminarias de la Piscina





CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
Vereda Canelón
Celular: 3208942528
conjuntocanelonph@gmail.com

El 1 de diciembre se realizó mantenimiento general del calderín de la piscina y cambio de colector



4.5 EQUIPOS DE PRESIÓN

El 29 de noviembre de 2025 se realizó el mantenimiento a las bombas y/o equipos de presión del Conjunto:





CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
Vereda Canelón
Celular: 3208942528
conjuntocanelonph@gmail.com

4.6. REPARACIONES CIRCUITO CERRADO DE TELEVISIÓN

El sábado 29 de noviembre se realizó reinicio en los DVRs, pues desde la noche anterior se encontraban fuera de servicio casi varias cámaras, se evidenció que no se habían realizado mantenimientos preventivos, solo reparaciones y es necesario hacer mantenimiento al rack.



4.7 REVISIÓN DE VIGACANALES

El 2 de diciembre con el apoyo de Mission Security se realizó sobrevuelo con Dron para revisión de vigacanales de las cubiertas.

4.8 MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA A LAS TRAMPAS PARA ROEDORES:

El 4 de diciembre se realizó el mantenimiento y limpieza a las trampas para roedores, se colocaron cebos y se instalaron 2 trampas adicionales:



4.9 RETIRO MEDIDOR TELEFÓNICA – ENEL

Enel y Telefónica se comunicaron en agosto y diciembre mediante correo electrónico con el conjunto, para anunciar el retiro de un medidor, este medidor marcaba negativo y pertenecía a Telefónica. El retiro se efectuó el 9 de diciembre:



4.10 OFICINA DE ADMINISTRACIÓN

En el mes de agosto se adquiere monitor de segunda (para que le sirvan las conexiones de la CPU), teclado, puesto que los que había eran de propiedad de la administradora anterior.

En el mes de noviembre se compra impresora para el Conjunto pues la que había se atascaba con papel frecuentemente, el tóner no duraba más de un mes y los mantenimientos eran frecuentes.