



CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR III
NIT 800.046.170-4 - Correo: gdcanaverales3@gmail.com

CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
1:00 PM REGISTRO DE FIRMAS CON CEDULA PARA VERIFICAR EL QUÓRUM
FECHA: SABADO 29 DE MARZO DE 2025 A LAS 2:00 PM.
SITIO: PARQUEADERO DEL CONJUNTO

Señores Copropietarios
CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR 3
Santiago de Cali

En mi calidad de Administrador y Representante Legal del C.R. CAÑAVERALES SECTOR 3 y conforme al Artículo 51 Numeral 1 y el Artículo 39 de la Ley 675 de 2001, me permito citarlos a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios que se llevara a cabo el SABADO 29 DE MARZO DE 2025 A LAS 2:00 PM en el PARQUEADERO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.

En caso de no reunir el Quórum necesario para deliberar, de acuerdo al Artículo 41 de la Ley 675 se citará a una Asamblea de segunda convocatoria en el mismo sitio dentro de los tres días hábiles siguientes, es decir, EL MIÉRCOLES 2 DE ABRIL A LAS 7:00 PM en el PARQUEADERO DEL CONJUNTO, entrándose a deliberar válidamente con cualquier número de participantes. Las decisiones tomadas obligaran a los ausentes, disidentes y a los órganos de Administración del Consejo.

ORDEN DEL DÍA PROPUESTO

1. Llamado a lista y verificación de Quórum.
2. Nombramiento del presidente y secretario de la Asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Lectura del informe de la Comisión Verificadora de la aprobación del Acta anterior de marzo 23 de 2024.
5. Nombramiento de la Comisión Verificadora del Acta de la presente Asamblea.
6. Presentación y aprobación de Estados Financieros a diciembre 31 de 2024.
7. Presentación y aprobación del Presupuesto de Ingresos y Gastos para el año 2025.
8. Presentación del dictamen de Revisora Fiscal.
9. Presentación informe de Gestión del Administrador y del Consejo de Administración.
10. Presentación de nuevos proyectos de inversión.
11. Elección del Consejo de Administración.
12. Elección del Comité de Convivencia.
13. Elección del Comité Ambiental.
14. Elección del Revisor Fiscal.
15. Propositiones y varios.

Con la presente convocatoria se entregan los siguientes documentos para que sean estudiados con anticipación:

- Estado de Situación Financiera, Comparativo a diciembre 31 de 2024 - 2023.
- Estado de Resultados de Ingresos y Gastos, Comparativo a diciembre 31 de 2024 - 2023.
- Notas Aclaratorias a los Estados Financieros, Comparativo a diciembre 31 de 2024 - 2023.
- Flujo de Efectivo Directo en Actividades de Operación, Comparativo a diciembre 31 de 2024 - 2023.
- Ejecución Presupuestal del año 2024.
- Resumen Ejecución Presupuestal del año 2024.
- Dictamen de Revisoría Fiscal.

NOTA: Para agilizar los temas y despejar dudas, la Administración pone a disposición de los Copropietarios, durante las horas hábiles de oficina, los documentos que se van a presentar en la Asamblea.

La inasistencia o el retiro antes de finalizar la Asamblea, ocasionará el pago de una sanción equivalente al valor de una cuota de Administración mensual de \$180.000, según lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Por tal motivo, una vez terminada la Asamblea, se llamará a lista y quien no esté presente se le aplicará la sanción.

Si no puede asistir, podrá hacerse representar mediante poder firmado, el cual debe presentarse antes de iniciarse la Asamblea.

Atentamente,

Antonio José Ocoro García
Administrador y Representante Legal



CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR III
NIT 800.046.170-4 - Correo: gdcanaverales3@gmail.com

PODER

SEÑORES ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR 3

Yo, _____ mayor de edad, identificado (a) como aparece al pie de mi firma, en calidad de propietario (a) del apartamento (s) _____ y _____, del **Conjunto Residencial Cañaverale Sector 3**, ubicado en la Carrera 61 # 18-16 de la ciudad de Cali - Valle del Cauca, confiero (conferimos) poder especial al señor (a) _____, identificado con cédula de ciudadanía No. _____ de _____, para que en mi (nuestro) nombre y representación, asista y participe con facultad de ejercer todos mis (nuestros) derechos como propietario (s), en **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA del Conjunto Residencial Cañaverale Sector 3** y de las que ella se deriven, convocada para el **día sábado 29 de marzo de 2025 a las 2:00 pm, en el parqueadero del Conjunto**. En caso de no haber quórum, el presente poder tendrá los mismos efectos para la reunión de la Asamblea que se reunirá a los tres (3) días hábiles siguientes a la primera convocatoria en el mismo lugar el **MIERCOLES 2 DE ABRIL a las 7:00 pm**.

Atentamente,

Firma Copropietario y Huella
Cedula

Firma Segundo Copropietario
Cedula

ACEPTO EL PODER

Cedula



Con el ánimo de agilizar la Asamblea, toda proposición que deseen hacer los miembros a la Asamblea, en lo posible deberán presentarse por escrito.

En las demás intervenciones, los asistentes deberán esperar a que el presidente de la Asamblea les indique el momento y tiempo de intervención, la cual será por una sola vez y con un término máximo de duración de dos (2) minutos. Si alguien desea hacer alguna réplica a las intervenciones, tendrá la oportunidad por una sola vez y con un término igual de dos (2) minutos, cuando así lo indique el presidente.

Con el fin de agilizar el tiempo de duración de la Asamblea, se ha diseñado el siguiente desprendible, el cual debe ser diligenciado por las personas que deseen hacer alguna propuesta a la Asamblea, en el cual deben escribir nombre, apellido y número de apartamento y **ENTREGARLO HASTA EL 25 DE MARZO EN LA ADMINISTRACIÓN** a fin de que el tema sea tratado en el punto de **PROPOSICIONES Y VARIOS**.

NOMBRE Y APELLIDO: _____ **TORRE Y APTO No.** _____

DESEO HACER LA SIGUIENTE PROPUESTA A LA ASAMBLEA

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR III
NIT 800.046.170-4 - Correo: gdcanaverales3@gmail.com

ACTUALIZACION DEL LIBRO DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS

SI USTED NO FIGURA REGISTRADO EN EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN, NO TIENE LA CALIDAD
DE PROPIETARIO

TORRE Y APTO No. _____ Propietario: _____ Inquilino: _____

NOMBRE PROPIETARIO: _____

Dirección: _____

Cédula: _____

Teléfonos: _____

Correo Electrónico: _____

NOMBRE DEL INQUILINO: _____

Cédula: _____

Teléfonos: _____

Correo Electronico: _____

Nombre Inmobiliaria: _____ Teléfono: _____

Nombres completos y número celular de residentes en el apartamento:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

Placa vehículo / moto: _____ Marca: _____ Color: _____

Placa vehículo / moto: _____ Marca: _____ Color: _____

Mascota: Perro: _____ Gato: _____

CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVEALES SECTOR TRES
NIT 800046170- 4
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO A DICIEMBRE 31 DE:
CIFRA EN PESOS COLOMBIANOS

ACTIVOS					
	NOTAS	2024	2023	VAR AC ON	H %
ACTIVO CORRIENTE					
EFFECTIVO O EQUIVALENTE A					
EFFECTIVO	NOTA 1.	170,790,862	99,004,655	71,786,207	42.03%
CUENTAS POR COBRAR	NOTA 2.	190,458,366	185,377,092	5,081,274	2.67%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		361,249,228	284,381,747	76,867,481	21.28%
TOTAL ACTIVOS		361,249,228	284,381,747	76,867,481	21.28%

PASIVOS					
PASIVO CORRIENTE					
CUENTAS POR PAGAR	NOTA 4.	26,462,954	61,253,314	-34,790,360	-131.47%
OBLIGACIONES LABORALES	NOTA 6.	24,712,324	16,750,192	7,962,132	32.22%
PASIVOS ESTIMADOS	NOTA 7.	40,242,200	36,391,962	3,850,238	9.57%
DIFERIDOS	NOTA 8.	8,756,371	8,043,366	713,005	8.14%
OTROS PASIVOS	NOTA 9.	16,693,311	34,465,183	-17,771,871	-106.46%
TOTAL PASIVO CORRIENTE		116,867,160	156,904,016	-40,036,856	-25.52%
TOTAL PASIVOS		116,867,160	156,904,016	-40,036,856	-25.52%

PATRIMONIO					
	NOTA 9.				
EXCEDENTES ACUMULADOS		69,261,420	34,709,146	34,552,274	49.89%
FONDO DE IMPREVISTOS		91,406,030	78,689,181	12,716,849	13.91%
EXCEDENTES DEL EJERCICIO		83,714,617	14,079,403	69,635,214	83.18%
TOTAL PATRIMONIO		244,382,067	127,477,730	116,904,337	91.71%
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO		361,249,228	284,381,747	76,867,481	21.28%
TOTAL PASIVO, PATRIMONIO, CTAS.O		361,249,228	284,381,747	76,867,481	21.28%

LAS NOTAS ADJUNTAS HACEN PARTE INTEGRAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los suscritos Representante Legal y Contador Público Certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad.

Antonio José Ocoro García

ANTONIO JOSE OCORO GARCIA
Administrador

Blanca Elisa Gallo L.

BLANCA ELISA GALLO L
Contador Público Titulado
T.P. 250761-T

Tatiana Villada Munera

TATIANA VILLADA MUNERA
Revisor Fiscal
T.P.No. 134845-T

CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVEALES SECTOR TRES
NIT 800046170- 4
ESTADO DE ACTIVIDADES COMPARATIVO DE ENERO A DICIEMBRE DE:
CIFRA EN PESOS COLOMBIANOS

	NOTAS	2024	2023	VARIACION	H%
INGRESOS OPERACIONALES	NOTA 10.				
CUOTAS DE ADMINISTRACION		868,032,000	775,104,000	92,928,000	10.71%
TOTAL INGRESOS		868,032,000	775,104,000	92,928,000	10.71%
EGRESOS	NOTA 12.				
GASTOS DE ADMINISTRACION					
GASTOS DE PERSONAL		254,557,295	221,916,332	32,640,963	12.82%
HONORARIOS		87,140,000	79,535,000	7,605,000	8.73%
SEGUROS		35,382,274	29,294,588	6,087,686	17.21%
SERVICIOS		324,901,334	307,031,357	17,869,977	5.50%
GASTOS LEGALES		428,330	531,200	-102,870	-24.02%
MANTTO, REPARACIONES, ADECUACIONES		73,680,973	51,405,969	22,275,004	30.23%
COMPRA DE ACTIVOS		5,133,900	0	5,133,900	0.00%
DIVERSOS		27,337,961	26,374,530	963,432	3.52%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		808,562,067	716,088,976	92,473,091	11.44%
UTILIDAD (-PERDIDA) OPERACIONAL		59,469,933	59,015,024	454,909	0.76%
INGRESOS-EGRESOS NO OPERACIONALES:					
INGRESOS NO OPERACIONALES	NOTA 11.	34,967,935	99,457,443	-64,489,507	-184.42%
EGRESOS NO OPERACIONALES	NOTA 13.	10,723,251	144,393,064	-133,669,813	-1246.54%
TOTAL NETO NO OPERACIONALES		24,244,684	-44,935,621	69,180,305	285.34%
RESERVAS DEL EJERCICIO		83,714,617	14,079,403	69,635,214	83.18%

LAS NOTAS ADJUNTAS HACEN PARTE INTEGRAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los suscritos Representante Legal y Contador Público Certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad.

Antonio José Ocoro G.
ANTONIO JOSE OCORO GARCIA
 Administrador

Blanca Elisa Gallo L.
BLANCA ELISA GALLO L
 Contador Público Titulado
 T.P. 250761-T

Tatiana Villada Munera
TATIANA VILLADA MUNERA
 Revisor Fiscal
 T.P.No. 134845-T

CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR TRES
NIT 800046170- 4
NOTAS ACLARATORIAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS A DICIEMBRE 31 DE :

	2024	2023	VARIACION HORIZONTAL	% H
NOTA 1. EFECTIVO O EQUIVALENTE A EFECTIVO (11)				
Fondo de Caja menor	700,000	700,000	-	0%
Cuentas Corrientes en Banco Av Villas: Saldos Igual Extractos Bancarios				
Cuenta No. 146134309- de Recaudos permanentes	66,137,074	6,924,449	59,212,626	90%
Cuenta No. 146139555- Recaudo Cuotas Extras	12,547,757	6,240,923	6,306,835	50%
Corporaciones de Ahorro Banco Av Villas: Saldos Igual Extractos Bancarios				
Cuenta No. 146958025- Certivillas- Fondo Imprevistos	91,406,030	78,689,181	12,716,849	14%
Cuenta No. 146135421- Renta Villas- Comité de Convivencia	-	484,923	484,923	0%
Cuenta No. 146020318- Renta Villas	-	5,965,179	5,965,179	0%
Total Disponible	\$ 170,790,862	99,004,655	65,519,460	38%

Caja menor: Corresponde al fondo aprobado para gastos menores, al 31 de diciembre del 2024 el valor de caja menor está legalizado con facturas de gastos menores.

Cuenta No. 146134309- de Recaudos permanentes. Esta cuenta recauda el pago de las expensas comunes que realizan los copropietarios, desde esta cuenta se realizan los pagos mensuales de nomina y proveedores.

Cuenta No. 146139555- Recaudo Cuotas Extras: saldo correspondiente al recaudo por concepto de cuotas extras

Cuenta No. 146958025- Certivillas- Fondo Imprevistos: En esta cuenta se consigna mes a mes el valor correspondiente a fondo de imprevistos 1% sobre el valor de la cuota de administración por los 440 apartamentos que conforman la copropiedad.

NOTA 2. CUENTAS POR COBRAR (13)				
Ingresos por Cobrar: Propietarios y/o residentes- Adjunto Cartera por Conceptos				
Cuotas de Administración	\$ 139,131,623	132,939,061	6,192,562	4%
Intereses de Mora (2% sobre Cuotas de Admon y Extras)	39,692,080	36,391,962	3,300,118	8%
Sanción por inasistencia a Asambleas	-	-	-	0%
Sanción por Convivencia	-	98,666	98,666	0%
Cobros Gastos Jurídicos	764,063	1,328,013	563,950	-74%
Cuotas Extras:				
Cuota Obra 2013	90,000	90,000	-	0%
Cuota Extra 2016	60,000	60,000	-	0%
Cuota Extra 2019	2,838,000	4,183,050	1,345,050	-47%
Cuota Extra 2022	2,057,300	3,427,600	1,370,300	-67%
Cuota Extra Retroactivo	810,000	1,080,000	270,000	-33%
Consignaciones efectuadas en las fechas de cierre Bancario y reportadas 2024	-	4,309,210	4,309,210	0%
Otras Cuentas por cobrar	-	1,469,530	1,469,530	0%
Sub total Ingresos por cobrar	\$ 185,443,066	185,377,092	65,974	0%

Cartera 2024:

La cartera corriente asciende al valor de: \$86.928.170

La cartera No corriente asciende al valor de \$98.514.896

NOTA 3. OTRAS CUENTAS POR COBRAR (13)				
Cuentas por cobrar a trabajadores (descuendre en caja menor Nicol Gomez, descontado en pago de enero-2025)	335,300	-	335,300	100%
Cuentas por cobrar a terceros (EPS SANITAS)	4,680,000	-	4,680,000	100%
Sub-total otras cuentas por cobrar	5,015,300	-	5,015,300.00	100%
Total General Cuentas por Cobrar	190,458,366	185,377,092	0.00	0%

NOTA 4. CUENTAS POR PAGAR (23)				
Honorarios:				
Blanca Elisa Gallo - Asesoría Contable	1,400,000	7,146,000	5,746,000	-410%
Servicios de Mantenimientos:				
Vigilancia privada (Grupo especializado en seguridad)	19,715,366	35,704,040	15,988,674	181%
Otras cuentas por pagar:				
Retención en la Fuente	159,335	115,000	44,335	72%
Retención de Industria y Comercio	94,547	94,000	547	99%
Aportes a Fondos Salud- Pension- Parafiscales y ARL	5,035,300	4,232,900	802,400	84%
Reembolso Gastos de Caja Menor	8,407	2,503,239	2,494,832	0%
FACT FELE 8016 compra de pintura de trafico ferreteria el plomero	50,000	-	-	0%
Transferencias Giradas Nómina- Reportado por el banco el 2 de enero 2024	-	7,891,557	7,891,557	0%
Total Cuentas por pagar	\$ 26,462,954	61,253,314	9,777,406	-37%

NOTA 6. OBLIGACIONES LABORALES (25)				
Salarios por pagar	\$	-	-	0%
Cesantias	13,918,411	10,918,232	3,000,179	22%
Intereses sobre las Cesantias	2,234,217	1,289,429	944,788	42%
Vacaciones Consolidadas	541,919	541,919	-	0%
Prima Legal	8,017,777	4,000,612	4,017,165	50%
Total Obligaciones Laborales	\$ 24,712,324	16,750,192	7,962,132	32%

Se elabora liquidación definitiva del Sr. Ruben Martinez (Q.E.P.D), por concepto de finalización de contrato por muerte 6 de septiembre de 2024 . Esta liquidación se le envia al administrador Sr. Antonio Ocoro, el 3 de octubre, La liquidación ha sido revisada por abogado laboral. Se ha emitido edipto para la respectiva reclamación por parte de los familiares.

NOTA 7. PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES				
Intereses de mora - Causación contra Ingresos por cobrar- cruce al momento del pago real.	40,242,200	36,391,962	3,850,238	10%
Total Pasivos Estimados	40,242,200	36,391,962	3,850,238	10%

NOTA 8. PASIVOS DIFERIDOS (27)				
Anticipos recibidos de Propietarios y/o Residentes	\$ 8,756,371	8,043,366	713,005	8%

CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR TRES
NIT 800046170- 4
NOTAS ACLARATORIAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS A DICIEMBRE 31 DE :

Total Anticipós Diferidos		\$	8,756,371	8,043,366	713,005	8%
NOTA 9. OTROS PASIVOS						
Fondo Obra Andenes- Rifa	7,531,000	-	7,531,000	100%		
Depositos Recibidos:	9,162,311	-	9,162,311	100%		
Total Pasivos estimados	\$	16,693,311	-	18,119,321	109%	

El fondo de obra andenes se ejecutará en el año 2025
El valor de \$9.162.311 corresponde a consignaciones de años anteriores no identificadas

NOTA 9. PATRIMONIO(3)						
Excedentes Acumulados Netos- Incluidas pérdidas acumuladas	69,261,420	34,709,146	34,552,274	50%		
Fondo de Reservas para imprevistos 1%	83,387,905	74,770,245	8,617,660	10%		
Fondo de Reservas para imprevistos 1%- Rendimientos Financieros 2024	8,018,125	3,918,936	4,099,189	51%		
Total Patrimonio	\$	160,667,450	113,398,327	47,269,123	29%	

NOTA 10. INGRESOS (4)						
Cuotas de Administración (440 aptos)	\$	868,032,000	775,104,000	92,928,000	11%	
Sub-Total	\$	868,032,000	775,104,000	92,928,000	11%	

NOTA 11. INGRESOS EVENTUALES						
Financieros:						
Sanciones Moratorias por incumplimientos en Admon y Cuotas						
Extras (Intereses de Mora)	28,309,343	18,832,339	9,477,004	33%		
Rendimientos Financieros cuentas de ahorros	49	1,291	1,242	-2534%		
Descuentos Comerciales concedidos	-	-	-	0%		
Servicios:						
Sostenimientos sillas	140,100	1,500	138,600	99%		
Sostenimientos Carteleras	169,500	197,100		0%		
Aprovechamientos:						
Sanciones por convivencia		386,666	386,666	0%		
Evento Bingo	477,550	2,400,600	1,923,050	-403%		
Recuperaciones: Conciliaciones Saldos Inexistentes- anteriores a 2023		77,580,991	77,580,991	0%		
Ajuste al peso	2,603	56,956	54,353	-2088%		
Recuperaciones: Honorarios sin soporte adecuado Asesoría	5,364,389	-	5,364,389	100%		
Contable 2022 reclasificaciones saldos contrarios						
Reintegro Incapacidades	504,401	-	504,401	100%		
Sub-Total	\$	34,967,935	99,457,443	79,807,702	-228%	
Total Ingresos	\$	902,999,935	874,561,443	28,438,493	3%	

NOTA 12. GASTOS OPERACIONALES (51)						
GASTOS DE ADMINISTRACION						
Gastos de Personal						
Sueldos	121,263,933					
Horas Extras	26,705,436					
Auxilio de Transporte	14,160,200					
Cesantias	14,532,006					
Intereses sobre las cesantias	2,386,462					
Prima de Servicios	14,549,109					
Vacaciones	7,993,110					
Auxilios	700,000					
Bonificación empleados fin de año	1,650,000					
Dotación a Trabajadores	1,632,281					
Aportes a Riesgos Laborales	784,600					
Aportes a Entidades de Salud	14,371,879					
Aportes a Fondos de Pensión	20,529,479					
Aportes Parafiscales- Caja de Compensación, Sena, Icbf	12,863,800					
Gastos Médicos: Ingreso empleados	435,000					
Honorarios:						
Revisoria Fiscal	11,700,000	87,140,000	79,535,000	7,605,000	9%	
Asesoría Jurídica	6,880,000					
Asesoría Contable	18,204,000					
Asesoría externa (revisión de liquidación definitiva Sr. Ruben Martinez	60,000					
Asesoría externa (manual de políticas contables y de cartera)	400,000					
Asesoría en Sistema de Gestión y Seguridad en el Trabajo	2,800,000					
Asesoría Administrativa	45,900,000					
Otros: Digitación base de datos	1,076,000					
Implementación SGIRS	120,000					
Seguros generales		35,382,274	29,294,588	6,087,686	17%	
Servicios:						
Vigilancia	240,500,683	324,901,334	307,031,357	17,869,977	6%	
Fumigación y desratización	1,791,667					
Recarga de Extintores	2,336,565					
Servicios Públicos : Energia- Acueducto-Telefono	80,172,419					
Servicio de alquiler maquinaria y equipo (taladro demoledor fachale	100,000					
Gastos Legales: Trámites legales y licencias		428,330	531,200	102,870	-24%	
Mantenimiento y Reparaciones:		73,680,973	51,405,969	22,275,004	30%	
Reparaciones Locativas	51,355,990					
Reparaciones Electricas	5,641,867					
Equipo de Bombeo tanque gral del conjunto- Mantenimientos	3,237,171					
Mantenimiento Guadaña	2,487,437					

CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR TRES

NIT 800046170- 4

NOTAS ACLARATORIAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS A DICIEMBRE 31 DE :

Equipo de Oficina: Mantenimiento Aire Acondicionado	1,463,000				
Equipo de Computo	3,494,476				
Mantenimiento Cámaras	6,001,032				
Adecuaciones e Instalaciones: Compra de Activos		5,133,900			
Diversos		27,337,961	26,374,530	-	26,374,530 -96%
Correo certificado	6,700				
Gastos de Asamblea	2,960,190				
Evento Día de la Madre	2,988,866				
Evento día de los niños	1,846,500				
Navidad (arbol y luces navideñas)	1,578,600				
Bingo (500 tablas de bingo)	150,000				
Elementos de Aseo y Cafetería	2,670,020				
Misa por la recuperación de Nicole Stefany Gomez	140,000				
Ayuda economica familia Ruben Martinez por su fallecimiento	200,000				
Reuniones consejo	96,500				
Útiles de Papelería	4,566,400				
Taxis, buses y parqueaderos	1,389,800				
Combustibles	150,021				
Reserva Legal 1%- Fondo de Imprevistos	8,594,364				

Total gastos de administración	\$	898,562,067	716,088,976	27,380,287	3%
---------------------------------------	-----------	--------------------	--------------------	-------------------	-----------

NOTA 13. GASTOS NO OPERACIONALES (53)

Gastos Bancarios	\$	3,412,755	4,898,789	-	1,486,034	-44%
Intereses- Moratorios pagos Aportes-Retenciones			1,915,500	-	1,915,500	0%
Extraordinarios- imprevistos-costos y gastos años anteriores			41,140,603	-	41,140,603	0%
Gastos Obra 2022			92,415,606	-	92,415,606	0%
Sanciones Extemporaneas Declaraciones Retenciones			3,596,000	-	3,596,000	0%
Impuestos Asumidos - Ajuste al peso		185,614	426,565	-	240,951	-130%
Costos y Gastos de Ejercicios anteriores		6,973,703				0%
Ajuste valores menores de cartera		150,440				0%
Ajuste al peso		739				0%
Total Gastos no operacionales	\$	10,723,251	144,393,064	-	140,794,695	-1313%

En Costos y gastos de Ejercicios anteriores: se registro	
Reversión intereses años anteriores Consignaciones identificadas	413,200
Reversion Interes por expedición de Paz y Salvos	476,900
Reversion Saldo de Cuotas de Admon y Extras por expedición de	1,928,500
Reversion intereses por causacio doble de cuota extra apto 530	269,800
Reversión Doble causación Cuota Extra 2019- y Retroactivo	647,000
Ajustes por conciliación con proveedores sin recibir Facturas	2,710,803
Ajustes de cartera APTO 221 presento consignaciones del 2022 y	527,500
Total Costos y gastos acumulado a DICIEMBRE 31 de 2024	6,973,703

Antonio José Ocoro García

ANTONIO JOSE OCORO GARCIA
Administrador

Blanca Elisa Gallo L.

BLANCA ELISA GALLO L
Contador Público Titulado
T.P. 250761-T

**CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR TRES
FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

CONCEPTO	2024	2023	VARIACION HORIZONTAL
SALDO INICIAL	99,004,655	144,936,529	-45,930,870
INGRESOS			
Recaudos por Cuotas de Administración	754,878,883	654,793,248	100,085,635
Cuotas de Administración Canceladas por anticipado	93,004,755	86,991,520	6,013,235
Cuotas Extras- Retroactivos	135,000	3,669,840	-3,534,840
Cuota Extra Obra 2013-2016-2019	736,850	12,002,760	-11,265,910
Cuota Extra Obras 2022	1,276,800	25,376,520	-24,099,720
Consignaciones por Identificar		10,221,354	-10,221,354
Sanción de mora en pagos de Expensas y Cuotas Extra	31,210,648	20,644,870	10,565,778
Cuentas por Cobrar - Gastos Jurídicos		524,480	-524,480
Jurídico	605,750	0	605,750
Ingresos Evento Bingo	477,550	2,400,600	-1,923,050
Ingresos Evento día de los niños		805,000	-805,000
Ingreso Rifa para fondo andenes	7,740,000		7,740,000
Sostenimientos Carteras	137,500	198,600	-61,100
Sostenimientos sillas	120,100		120,100
Rendimiento financieros Bancos	3,107,657	3,920,283	-812,626
Sanciones por Convivencia		288,000	-288,000
Retenciones efectuadas a terceros	543,128		543,128
Consignaciones por Identificar	-1,759,800		-1,759,800
Transferencias no Cobradas en Dic,2023- Enero 2024		7,891,557	-7,891,557
Aprovechamientos: Ingresos de años anteriores		1,184,000	-1,184,000
Prestamos Para cubrir gastos		1,094,637	-1,094,637
Otros	86,667		86,667
Ajuste al peso	1,282	49,400	-48,118
SUB-TOTAL INGRESOS	892,302,751	832,056,669	60,246,081
TOTAL INGRESOS NETOS	892,302,751	832,056,669	60,246,081
TOTAL CAPITAL DE TRABAJO	991,307,405	976,992,194	14,315,211

APLICACIONES DE LOS EGRESOS: DINEROS			
Aportes a Fondos de Salud-Pension-ARL y Parafiscales	60,086,400	51,001,508	9,084,892
Anticipos Gastos	209,000	8,207,523	-7,998,523
Gastos Obra 2022		86,320,906	-86,320,906
Honorarios Sistema de Gestión en Salud y Trabajo	1,440,000	447,500	992,500
Honorarios Implementación SGIRS	1,100,000		1,100,000
Honorarios Asesoría Jurídica	3,520,000	6,645,600	-3,125,600
Honorarios Asesoría Contable	18,080,000	28,463,000	-10,383,000
Honorarios Revisoría Fiscal	11,700,000.00		11,700,000
Honorarios administrador	45,600,000	44,980,000	620,000
Evento niños		1,365,100	-1,365,100
Aseo general del conjunto		30,023,947	-30,023,947
Cuentas por cobrar- terceros	-133,705		-133,705
Poliza seguro todo riesgo	35,382,274	32,738,285	2,643,989
Consignaciones Identificadas- año 2023		2,307,900	-2,307,900
Consignaciones en Transito cierre bancario- Enero 2024		4,309,210	-4,309,210
Cuentas por pagar vigilancia	254,291,691	213,473,455	40,818,236
Cuentas por pagar proveedores	44,063,082	80,722,041	-36,658,959
Nomina Empleados del Conjunto	162,710,907	137,534,658	25,176,249
Bonificaciones fin de año empleados	1,650,000		1,650,000
Pagos Prestaciones a Fondos y empleados	25,783,612	27,362,793	-1,579,181
Retenciones En la Fuente y de Ica	2,395,731	9,260,000	-6,864,269
GASTOS DE ADMINISTRACION			
Servicios	78,957,651	74,734,690	4,222,961
Trámites Legales		365,600	-365,600
Mantenimiento y reparaciones	49,695,147	8,013,215	41,681,932
Adecuaciones e Instalaciones		4,270,000	-4,270,000
Compra de Activos	3,509,900		3,509,900
Celebración halloween	1,846,500		1,846,500
Diversos: elementos aseo, papelería, transporte-evento	15,038,521	8,593,334	6,445,187
GASTOS NO OPERACIONALES			
Gastos Bancarios	3,414,155	4,898,989	-1,484,834
Mora pago aportes Seguridad Social		43,500	-43,500
Mora presentación declaraciones Retenciones		1,871,000	-1,871,000
Extemporaneidad en declaraciones presentadas		3,596,000	-3,596,000
Costos y gastos de Ejercicios anteriores		6,300,796	-6,300,796
Impuestos asumidos- Ajuste al peso	175,676	136,989	38,687
TOTAL EGRESOS	820,516,543	877,987,540	-57,470,996
TOTAL DISPONIBLE	170,790,862	99,004,655	71,786,207

**CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR TRES
FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

CONCEPTO	2024	2023	VARIACION HORIZONTAL
DISPONIBLE REPRESENTANDO EN:			
Fondo Caja Menor	700,000	700,000	0
Cuenta corriente Recaudos	66,137,074	6,924,449	59,212,626
Cuenta Corriente- Cuota Extra 2022	12,547,757	6,240,923	6,306,835
Cuenta de Ahorros- Reserva Legal del 1%	91,406,030	78,689,181	12,716,849
Cuenta de Ahorros- otros fondos		6,450,102	-6,450,102
TOTAL DISPONIBLE	170,790,862	99,004,655	71,786,207

Antonio José Ocoro
ANTONIO JOSE OCORO GARCIA
Administrador

Blanca Elisa Gallo
BLANCA ELISA GALLO L.
Contador Público Titulado
T.P. 250761-T

CONJUNTO RESIDENCIAL CANAVERALES SECTOR TRES
EJECUCION PRESUPUESTAL AÑO 2024

CONCEPTOS	ACUMULADO AÑO 2024			
	PRESUPUESTO ACUMULADO	PRESUPUESTO EJECUTADO	VARIAION ACUMULADA	PRESUPUESTO POR EJECUTAR ANUAL
Anexo No. 1				
Ingresos Eventuales:				
Financieros:				
Sancion Moratoria- Admon y Extras	0	28,309,343	-28,309,343	-28,309,343
Rendimientos Financieros en Bancos	0	49	-49	-49
Servicios:				
Aprovechamientos:				
Sostenimiento de Sillas	0	140,100	-140,100	-140,100
Sostenimiento Carteleras	0	169,500	-169,500	-169,500
Ingresos evento bingo	0	477,550	-477,550	-477,550
Cancelación Saldo Honorarios Contador 2022	0	4,500,000	-4,500,000	-4,500,000
Ajuste al peso	0	2,602	-2,602	-2,602
Reintegro de incapacidades	0	504,401	-504,401	-504,401
Reintegro de otros costos y gastos	0	864,389	-864,389	
Total Ingresos Eventuales	0	34,967,934	-34,967,934	-34,103,545
Anexo No. 2				
Gastos de Personal:				
Sueldos	134,799,984	121,263,933	13,536,051	13,536,051
Horas Extras	25,365,972	26,705,436	-1,339,464	-1,339,464
Auxilio de Transporte	15,876,000	14,160,200	1,715,800	1,715,800
Prestaciones sociales				
Cesantias	14,681,904	14,532,006	149,898	149,898
Intereses sobre las cesantias	1,760,424	2,386,462	-626,038	-626,038
Prima de Servicios	14,681,904	14,549,109	132,795	132,795
Vacaciones	6,740,004	7,993,110	-1,253,106	-1,253,106
Auxilio Navideño a empleados del conjunto				
Auxilio (bonificación Sr. Dubier por obra fachaletas	0	700,000	-700,000	-700,000
Dotación a trabajadores	5,604,900	1,632,281	3,972,619	3,972,619
Administradora de Riesgos Laborales (ARL)	4,804,980	784,600	4,020,380	4,020,380
Aportes de Salud	13,614,108	14,371,879	-757,771	-757,771
Aportes de Pensión	19,219,920	20,529,479	-1,309,559	-1,309,559
Aportes Caja de Compensación	6,406,644	6,142,800	263,844	263,844
Aportes ICBF	4,804,980	4,607,800	197,180	197,180
Aportes Sena	3,203,316	2,113,200	1,090,116	1,090,116
Gastos Médicos y Medicamentos	180,000	435,000	-255,000	-255,000
Total Gastos de Personal	271,745,040	252,907,295	18,837,745	18,837,745
Anexo No. 3				
Honorarios				
Asesorias contables- Revisor Fiscal	16,800,000	15,900,000	900,000	900,000
Asesoría Jurídica	8,400,000	6,880,000	1,520,000	1,520,000
Contador	16,800,000	12,600,000	4,200,000	4,200,000
Revisión de liquidación Sr. Jairo Martinez-políticas contables y cartera				
Digitación Medios Magnéticos	1,404,000	1,404,000	0	0
Digitación base de datos	0	600,000	-600,000	-600,000
Seguimiento SSGT+ SGIRS	3,360,000	2,920,000	440,000	440,000
Servicios de Administración	45,600,000	45,900,000	-300,000	-300,000
Total Honorarios	92,364,000	86,204,000	6,160,000	6,160,000
Anexo No. 4				
Seguros generales				
Seguros generales de zonas comunes	32,830,440	35,382,274	-2,551,834	-2,551,834
Total Seguros Generales	32,830,440	35,382,274	-2,551,834	-2,551,834
Anexo No. 5				
Servicios				
SSGT- Implementos	9,300,000	0	9,300,000	9,300,000
Vigilancia Privada	235,979,640	240,600,683	-4,621,043	-4,621,043
Fumigación y desratización	4,165,200	1,791,667	2,373,533	2,373,533
Servicios Públicos	74,801,856	80,172,418	-5,370,562	-5,370,562
Total Servicios	324,246,696	322,564,768	1,681,928	1,681,928
Anexo No. 6				
Gastos Legales				
Notariales- autenticaciones- estampillas- representación	120,000	428,330	-308,330	-308,330
Total Gastos Legales	120,000	428,330	-308,330	-308,330

CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVEALES SECTOR TRES
EJECUCION PRESUPUESTAL AÑO 2024

CONCEPTOS	ACUMULADO AÑO 2024			
	PRESUPUESTO ACUMULADO	PRESUPUESTO EJECUTADO	VARIAÇON ACUMULADA	PRESUPUESTO POR EJECUTAR ANUAL
Anexo No. 7				
Mantenimiento y Reparaciones				
Mantenimiento Instalaciones electricas:				
Mantenimiento Electricos Zonas Comunes	7,200,000	18,779,776	-11,579,776	-11,579,776
Mantenimiento Locativo (Edificio)				
Mantenimiento de Zonas comunes(Jardines,Juegos infantiles,puntos fijos,parqueadero,UTV, etc)	33,389,100	33,193,102	195,998	195,998
Mantenimiento Puerta Vehicular-peatonal- DEC411202020137	5,449,992	5,651,000	-201,008	-201,008
Mantenimiento de Azoteas impermeabilizaciones	9,559,992	0	9,559,992	9,559,992
Mantenimiento tanque de agua potable (Lavado-Análisis fisico-microbiológico)	13,624,500	2,019,073	11,605,427	11,605,427
Mantenimiento de Extintores- Recarga	2,336,568	2,336,565	3	3
Maquinaria, Equipo y Herramientas:				
De Guadaña-Motobomba-Cortasetos-Motosierra-sopladora	13,624,500	3,705,535	9,918,965	9,918,965
Mantenimiento preventivo de aire acondicionado	360,000	153,000	207,000	207,000
Equipo de Comunicaciones y Computo:				
Mantenimiento y reorganización de cámaras	12,000,000	5,941,532	6,058,469	6,058,469
Mantenimiento Equipo de Computo y comunicaciones	2,400,000	2,059,750	340,250	340,250
Actualizacion Software contable	1,620,000	1,834,226	-214,226	-214,226
Total Mantenimiento y Reparaciones	101,564,652	75,673,559	25,891,094	25,891,094
Anexo No. 8				
Adecuación, instalaciones e Inversiones				
Compra Andamios	2,799,996	0	2,799,996	2,799,996
Compra de Sillas- Secretaria- Admon	600,000	0	600,000	600,000
Compra de Computador	1,000,008	610,000	390,008	390,008
Compra de Grabadora Reuniones consejo admon	0	250,000	-250,000	-250,000
Compra de Impresora	2,000,004	1,999,000	1,004	1,004
Compra de Muebles Oficina	6,000,000	1,350,000	4,650,000	4,650,000
Compra Lector de códigos	0	525,000	-525,000	-525,000
Compra Escalera	1,299,996	1,299,900	96	96
Reuniones consejo de administración	0	96,500	-96,500	-96,500
Total Adecuación e Instalaciones	13,700,004	6,130,400	7,569,604	7,569,604
Anexo No. 9				
Diversos				
Gastos de Asamblea	2,625,900	2,960,190	-334,290	-334,290
Insumos de Aseo	2,000,904	2,503,020	-502,116	-502,116
Cafeteria	240,000	167,000	73,000	73,000
Correo Certificado	0	6,700	-6,700	-6,700
Utiles, papeleria y elementos de oficina	1,800,000	4,636,400	-2,836,400	-2,836,400
Transporte Mensajería	1,200,000	1,389,800	-189,800	-189,800
Actividades recreativas, culturales, vacaciones, dia de madre, evento niños, navidad	9,000,000	6,903,966	2,096,034	2,096,034
Gastos evento bingo-alquiler carpas- sillas			0	0
Reserva Legal 1%	8,594,364	8,594,364	0	0
Total Diversos	25,461,168	27,161,440	-1,700,272	-1,700,272
Anexo No. 10				
Gastos Bancarios y Financieros Y extraordinarios				
Gastos Bancarios, comisiones	6,000,000	3,412,755	2,587,245	2,587,245
Ajustes años anteriores de cartera (intereses y capital paz y salvos)	0	5,022,203	-5,022,203	-5,022,203
Legalización Factura pendiente 2023- Anticipo	0	1,424,000	-1,424,000	-1,424,000
Ajuste saldos menores de cartera	0	150,440	-150,440	-150,440
Impuestos asumidos		185,614	-185,614	-185,614
Costos y gastos ejercicios anteriores		527,500	-527,500	-527,500
Ajuste al peso	0	739	-739	-739
Total Gastos Bancarios y Fros	6,000,000	10,723,251	-4,723,251	-4,723,251

CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR TRES
RESUMEN EJECUCION PRESUPUESTAL RESUMEN- A

CONCEPTOS	ACUMULADO AÑO 2024			
	PRESUPUESTO APROBADO ACUMULADO	PRESUPUESTO EJECUTADO	VARIACION ACUMULADA	PRESUPUESTO POR EJECUTAR ANUAL
INGRESOS OPERACIONALES				
Cuotas de Administración	868,032,000	868,032,000	0	0
Ingresos Eventuales (Anexo No. 1)	0	34,967,934	-34,967,934	-34,967,934
TOTAL INGRESOS	868,032,000	902,999,934	-34,967,934	-34,967,934
EGRESOS				
GASTOS DE ADMINISTRACION				
Gastos de Personal (Anexo No. 2)	271,745,040	254,557,295	17,187,745	17,187,745
Honorarios (Anexo No. 3)	92,364,000	86,664,000	5,700,000	5,700,000
Seguros Generales Unidad (Anexo No. 4)	32,830,440	35,382,274	-2,551,834	-2,551,834
Servicios (Anexo No.5)	324,246,696	322,564,768	1,681,928	1,681,928
Gastos legales (Anexo No. 6)	120,000	428,330	-308,330	-308,330
Mantenimiento y Reparaciones (Anexo No. 7)	101,564,652	75,673,559	25,891,094	25,891,094
Adecuaciones e Instalaciones (Anexo No. 8)	13,700,004	6,130,400	7,569,604	7,569,604
Diversos (Anexo No. 9)	25,461,168	27,161,440	-1,700,272	-1,700,272
Total Gastos de Administracion	862,032,000	808,562,066	53,469,934	53,469,934
GASTOS NO OPERACIONALES				
Gastos Bancarios y extraordinario (Anexo No. 10)	6,000,000	10,723,242	-4,723,242	-4,723,242
Total Gastos no operacionales	6,000,000	10,723,242	-4,723,242	-4,723,242
Total Egresos	868,032,000	819,285,308	48,746,692	48,746,692
NETO GASTOS MENOS INGRESOS		83,714,626	-83,714,626	-83,714,625

DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

Sobre los Estados Financieros Certificados por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

A LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS DE CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR 3

En concordancia con la normatividad vigente para el ejercicio de la Revisoría Fiscal y las políticas de la firma XPERTTI CONSULTORES S.A.S., por quien actúo como Designado para el desempeño del cargo, presento el informe y dictamen correspondiente al período transcurrido entre el primero de enero y diciembre 31 del 2024.

1. Informe sobre los Estados Financieros

He auditado los Estados Financieros de propósito general conforme a las Normas de Contabilidad e Información Financiera – NCIF, de que trata la Sección 3 de las NIIF para Pymes del **CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR 3**, por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral, así como otras notas explicativas).

2. Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros

Los Estados Financieros, que se adjuntan, son responsabilidad de la Administración puesto que reflejan su gestión, quien los prepara de acuerdo al Decreto 2706 de 2012 y sus modificatorios y reglamentarios (compilados en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por el Decreto 2483 de 2018), así como las directrices de las Orientaciones Profesionales y Técnicas del Consejo Técnico de Contaduría Pública, junto con el Manual de Políticas Contables adoptadas por el **CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR 3**, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Dicha responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el Control Interno relevante en la preparación y presentación de los Estados Financieros para que estén libres de errores de importancia relativa, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y registrar estimaciones contables que sean razonables.

3. Responsabilidad del Revisor Fiscal en relación con los Estados Financieros

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los Estados Financieros, realizando una auditoría de conformidad con la Parte 2, Título 1°, del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, que incorpora las Normas Internacionales de Auditoría – NIA. Obtuve las informaciones necesarias para cumplir mis funciones y llevar a cabo mi trabajo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA. Tales normas requieren que planifique y efectúe la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría de estados financieros incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que soporta las cifras y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos de auditoría seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo su evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias. Una auditoría también incluye, evaluar los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones contables significativas hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Considero que mis auditorías me proporcionan una base razonable para expresar mi opinión.

4. Opinión

En mi opinión, los estados financieros presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del **CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR 3**, a 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con el Decreto 2706 de 2012, compilado en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 (Modificado por el Decreto 2483 de 2018), que incorpora las Normas Internacionales de Información Financiera.

5. Párrafo de Énfasis

Al cierre de diciembre 31 de 2024, el Conjunto presenta una cartera total de \$186 millones de pesos, de los cuales \$150 millones se encuentran con vencimiento mayor a 360 días, representando el 81% del total de la cartera.

La cartera de enero a diciembre de 2024 tuvo un aumento de \$5 millones.

Lo mencionado anteriormente no modifica la opinión.

6. Fundamento de la Opinión

La auditoría se llevó a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA, teniendo en cuenta las responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con los Estados Financieros mencionada en el numeral 3 anterior. Como parte de las responsabilidades del

Revisor Fiscal, he actuado con independencia en el desarrollo de las labores de auditoria conforme a los requerimientos de ética profesional establecidos en Colombia.

7. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Registros, Operaciones, Actos de la Administración y Asamblea General de Copropietarios

Además; conceptúo que durante dicho periodo los registros se llevaron de acuerdo con las normas legales y la técnica contable, las operaciones registradas en los libros y los actos de la Administración, en su caso; se ajustaron a los Estatutos y a las decisiones de la Asamblea del Conjunto.

Correspondencia, Comprobantes, Libros de Actas

La correspondencia, los comprobantes de las cuentas, y los libros de actas se llevan y conservan debidamente.

Informe de Gestión

El informe de gestión de los administradores guarda la debida concordancia con los Estados Financieros básicos. En dicho informe se menciona que la **CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR 3**, al 31 de diciembre de 2024 se encuentra cumpliendo en forma adecuada, con lo dispuesto en la Ley 603 de 2000 sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

Medidas de Control Interno

Se entregaron informes al **CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR 3**, con las recomendaciones para fortalecer las medidas adecuadas de Control Interno, conservación y custodia de sus bienes y de los de terceros que están en su poder.

Obligaciones de Aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, Aportes Parafiscales

De acuerdo con el resultado de pruebas selectivas realizadas sobre los documentos y registros de contabilidad, El **CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR 3**, se encuentra cumpliendo en forma adecuada y oportuna, con las obligaciones de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, mencionadas en el artículo 11 del Decreto Reglamentario 1406 de 1999.

8. Control Interno y cumplimiento legal y normativo

El Código de Comercio establece en su artículo 209 la obligación de pronunciarme sobre el cumplimiento de normas legales e internas y sobre lo adecuado del Control Interno.

Mi trabajo se efectuó mediante la aplicación de pruebas para evaluar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas por la Administración de la Copropiedad, así como del funcionamiento del proceso de Control Interno, el cual es igualmente responsabilidad de la Administración. Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo utilicé los siguientes criterios:

- ❖ Normas legales que afectan la actividad de la Copropiedad;
- ❖ Estatutos de la Copropiedad;
- ❖ Actas de Consejo y de Asamblea
- ❖ Otra documentación relevante.

Para la evaluación del Control Interno utilicé como criterio el modelo COSO. Este modelo no es de uso obligatorio para la Copropiedad, pero es un referente aceptado internacionalmente para configurar un proceso adecuado de Control Interno.

El Control Interno de una Copropiedad es un proceso efectuado por los encargados del Gobierno Corporativo, la Administración y otro personal, designado para proveer 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.

El Control Interno de una Copropiedad incluye aquellas políticas y procedimientos que permiten el mantenimiento de los registros que, en un detalle razonable, reflejen en forma fiel y adecuada las transacciones y las disposiciones de los activos de la Copropiedad; proveen razonable seguridad de que las transacciones son registradas en lo necesario para permitir la preparación de los Estados Financieros de acuerdo con el marco técnico normativo aplicable al Grupo 3, que corresponde a las NIIF para las Pymes, y que los ingresos y desembolsos de la Copropiedad están siendo efectuados solamente de acuerdo con las autorizaciones de la Administración y de aquellos encargados del Gobierno Corporativo; y proveer seguridad razonable en relación con la prevención, detección y corrección oportuna de adquisiciones no autorizadas, y el uso o disposición de los activos de la Copropiedad que puedan tener un efecto importante en los Estados Financieros.

También incluye procedimientos para garantizar el cumplimiento de la normatividad legal que afecte a la Copropiedad, así como de las disposiciones de los Estatutos y de los Órganos de Administración, y el logro de los objetivos propuestos por la Administración en términos de eficiencia y efectividad organizacional.



XPERTTI CONSULTORES S.A.S.

NIT: 901.519.480-1

Correo: gerencia@xpertticonsultores.com

Teléfono: 3128809590 - 3116334741

Debido a limitaciones inherentes, el Control Interno puede no prevenir o detectar y corregir los errores importantes. También, las proyecciones de cualquier evaluación o efectividad de los controles de periodos futuros están sujetas al riesgo de que los controles lleguen a ser inadecuados debido a cambios en las condiciones, o que el grado de cumplimiento de las políticas o procedimientos se pueda deteriorar.

Esta conclusión se ha formado con base en las pruebas practicadas para establecer si la Copropiedad ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, y a las decisiones de la Asamblea General de copropietarios, y mantiene un sistema de Control Interno que garantice la efectividad y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables.

Las pruebas efectuadas, especialmente de carácter cualitativo, pero también incluyendo cálculos cuando lo consideré necesario de acuerdo con las circunstancias, fueron desarrolladas por mí durante el transcurso de mi gestión como Revisor Fiscal y en desarrollo de mi estrategia de Revisoría Fiscal para el periodo. Considero que los procedimientos seguidos en mi evaluación son una base suficiente para expresar mi conclusión.

9. Opinión sobre el cumplimiento legal y normativo

En mi opinión, la Copropiedad ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones estatutarias, de la Asamblea del Conjunto Residencial Cañaverales Sector 3, en todos los aspectos importantes.

10. Opinión sobre la efectividad del Sistema de Control Interno

En mi opinión, el Control Interno del Conjunto debe fortalecerse. Relacionado con este aspecto, se enviaron memorandos de recomendaciones y se hicieron mesas de trabajo cuando fue necesario, con el objeto de fortalecer dicho sistema.

Dado en Santiago de Cali, a los 27 días del mes de febrero de 2025.

CP TATIANA VILLADA MUNERA

Revisor Fiscal

T.P 134845- T

Por delegación de XPERTTI CONSULTORES S.A.S.

OF- 007- 25