

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H
NIT.900.850.559-6



ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

MARZO 2026

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE 2025
COMPARADO
CON EL AÑO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE 2024




CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON PH
NIT 900.850.559-6

INFORME DE CARTERA A 31 DIC 2025





CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
RESUMEN DE CARTERA POR DIAS DE MORA
A DIC 2025

CASA	Entre 1 y 30	Entre 31 y 60	Entre 61 y 90	Entre 91 y 120	Más de 121	TOTAL
53	\$ 1.120.386	\$ 1.108.025	\$ 1.086.367	\$ 1.083.304	\$ 31.567.113	\$ 35.965.195
28	\$ 962.061	\$ 949.700	\$ 931.429	\$ 924.979	\$ 17.209.156	\$ 20.977.325
40	\$ 685.721	\$ 673.361	\$ 697.289	-	-	\$ 2.056.371
23	\$ 673.361	\$ 661.000	-	-	-	\$ 1.334.361
69	\$ 801.930	\$ 220.958	-	-	-	\$ 1.022.888
52	\$ 702.974	\$ 101.121	-	-	-	\$ 804.095
17	\$ 682.900	-	-	-	-	\$ 682.900
51	\$ 661.000	-	-	-	-	\$ 661.000
66	\$ 661.000	-	-	-	-	\$ 661.000
45	\$ 31.000	\$ 180.000	-	-	-	\$ 211.000
29	\$ 29.549	-	-	-	-	\$ 29.549
46	\$ 21.900	-	-	-	-	\$ 21.900
65	\$ 21.900	-	-	-	-	\$ 21.900
	\$ 7.055.682	\$ 3.894.165	\$ 2.715.085	\$ 2.008.283	\$ 48.776.269	\$ 64.449.484

 CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON PH NIT. 900.850.559 - 6 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO					
ACTIVO	NOTA	A 31 DIC 2025	A 31 DIC 2024	VAR. ABSOLUTA \$	VAR. RELATIVA %
<u>Activos Corrientes</u>					
Efectivo y equivalentes al efectivo					
Caja Menor	5	\$ 800.000	\$ 800.000	\$ 0	-
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	\$ 15.370.038	\$ 37.399.363	-\$ 22.029.325	(58,90)
Efectivo de uso restringido	5	\$ 37.455.313	\$ 20.387.136	\$ 17.068.177	83,72
Cuentas por cobrar	6	\$ 29.771.889	\$ 37.913.475	-\$ 8.141.586	(21,48)
Total Efectivo y Equivalentes al efectivo		\$ 83.397.240	\$ 96.499.974	-\$ 13.102.734	(13,58)
<u>Activos No Corrientes</u>					
Cuentas por cobrar	6	\$ 34.677.595	\$ 12.579.838	\$ 22.097.757	175,66
Otras cuentas por Cobrar Adminini	8	\$ 0	\$ 350.000	-\$ 350.000	(100,00)
Deterioro de cartera +180 dias	7	(\$ 8.931.567)	(\$ 3.773.951)	-\$ 5.157.616	136,66
Total Deudores		\$ 25.746.028	\$ 9.155.887	\$ 16.590.141	181,20
Otros Activos No financieros					
Gastos pagados x anticipado	9	\$ 1.845.239	\$ 1.824.272	\$ 20.967	1,15
Total Otros Activos No Financieros		\$ 1.845.239	\$ 1.824.272	\$ 20.967	1,15
Total Activo		\$ 110.988.507	\$ 107.480.133	\$ 3.508.374	3,26
PASIVO					
<u>Pasivos Corrientes</u>					
Cuentas x pagar corrientes	10	\$ 2.523.444	\$ 6.489.418	-\$ (3.965.974)	(61,11)
Otros pasivos y provisiones	11	\$ 27.484.629	\$ 45.439.891	-\$ (17.955.262)	(39,51)
Pasivos por Impuestos Corrientes	10	\$ 364.868	\$ 546.684	-\$ (181.816)	(33,26)
Total Pasivo Corriente	10	\$ 30.372.941	\$ 52.475.993	-\$ (22.103.052)	(42,12)
Total Pasivo		\$ 30.372.941	\$ 52.475.993	-\$ (22.103.052)	(42,12)
PATRIMONIO					
Reserva Fondo de Imprevistos	12	\$ 26.080.568	\$ 20.385.848	\$ 5.694.720	27,93
Excedentes del Presente Ejercicio	12	\$ 19.916.706	\$ 229.646	\$ 19.687.060	8.572,79
Excedentes de Ejercicios Anteriores	12	\$ 34.618.292	\$ 34.388.646	\$ 229.646	0,67
Total Patrimonio		\$ 80.615.566	\$ 55.004.140	\$ 25.611.426	46,56
Total Pasivo + Patrimonio		\$ 110.988.507	\$ 107.480.133	\$ 3.508.374	3,26


* Las notas son parte integral de los estados financieros.



SAUL FELIPE DAZA S.
 CC 79.946.114
 Representante legal
 (VER CERTIFICACION ADJUNTA)


LUZMARY IMETH DAZA H.
 TP 95853-1
 Contador Publico
 (VER CERTIFICACION ADJUNTA)

		CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H. NIT. 900850559 - 6 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES COMPARATIVO <small>(Información expresada en Pesos Colombianos)</small>		VAR ABSOLUTA \$	VAR ABSOLUTA %
NOTA	A 31 DIC 2025	A 31 DIC 2024			
<u>Ingresos Ordinarios</u>					
Actividades de servicios Comunitarios	13	\$ 597.631.667	\$ 546.072.329	\$ 51.559.338	9,43
Ingresos No operacionales	14	\$ 17.302.974	\$ 3.922.508	\$ 13.380.466	341,12
TOTAL INGRESOS		\$ 615.134.661	\$ 549.994.837	\$ 65.139.824	11,04
<u>Gastos Operacionales</u>					
Gastos de Administración	15	\$ 586.571.620	\$ 540.596.912	\$ 45.974.708	8,50
Fondo de Imprevistos		\$ 5.694.720	\$ 5.263.776		0,19
Total Gastos Administrativos:		\$ 592.266.340	\$ 545.860.688	\$ 46.405.652	8,50
<u>Gastos No Operacionales</u>					
Gastos No Operacionales	15	\$ 2.951.615	\$ 3.904.503	-\$ 952.888	(24,40)
Total Gastos No Operacionales		\$ 2.951.615	\$ 3.904.503	-\$ 952.888	(24,40)
TOTAL GASTOS		\$ 595.217.955	\$ 549.765.191	\$ 45.452.764	8,27
RESULTADO INTEGRAL		\$ 19.916.706	\$ 229.646	\$ 19.687.060	8.572,79

* Las notas son parte integral de los estados financieros


SAUL FELIPE DAZA S.
CC 79.946.114
Representante legal
(VER CERTIFICACION ANEXITA)


LUZMARY JOHETH DIAZ H.
TP 17.9853-T
Contador Público
(VER CERTIFICACION ANEXITA)

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO QUE TERMINO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2025**

1. ENTIDAD QUE REPORTA

CONJUNTO CANELON PH es una organización perteneciente al régimen de propiedad horizontal, regida por la ley 675 de 2001, tiene domicilio principal en Vereda Canelón Cajicá Cundinamarca. Las entidades de Propiedad Horizontal son de naturaleza civil, y actúan como retenedores a título de renta.

Es una entidad sin ánimo de lucro. Su objeto social consiste en regular la forma especial de dominio, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad, el sostenimiento, conservación y mejoramiento de los bienes generales de la parcelación a través de las expensas comunes.

2. BASES DE ELABORACION

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIF, requiere de la aplicación de criterios contables y requiere que la administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

Para el reconocimiento de los hechos económicos el conjunto aplica la base de causación, estos se encuentran documentados mediante soportes de origen interno y/o externo, los cuales cumplen con los requisitos aplicables a cada caso y se adhieren a los comprobantes de contabilidad según corresponda haciendo posible su verificación.

Estados Financieros: El Conjunto residencial Canelón ph. tiene definido realizar un corte de sus cuentas, preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año, Al 31 de diciembre de cada año; la organización prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas de Información Financiera NIF. Como lo indica el Decreto 2420 de 2015 las microempresas deben emitir anualmente: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Las revelaciones a los Estados Financieros y para mayor comprensión prepara el Estado de ejecución Presupuestal.

3. PRINCIPALES POLITICAS - PRÁCTICAS CONTABLES

El análisis de los saldos resultantes de las operaciones del CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H es evaluado con el objeto de reflejar los hechos económicos.

• Base de contabilidad de causación

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H prepara sus estados financieros, usando la base de contabilidad de causación.

• Importancia relativa y materialidad

La presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa o materialidad.

Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando, debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que puedan tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la materialidad de la cuantía se determinó con relación, entre otros, al activo total, al activo corriente y no corriente, al pasivo total, al pasivo corriente y no corriente, al patrimonio o a los resultados del ejercicio, según corresponda.

En términos generales, se considera como material toda partida que supere el 5% con respecto a un determinado total de los anteriormente citados.

• **Periodo cubierto por los estados financieros**

Los estados financieros individuales comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025-2024 presentados en forma comparativa bajo NIF; así como el estado de resultados integrales, por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025-2024.

• **Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes**

El CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando El CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H: espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; o el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes. El término “no corriente” incluye activos tangibles, intangibles y financieros que por su naturaleza son a largo plazo.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando El CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación o lo mantiene en el pasivo principalmente con fines de negociación. El CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H clasifica todos los demás pasivos como no corrientes.

ACTIVOS Agrupa el conjunto de cuentas que representan los bienes y derechos tangibles e intangibles, que son fuente de beneficios presentes o futuros para la copropiedad.

Abarca los siguientes grupos: Caja; Inversiones; Fondos; Deudores; Propiedad, planta y equipo; Intangibles; Diferidos y Otros activos.

Una copropiedad reconocerá un activo en el estado de situación financiera cuando:

- Sea probable que del mismo se obtengan beneficios económicos futuros para la copropiedad.
- El activo tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad
- No reconocerá un derecho Contingente como un activo, excepto cuando el flujo de beneficios económicos futuros hacia la copropiedad tenga un alto nivel de certeza.

Efectivo y equivalentes al Efectivo: Comprende las cuentas que registran los recursos de liquidez inmediata de la copropiedad para atender sus necesidades de funcionamiento o aquellas de

destinación específica. Dentro de ellas tenemos: Caja (General y Menor), Bancos (Cuentas Corrientes y de Ahorros) y Fondos.

En general se tienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo.

Una copropiedad puede obtener efectivo o equivalente de efectivo de las siguientes fuentes:

- ✓ Por recaudo de las cuentas por cobrar de expensas comunes ordinarias y fondo de imprevistos.
- ✓ Por recaudo de las cuentas por cobrar de expensas comunes de bienes de uso exclusivo.
- ✓ Por recaudo de las cuentas por cobrar de cuotas extraordinarias.
- ✓ Por recaudo de las cuentas por cobrar de ingresos causados por la explotación de bienes comunes.
- ✓ Por recaudo de otras cuentas por cobrar.
- ✓ Por donaciones recibidas en activos monetarios
- ✓ Por rendimientos financieros, intereses de mora, multas y otras sanciones

- **Efectivo de uso restringido:** El efectivo de uso restringido es aquel efectivo que tiene ciertas limitaciones para su disponibilidad, ya sea por causas de tipo legal o económico, o porque tiene una destinación específica.

Los recursos del fondo de imprevistos serán de uso restringido de acuerdo con lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal.

Cuentas por Cobrar: Corresponde a los derechos contractuales para recibir dinero u otros activos financieros de terceros a partir de actividades generadas directamente por la entidad en desarrollo de su objeto social, sobre las cuales debe determinarse su deterioro ante la incertidumbre de recuperación.

El CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H mide sus cuentas por cobrar al costo o al valor razonable, cuando existen moras, se mide a costo amortizado, se calcula un interés, siendo consideradas posibles pérdidas por deterioro.

Propiedades Planta y equipo: Representan activos tangibles que se mantienen para su uso en el desarrollo de su objeto social. La Propiedad, planta y equipo es registrada al costo menos la depreciación acumulada menos la pérdida por deterioro reconocida

Gastos pagados por anticipado: Los gastos pagados por anticipado cumplen los requerimientos para ser reconocidos como activos, y corresponden a pagos hechos por anticipado, cuyos beneficios económicos futuros se espera que sean recibidos en varios periodos futuros, como es el caso de los pagos por seguros.

PASIVOS

Los pasivos representan obligaciones presentes de la entidad, surgidas a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de las cuales la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos

La Copropiedad reconocerá un pasivo en el Estado de situación Financiera cuando:

- Tiene una obligación actual como resultado de un evento pasado
- Es probable que se requerirá la transferencia de recursos que incorporen beneficios

económicos para cancelar la obligación

- El valor de la obligación puede medirse de forma confiable.

Cuentas por pagar

Los acreedores y otras cuentas por pagar representan obligaciones de la copropiedad originadas por la compra de bienes y/o servicios adquiridos en desarrollo de las actividades propias a su objeto social, que por lo general son exigibles en el corto plazo. Estos pasivos se contabilizan por su costo (precio de la transacción).

PATRIMONIO

Patrimonio es la participación residual en los activos de una entidad, una vez deducidos todos sus pasivos. Los propietarios a través de las cuotas de administración, ordinarias y extraordinarias cubren todas las erogaciones necesarias de la copropiedad, previa planeación presupuestal del flujo de ingresos y egresos.

Las cuotas ordinarias o extraordinarias que tengan como objeto la atención de las expensas comunes de la copropiedad, en la gran mayoría de los casos son registradas como ingresos de la copropiedad, reconociendo como contrapartida los activos financieros correspondientes (efectivo y equivalentes de efectivo o cuentas por cobrar).

La copropiedad administra los recursos de los copropietarios, y atiende con estos los gastos de mantenimiento y conservación de los bienes comunes de la copropiedad.

El patrimonio de la copropiedad está representado por los resultados de cada período (excedentes o Déficit acumulados), las reservas que sobre estas se designen, las donaciones o revaluaciones que hayan generado incrementos o disminuciones patrimoniales, entre otros.

En ningún caso los excedentes podrán ser distribuidos a los copropietarios, como consecuencia de que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro

Fondo de Imprevistos La Copropiedad monetiza la reserva “fondo de imprevistos” para cubrir posibles contingencias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, que exige la creación de un fondo de imprevistos equivalente al 1% de las expensas comunes mensuales de acuerdo con el presupuesto aprobado para cada vigencia.

INGRESOS

Son los incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable sobre el que se informa, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como disminuciones de las obligaciones, que dan como resultado aumentos del patrimonio, y no están relacionados con los aportes de los propietarios.

El Conjunto Residencial Canelón P.H. reconocerá ingresos por actividades ordinarias únicamente cuando sea probable que los beneficios económicos futuros fluyan hacia el mismo conjunto y, además, dichos ingresos puedan ser medidos de manera fiable, conforme a lo establecido en la Sección 2, párrafo 2.27 de las NIf para Pymes.

Los ingresos del CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H surgen en el curso de las actividades ordinarias. En el caso de las copropiedades, las principales fuentes de ingresos serán las cuotas de los copropietarios, los intereses de mora y rendimientos financieros, y otras rentas que hayan sido transferidas a la copropiedad.

Los ingresos se causan cuando se transfiere el bien y se traslada el servicio al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

Los ingresos se reducen por los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales y otras asignaciones similares estimadas para los copropietarios.

GASTOS

Son las disminuciones en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien de surgimiento o aumento de los pasivos, que dan como resultado disminuciones en el patrimonio. Dentro de los gastos se encuentran los de mantenimiento, seguros, vigilancia, aseo, servicios públicos, papelería, honorarios, deterioros, gastos financieros, entre otros

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

Obligaciones Tributarias

El CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H según el art. 368 del E.T. Es agente retenedor, por esta razón efectúa las respectivas retenciones en la fuente en el momento del pago o abono en cuenta, sobre los distintos conceptos de retención en la adquisición de bienes y/o servicios.

4. JUICIOS SIGNIFICATIVOS.

El proceso de preparación de estados financieros requiere la aplicación de juicios significativos por parte de la administración para la aplicación de las políticas contables del Conjunto residencial Canelón p.h.

La copropiedad efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

A continuación, se presentan los juicios más importantes que tienen impactos significativos sobre los importes incluidos en los estados financieros.

REVELACIONES DE CARÁCTER ESPECIFICO

ACTIVO

5. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Se incluye dentro del efectivo todos los dineros que el CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON PH, tiene disponibles para su uso inmediato en caja, cuentas corrientes, cuentas de ahorro.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	A 31 DIC 2025	A 31 DIC 2024	VARIACION \$	VARIACION %
CAJA MENOR	\$ 800.000	\$ 800.000	\$ -	-
BANCO DAVIVIENDA FDI	\$ 26.082.751	\$ 20.387.136	\$ 5.695.615	27,94
BANCO DAVIVIENDA REC	\$ 15.370.038	\$ 7.629.565	\$ 7.740.473	101,45
BANCO DAVIVIENDA FIC AH	\$ 11.372.562	\$ 29.769.798	\$ (18.397.236)	(61,80)
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	\$ 53.625.351	\$ 58.586.499	\$ (4.961.148)	(8,47)

- El saldo registrado como Caja menor corresponde a Fondo fijo constituido para cubrir gastos de menor cuantía en que debe incurrir la administración para atender necesidades inmediatas.
- Los saldos reflejados en Banco Davivienda FDI corresponden a la monetización de la reserva del Fondo de Imprevistos a 31 diciembre de 2025, este dinero es de uso Restringido

ANALISIS FONDO DE IMPREVISTOS

TOTAL SALDO EN RESERVA	\$ 26.080.568
TOTAL SALDO EN BANCOS	\$ 26.082.751
DIFERENCIA	\$ (2.183)

- En la cuenta del Banco DAVIVIENDA REC, se recaudan los ingresos por cuotas de administración y los ingresos no operacionales, es una cuenta referenciada con reportes de movimiento en línea y de la cual se realizan las erogaciones para los diferentes gastos de la copropiedad, se manejan dos usuarios y Token de aprobador.
De este saldo \$9.606.275 corresponden a la cuenta FIC AH, este dinero se trasladará en Enero 2026 para cumplir con la monetización de la Provisión con destinación específica. (Ver nota 11)

ANALISIS DISPONIBLE A 31 DIC

TOTAL SALDO EN CTA REC	\$ 15.370.038
MENOS SALDO A TRASLADAR A FIC	\$ 9.606.275
SALDO DISPONIBLE	\$ 5.763.763

- La Cuenta Banco Davivienda FIC AH refleja saldo a dic 31 2025 de los saldos recibidos por reinversión contratos, este dinero tendrá destinación específica según indique la asamblea.

6. Cuentas por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar

El CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON PH mide sus cuentas por cobrar al costo o al valor razonable, cuando existen moras, se mide a costo amortizado, se calcula un interés siendo consideradas posibles pérdidas por deterioro.

CUENTAS POR COBRAR	A 31 DIC 2025	A 31 DIC 2024	VARIACION \$	VARIACION %
CUOTAS DE ADMINSTRACION	\$ 49.211.536	\$ 41.882.192	\$ 7.329.344	17,50
CUOTA EXTRAORDINARIA	\$ 131.516	\$ 131.516	\$ -	-
INTERES DE MORA	\$ 15.018.832	\$ 8.479.605	\$ 6.539.227	77,12
OTROS COBROS PH	\$ 87.600	\$ -	\$ 87.600	100,00
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	\$ 64.449.484	\$ 50.493.313	\$ 13.956.171	27,64

- ✓ Cuota extraordinaria, registra saldo de los copropietarios que están en mora y no han cancelado la cuota que se cobro en la periodos anteiores.
- ✓ Otros cobros PH, hace referencia al cobro realizado a las casas que No aportaron el certificado de tradición, este saldo corresponde a algunas casas que aun NO han cancelado dicho cobro.

7. Deterioro de Cartera

Las cuentas por cobrar son objeto de estimaciones de Deterioro cuando exista evidencia objetiva del incumplimiento de los pagos a cargo del deudor o del desmejoramiento de las condiciones crediticias del mismo.

DETERIORO DE CARTERA	A 31 DIC 2025	A 31 DIC 2024	VARIACION	VARIACION %
DETRIRORO DE CARTERA	\$ (8.931.567)	\$ (3.773.951)	\$ (5.157.616)	136,66
TOTAL DETERIORO DE CARTERA	\$ (8.931.567)	\$ (3.773.951)	\$ (5.157.616)	136,66

CARTERA CON + 360 \$ 29.771.889

8. Otras cuentas por cobrar

Anticipos: a 31 de Dic 2025 todos los anticipos entregados por compras y/o servicios requeridos por la copropiedad fueron legalizados, por consiguiente, su saldo es cero.

9. Otros Activos No Financieros Corrientes

El siguiente es el detalle de otros activos no financieros corrientes:

OTROS ACTIVOS	A 31 DIC 2025	A 31 DIC 2024	VARIACION	VARIACION %
SEGUROS Y FIANZAS	\$ 1.845.239	\$ 1.824.272	\$ 20.967	1,15
TOTAL OTROS ACTIVOS	\$ 1.845.239	\$ 1.824.272	\$ 20.967	1,15

El Conjunto residencial Canelón P.H adquiere el seguro de áreas comunes por un período de un año, este valor se amortiza mes a mes trasladando el valor mensual en la medida en que se causa el gasto.

(Póliza todo, con vigencia a febrero de 2026) la cual contine:

- Póliza Todo Riesgo
- Póliza de directores y administradores

PASIVO

10. Cuentas por Pagar Comerciales

Representan obligaciones a cargo de la Copropiedad, originadas en bienes o servicios recibidos.

El detalle de los costos y gastos por pagar es el siguiente:



CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON PH
NIT 900.850.559-6

CUENTAS POR PAGAR	A 31 DIC 2025	A 31 DIC 2024	VARIACION	VARIACION %
HONORARIOS	\$ -	\$ 1.518.000	\$ (1.518.000)	(100,00)
SERV TECNICOS	\$ 435.800	\$ 688.050	\$ (252.250)	(36,66)
SERV PUBLICOS	\$ 1.835.327	\$ 2.345.665	\$ (510.338)	(21,76)
OTROS	\$ 252.317	\$ 1.937.703	\$ (1.685.386)	(86,98)
RETEFTE X PAGAR	\$ 242.707	\$ 331.306	\$ (88.599)	(26,74)
RETEICA X PAGAR	\$ 122.161	\$ 215.378	\$ (93.217)	(43,28)
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	\$ 2.888.312	\$ 7.036.102	\$ (4.147.790)	(58,95)

- ✓ Para el caso de los impuestos corresponden a retenciones en la fuente renta e ICA practicadas al 31 de diciembre de 2025. las cuales se cancelan en el mes enero 2026.

A continuación, el detalle por concepto de las cuentas por pagar
CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
INFORME DE CUENTAS POR PAGAR
A DIC 2025



TERCERO	CONCEPTO	VALOR
MISSION SECUTIRY SEGURIDAD	SALDO X DIFERENCIA EN NOTAS REINVERSION	\$ 435.800
EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS	SERV ACUEDUCTO NOV DIC	\$ 734.587
GAS NATURAL	SERV ZC DIC	\$ 1.100.740
HIDROCONSTRUCCIONES	SALDO FRA SUMIDEROS	\$ 252.317
DIRECCION DE IMPUESTOS DIAN	RETEFTE DEL PERIODO	\$ 242.707
ALCALDIA CAJICA	RETEICA DEL PERIODO	\$ 122.161
		\$ 2.888.312

11. Otros Pasivos

A continuación, el detalle de los Otros pasivos

OTROS PASIVOS	A 31 DIC 2025	A 31 DIC 2024	VARIACION	VARIACION %
CON DESTINACION ESPECIFICA	\$ 20.978.837	\$ 38.337.784	\$ (17.358.947)	(45,28)
PROV SERV TECNICOS	\$ 230.000	\$ -	\$ 230.000	100,00
ANITICIPOS CUOTA ADMON	\$ 2.531.011	\$ 1.745.269	\$ 785.742	45,02
CONTINGENCIAS - PROCESOS CONTRA I	\$ 3.744.781	\$ 3.744.781	\$ -	-
CONSIGNACIONES X IDENTIFICAR	\$ -	\$ 511.471	\$ (511.471)	(100,00)
HONORARIOS Y OTROS COBROS	\$ -	\$ 1.100.586	\$ (1.100.586)	(100,00)
TOTAL OTROS PASIVOS	\$ 27.484.629	\$ 45.439.891	\$ (17.955.262)	(39,51)

- Se registra la cuenta Provisión con Destinación específica, por concepto reinversión de contratistas.
Este saldo se encuentra monetizado en la cuenta BANCO DAVIVIENDA FIC AH, y de la cuenta recaudo se apropian \$9.606.275 a 31 dic 2025, este saldo se trasladará en el mes enero 2026.

ANALISIS FONDO FIS AHORRO	
TOTAL SALDO EN PROVISION	\$ 20.978.837
TOTAL SALDO EN BANCO FIC AH	\$ 11.372.562
SALDO EN BANCO DAV CTA REC	\$ 9.606.275
DIFERENCIA	\$ -

- En la Cuenta Prov Serv Técnicos, se registra provisión para cancelar en Enero 2026 el servicio de desmonte de la decoración Navideña.
- La cuenta Anticipos Cuota Admón. registra valores que han pagado copropietarios de manera anticipada a su cuota de administración.

- Se registra cuenta Contingencias por demanda de la firma Pool Security contra la copropiedad.
- ✓ Consignaciones por identificar
De acuerdo con las políticas contables de la Copropiedad las consignaciones por identificar que lleven más de un año sin identificar serán objeto de reclasificación a la cuenta aprovechamientos, durante la vigencia 2025 se realizó la reclasificación de estos saldos.

PATRIMONIO

12. Patrimonio

Patrimonio es la participación residual en los activos de una entidad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los propietarios a través de las cuotas de administración, ordinarias y extraordinarias, cubren todas las erogaciones necesarias del Conjunto residencial Canelón, previa planeación presupuestal del flujo de ingresos y egresos.

PATRIMONIO	A 31 DIC 2025	A 31 DIC 2024	VARIACION	VARIACION %
RESERVA FONDO IMPREVISTOS	\$ 26.080.568	\$ 20.385.848	\$ 5.694.720	27,93
EXCEDENTE/DEFICIT DEL EJERCICIO	\$ 19.916.706	\$ 229.646	\$ 19.687.060	8.572,79
EXCEDENTES ACUMULADOS	\$ 34.618.292	\$ 34.388.646	\$ 229.646	0,67
TOTAL PATRIMONIO	\$ 60.698.860	\$ 54.774.494	\$ 25.611.426	10,82

- ✓ **Reserva Fondo de imprevistos:** Esta Reserva de acuerdo con la Ley 675 de 2001 corresponde al 1% de los gastos del presupuesto anual de la copropiedad.
- ✓ **Excedente del Ejercicio:** se informa un excedente presupuestal, dado que el flujo de caja que tuvo la copropiedad durante el año no permito ejecutar la totalidad de los gastos presupuestados, este excedente se refleja principalmente en el saldo de cartera, lo que evidencia que los recursos disponibles no fueron utilizados en su totalidad conforme al presupuesto aprobado.

INGRESOS

13. Ingresos Ordinarios

Representa el saldo de los ingresos ordinarios, provenientes de la actividad propia del Conjunto residencial Canelón PH.

A continuación, el detalle de los ingresos ordinarios:

INGRESOS OPERACIONALES	A 31 DIC 2025	A 31 DIC 2024	VARIACION	VARIACION %
CUOTA ORDINARIA DE ADMON	\$ 604.512.000	\$ 551.736.000	\$ 52.776.000	9,57
INTERES DE MORA	\$ 10.509.770	\$ 8.900.887	\$ 1.608.883	18,08
CONTRIBUCION ZC - SALON SOCIAL	\$ 526.000	\$ -	\$ 526.000	100,00
DESCTO PRONTO PAGO ADMON	\$ (17.716.083)	\$ (16.395.930)	\$ (1.320.153)	8,05
REINTEGRO CARROTANQUES	\$ -	\$ 1.831.372	\$ (1.831.372)	(100,00)
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	\$ 597.831.687	\$ 546.072.329	\$ 51.759.358	9,48

- ✓ En la cuenta Intereses de Mora se registra el cobro realizado a los copropietarios que presentan mora en sus pagos por concepto cuota de Administración, dicho valor se calcula

sobre el saldo al mes inmediatamente anterior al cual se está cobrando, y el porcentaje cobrado corresponde al certificado por la Superfinanciera mes a mes.

- ✓ Contribución ZC, hace referencia al cobro realizado a los propietarios que hicieron uso de las zonas comunes, principalmente salón social.
- ✓ El descuento por pronto pago corresponde al descuento del 4.4% aprobado por la asamblea y se otorga a los propietarios que pagan entre el 01 y el día 10 de cada mes.

14. Ingresos No Operacionales

Este rubro corresponde a los Intereses generados por la cuenta bancaria en la que se encuentra el disponible de la copropiedad así mismo por la cuenta donde se encuentra el Fondo de Imprevistos.

INGRESOS EXTRAORDINARIOS	A 31 DIC 2025	A 31 DIC 2024	VARIACION	VARIACION %
INTERESES	\$ 1.923.236	\$ 3.228.965	\$ (1.305.729)	(40,44)
RECUPERACIONES	\$ 14.487.470	\$ 684.850	\$ 13.802.620	-
APROVECHAMIENTOS	\$ 891.197	\$ -	\$ 891.197	100,00
AJUSTE AL PESO	\$ 1.071	\$ 8.693	\$ (7.622)	(87,68)
TOTAL NO OPERACIONALES	\$ 17.302.974	\$ 3.922.508	\$ 13.380.466	341,12

- Intereses – corresponde a los ingresos obtenidos como rentabilidad de las cuentas FDI y Fondo FIC AH.
- Recuperaciones – Corresponden a los saldos recibidos, derivados principalmente de la reinversión en mantenimientos de seguridad y adquisición de equipos. Debido a la falta de liquidez de la copropiedad, estos recursos debieron incorporarse directamente al presupuesto, en lugar de destinarse como provisión de ahorro.
- Aprovechamientos registra saldo de los valores reclasificados por concepto de consignaciones por identificar mayores a 360 días.

15. Gastos de Administración

Agrupar las cuentas que se afectan con ocasión del desarrollo del objeto social y registra sobre la base de causación, las sumas o valores en que se incurre durante el ejercicio, directamente relacionado con las gestiones encaminadas a la Dirección, Planeación, mantenimiento y conservación de los bienes comunes.

GASTOS	A 31 DIC 2025	A 31 DIC 2024	VARIACION	VARIACION %
GASTOS DE ADMINISTRACION	\$ 586.571.620	\$ 540.596.912	\$ 45.974.708	8,50
FONDO DE IMPREVISTOS	\$ 5.694.720	\$ 5.263.776	\$ 430.944	8,19
NO OPERACIONALES	\$ 2.951.615	\$ 3.904.503	\$ (952.888)	(24,40)
TOTAL GASTOS	\$ 595.217.955	\$ 549.765.191	\$ 45.452.764	8,27

- ✓ Gastos No operacionales

Erogaciones o sumas pagadas por gastos no relacionados directamente con el objeto social o actividad principal de la Entidad, tales como comisiones bancarias, intereses bancarios e IVA.

A continuación, se detallan los gastos en que se incurrió durante esta vigencia.

	Presupuesto	Ejecutado 2025
5110 HONORARIOS		
511025 ASESORIAS TECNICAS - JURIDICAS	1.008.000,00	-
51103002 CONTABILIDAD	8.628.000,00	8.628.000,00
51103003 ADMINISTRACION PH	30.000.000,00	30.000.000,00
51103005 ASESORIA PROF SG SST	1.440.000,00	1.518.880,00
Total 5110 HONORARIOS	41.076.000,00	40.146.880,00
5130 SEGUROS		
51309501 POLIZA AREAS COMUNES	19.260.000,00	23.076.876,00
Total 5130 SEGUROS	19.260.000,00	23.076.876,00
5135 SERVICIOS		
51350501 SERVICIO ASEO + TODERO	49.080.000,00	50.372.454,00
51350502 VIGILANCIA	321.024.000,00	321.117.761,00
513525 ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	5.652.000,00	4.547.165,00
513530 ENERGIA ELECTRICA	22.440.000,00	17.532.800,00
51353501 TELEFONO + INTERNET	2.640.000,00	2.501.518,00
51353503 GAS NATURAL	12.120.000,00	21.551.790,00
Total 5135 SERVICIOS	412.956.000,00	417.623.488,00
5145 MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		
51451001 MANT BOMBAS Y EQPRESION	13.200.000,00	4.283.777,00
51451002 MTTO LAVADO DE TANQUES	1.440.000,00	1.237.600,00
51451003 MATTO ZONAS HUMEDAS	4.500.000,00	-
51451004 MTTO EQUIPOS GYM	996.000,00	-
51451006 MTTO CERCAS Y CERRAMIENTOS	1.008.000,00	505.750,00
51451007 MTTO PUERTA ACCESO VEHICULAR	1.200.000,00	-
51451008 MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION	48.828.000,00	49.419.000,00
51451009 MTTO ZONAS COMUNES FUMIGACION	600.000,00	1.320.000,00
51451011 MTTO RECARGA DE EXTINTORSE	240.000,00	217.000,00
51451015 MTTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO PISC	2.400.000,00	10.218.285,00
51451020 MATTO Y MODERNIZACION PARQ INFA	600.000,00	296.700,00
51452501 MTTO EQ COMPUTO Y COMUNICACION	2.520.000,00	1.856.797,00
51452502 MTTO Y ACTUALIZ SOFTWARE CONTAB	144.000,00	132.090,00
Total 5145 MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	77.676.000,00	69.486.999,00
5150 ADECUACION E INSTALACION		
515005 INSTALACIONES ELECTRICAS	3.000.000,00	1.945.350,00
515015 REPARACIONES LOCATIVAS	8.520.000,00	8.211.093,00
515095 GASTOS NO PRESUPUESTADOS	-	13.738.500,00
Total 5150 ADECUACION E INSTALACION	11.520.000,00	23.894.943,00
5195 DIVERSOS		
519525 ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	1.800.000,00	1.787.395,00
519530 UTILES, PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	324.000,00	380.000,00
519545 TRANSPORTES GESTION ADMINISTRACION	60.000,00	80.350,00
519570 GASTOS ASAMBLEAS	1.200.000,00	1.150.000,00
519575 BIENESTAR SOCIAL DECORACION Y EVENT	3.600.000,00	3.787.073,00
Total 5195 DIVERSOS	6.984.000,00	7.134.818,00
519910 PROVISION DEUDORES	-	5.157.616,00
519996 FONDO DE IMPREVISTOS	5.694.720,00	5.694.720,00
53051501 COMISIONES BANCARIAS	2.892.000,00	2.940.685,00
530595 AJUSTE AL PESO	17.280,00	10.930,00
Total 53 NO OPERACIONALES	8.604.000,00	13.803.951,00
Total 5 GASTOS	578.076.000,00	595.217.955,00

- Gastos NO presupuestados: registra gastos en los que se tuvo que incurrir pero que NO estaban dentro del presupuesto inicial de gastos como fueron:
 - Reparaciones a la casa 47
 - sondeo t destaponamiento tuberias aguas negras
 - Lavado de tanque de aguas lluvias
 - Analisis de agua Tanque de aguas lluvias

16. Eventos posteriores

Entre el 31/12/2025 y a la fecha de emisión de los Estados Financieros no se identifican eventos que puedan generar cambios en los informes presentados.

17. Presentación Estados Financieros

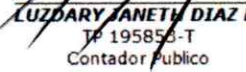
Los estados financieros fueron presentados al consejo de Administración y autorizados para su publicación, posteriormente serán sometidos a consideración y aprobación de la Asamblea General de copropietarios

Las notas hacen parte integral de los estados Financieros

En constancia de los anterior firmamos



SAUL FELIPE DAZA S.
CC 79.946.114
Representante legal
(VER CERTIFICACION ADJUNTA)



LUZDARY JANETH DIAZ H
TP 195856-T
Contador Publico
(VER CERTIFICACION ADJUNTA)



**CERTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL Y CONTADOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL
CANELON PH; SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

Cajicá Cundinamarca, 10 de Febrero 2026

Señores

Asamblea General Ordinaria de Propietarios.

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON PH

Nosotros SAUL FELIPE DAZA como representante legal y LUZDARY JANETH DIAZ HERNANDEZ, en calidad de Contador del Conjunto Canelón PH, certificamos que hemos preparado bajo nuestra responsabilidad los estados financieros, estado de situación financiera y el estado de resultados a Diciembre 31 de 2025, establecidas en la Ley 1314 de 2009, contenidas en el Decreto 2706 de 2012 perteneciendo al grupo 3 y reglamentadas por el Decreto compilatorio 2420 de 2015 modificado por el decreto 2496 de 2015 y sus reglamentarios, que incorpora las Normas Internacionales de Información Financiera para entidades del grupo , al cual pertenecemos; incluyendo las correspondientes notas que forman parte de las revelaciones y que componen un todo indivisible con los estados financieros

Además:

- a. Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos los cuales se encuentran al día.
- b. Durante este periodo:
 1. No ocurrieron violaciones por parte del representante legal, ni se obtuvo información de que empleados de manejo y otros empleados de la copropiedad hayan incurrido en las irregularidades del estatuto anticorrupción (Ley 190 de 2005), del estatuto nacional contra el secuestro (Ley 40 de 1.993) y demás normas legales que permitan que la entidad sea usada para transferir, manejar, aprovechar o invertir dineros o recursos provenientes de actividades delictivas o que haya financiado o pagado secuestros o extorsiones a grupos subversivos o de delincuencia común que operan en el país.
 2. No se obtuvo información relevante sobre el manejo de fondos cuya cuantía permita sospechar razonablemente que son provenientes de actividades delictivas, ante lo cual se hubiese reportado en forma inmediata y suficiente a la fiscalía general de la Nación o a los cuerpos especiales de la Policía que ésta designe.

3. No se recibieron comunicaciones de entidades reguladoras como la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, relativas al incumplimiento de las disposiciones legales vigentes.
 4. No se presentaron violaciones a las leyes o reglamentos. Estas actuaciones podrían implicar situaciones especiales a revelar en los estados financieros o suscitar obligaciones que serían base para registrar un pasivo contingente.
 5. No se conoce de la existencia de otros pasivos de importancia diferentes a aquellos registrados en los libros o de ganancias o pérdidas contingentes que exigen sean revelados en las notas a los estados financieros.
- c. Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con corte de documentos y con las acumulaciones y compensaciones contables de sus transacciones en el ejercicio de fecha de presentación.
 - d. Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.
 - e. Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los estados financieros y sus respectivas notas, incluyendo sus gravámenes, restricciones a los activos; pasivos reales y contingentes.
 - f. Las garantías dadas a terceros para el cumplimiento de contratos son suficientes y el cumplimiento de los mismos está garantizado.
 - g. No se ha dado manejo a recursos en forma distinta a la prevista en los procedimientos de la copropiedad.
 - h. La entidad no tiene planes ni intenciones futuras que puedan afectar negativamente el valor en libros o la clasificación de los activos y pasivos a la fecha de este estado de situación financiera.
 - i. No hemos sido advertidos de otros asuntos importantes que pudiesen dar motivo a demandas y que deben ser revelados.
 - j. No se han presentado acontecimientos importantes después del cierre del ejercicio y la fecha de preparación de este informe, que requieran ajustes o revelaciones en los estados financieros y en las notas.
 - k. Los activos diferidos se vienen amortizando en la medida en que se van consumiendo.
 - l. La entidad ha cumplido con todos los acuerdos contractuales, cuyo incumplimiento pudiera tener efecto sobre los estados financieros cortados a la fecha.

- m. Los comprobantes de las cuentas y los libros de actas se llevan y se conservan debidamente.
- n. La copropiedad no está obligada a presentar declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral; sin embargo, la administración revisa que la empresa de vigilancia, aseo y otros prestadores de servicios, cumplan con el pago de los aportes de seguridad social.
- o. La entidad ha dado estricto cumplimiento a las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor (legalidad del software) de acuerdo con el artículo 1º de la Ley 603 de Julio 27 de 2000.
- p. Nuestra entidad cuenta con procesos y procedimientos de control interno establecidos los cuales son efectuados por la administración y personal asignado para ello de tal manera que provea razonable seguridad en relación con la preparación de información financiera confiable, el cumplimiento de las normas legales e internas y el logro de un alto nivel de efectividad y eficiencia en las operaciones.
- q. La presente información financiera es suscrita por el actual Administrador, quien asumió funciones a partir del mes de agosto del presente ejercicio. En consecuencia, su responsabilidad sobre la gestión, registros contables y ejecución presupuestal se circunscribe al periodo comprendido desde su toma de posesión. Respecto a las operaciones efectuadas entre enero y julio, la firma de los estados financieros se realiza con base en la continuidad institucional y la información preexistente en los libros legales, sin que ello implique responsabilidad directa sobre las decisiones administrativas o movimientos financieros ejecutados con anterioridad a su ingreso



SAUL FELIPE DAZA S.
CC 79.946.114
Representante legal



LUZBARY JANETH DIAZ H
TP 195853-7
Contador Publico