



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

CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

FECHA: SABADO 21 DE MARZO DE 2026. HORA 2:00 PM.

SITIO: PARQUEADERO DEL CONJUNTO

1:00 PM REGISTRO DE FIRMAS CON CEDULA PARA VERIFICAR EL QUÓRUM

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 21 DE MARZO DE 2026 A LAS 2:00 PM en el PARQUEADERO DEL CONJUNTO.**

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 cinco (5) días hábiles siguientes, es decir, **EL SABADO 28 DE MARZO A LAS 2:00 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. Registro de Copropietarios y delegados. Verificación del Quórum.
2. Saludo de bienvenida e instalación de la Asamblea por parte del presidente del Consejo de Administración.
3. Nombramiento del presidente y secretario de la Asamblea.
4. Lectura y aprobación del orden del día.
5. Lectura de la comisión de la verificación y aprobación del Acta anterior de marzo 29 de 2025.
6. Nombramiento comisión para la aprobación del Acta de la presente Asamblea.
7. Presentación y aprobación de Estados Financieros año 2025.
8. Presentación y aprobación del Presupuesto de Ingresos y Gastos año 2026.
9. Dictamen de la Revisoría Fiscal año 2025.
10. Informe Procesos Jurídicos.
11. Informe Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo **SG-SST**.
12. Informe Sistema de Gestión Integral de los Residuos Sólidos **SGIRS**.
13. Informe Gestión del Administrador y del Consejo de Administración.
14. Presentación proyecto de inversión **PAVIMENTACION del PARQUEADERO por \$171.000.000**. Se solicitará aprobación de **CUOTA EXTRA de \$400.000** a 4 meses por apto.
15. Elección Concejo de Administración.
16. Elección Comité de Convivencia y Comité Ambiental.
17. Elección Revisor Fiscal y fijación de honorarios.
18. Proposiciones, recomendaciones y varios.
19. Clausura.

Con esta convocatoria se entregan los siguientes documentos para ser estudiados con anticipación:

- Estado de Situación Financiera Comparativo a diciembre 31 de 2025 - 2024.
- Estado de Actividades Comparativo a diciembre 31 de 2025 - 2024.
- Notas Aclaratorias a los Estados Financieros Comparativo a diciembre 31 de 2025 - 2024.
- Flujo de Efectivo Directo en Actividades de Operación Comparativo a diciembre 31 de 2025 - 2024.
- Cartera a diciembre 31 de 2025.
- Ejecución Presupuestal año 2025.
- Dictamen de la 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 \$221.000, 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 de representación firmado, el cual debe presentarse antes de inicia la Asamblea.

Administrador y Representante Legal



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

PODER PARA REPRESENTACION

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 Cañaverales 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 **LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA del Conjunto Residencial Cañaverales Sector 3 y de las que ella se deriven, convocada para el SABADO 21 de MARZO de 2026 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 (5) días hábiles siguientes a la primera convocatoria en el mismo lugar el **SABADO 28 DE MARZO a las 2:00 pm.**

El apoderado debe presentar la cedula de ciudadanía al registrarse.

**Firma Copropietario y Huella
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.

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 16 DE MARZO EN LA ADMINISTRACIÓN** a fin de que el tema sea tratado en el punto de **PROPOSICIONES Y VARIOS**.

DESEO HACER LA SIGUIENTE PROPUESTA A LA ASAMBLEA

[illegible]



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 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 CAÑAVERALES SECTOR 3

NIT 800.046.170-4

NOTAS IMPORTANTES

- **Convocatoria de la Asamblea.** La hará el Administrador con una antelación no inferior a **quince (15) días calendario, el viernes 6 de marzo.**
- **Entrega de la convocatoria.** Se hará vía correo electrónico **al propietario que figura en el certificado de tradición.**
- **Firma del registro de asistencia.** Para agilizar el control de asistencia, favor registrarse con la cedula a la **1:00 PM.** una (1) hora antes de iniciar la Asamblea.
- **Iniciación y quorum.** **A las 2:00 pm se realizará la verificación del quorum** para dar inicio a la Asamblea. Se otorgará un plazo máximo límite hasta las **2:30 PM** para el registro de las personas que lleguen tarde.
- **Después de iniciada la Asamblea.** Las personas que se presenten no podrán firmar ni votar dentro de la Asamblea, aunque si tendrán derecho a voz, y deberán presentar excusa de su retardo ante el Concejo de Administración, para no hacerse acreedores a la sanción contemplada en el **RPH.** Esto se hace única y exclusivamente para dar seguridad jurídica a la Asamblea, dando cumplimiento a la conformación de quorum deliberatorio y decisorio necesarios.
- **Si no se completa el quorum.** Se declarará desierta la Asamblea, quedando todos los copropietarios automáticamente convocados a una nueva reunión a celebrarse en el periodo comprendido entre los cinco (5) días hábiles siguientes al de la convocatoria inicial y en la hora y en hora que señale el convocante, el **sábado 28 de marzo de 2026 a las 2:00 pm,** en el mismo lugar, donde se deliberará y votará con cualquier número plural de copropietarios que asistan.
- **Conservación del quorum.** El quorum deberá conservarse toda la sesión, por lo cual los asambleístas deberán permanecer en deliberación hasta su finalización. Si alguien solicita la verificación del quorum durante la asamblea, así deberá hacerse y en caso de no completarse mas de la mitad del total de las unidades privadas, la asamblea se dará por terminada por desintegración del quorum, quedando en firme sin embargo las decisiones que hasta el momento se hubiesen aprobado.
- **Multa por inasistencia a la Asamblea o por falta de permanencia.** La no presencia en la Asamblea por parte del propietario, no justificada (el propietario tiene la posibilidad de otorgar poder) o su no permanencia durante toda la sesión, generara una multa en su contra y a favor de la copropiedad equivalente a una cuota de administración vigente al momento de la infracción **(\$221.000)**
- **Otorgación de poder.** Si el propietario que debe figurar en el **certificado de tradición** no puede asistir a la Asamblea, debe enviar un representante autorizado mediante un poder, cuyo modelo se adjunta. Los poderes deben enviarse con anticipación hasta el 16 de marzo para ser registrados.
- Para propietarios que vivan fuera del País y hayan dado un poder permanente, el apoderado debe informar a la administración.
- **Propietario menor de edad.** Debe dar poder a una persona mayor ya que no pueden ser representantes menores de 18 años.
- **Inmobiliarias.** Deben enviar el poder hasta el **16 de marzo.**
- Un propietario **máximo** podrá representar **un (1) propietario adicional.** Un particular solo puede representar a **dos (2)** propietarios. Ningún miembro del Consejo ni de la Administración pueden representar a nadie distinto de su propio apartamento.



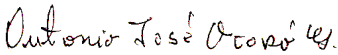
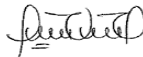
CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR 3

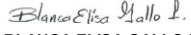
NIT 800.046.170-4

- **Poderes en blanco.** La administración no los recibe, serán considerados como no asistencia a la asamblea. Es responsabilidad de cada propietario delegar en alguien de su confianza la representación.
- **Entrega de información.** Se adjunta la información contable, financiera, presupuesto, cartera, dictamen de revisoría fiscal e informes para que sean analizados previamente por los propietarios antes de la asamblea.
- Todos los propietarios pueden preguntar y verificar la información entregada, la cual estará disponible los lunes, miércoles y viernes en **horario de 8:00 AM a 10:00 AM**. También la pueden solicitar vía electrónica al correo gdcanaverales3@gmail.com. Lo anterior para dar respuestas con anterioridad y dar agilidad a la Asamblea. **Se reciben hasta el 16 de marzo.**
- Como se está entregando esta información con la debida anticipación, todas las inquietudes solo se resolverán anticipadamente en la oficina o por correo. No habrá oportunidad en la asamblea de aclarar situaciones que pudieron ser aclaradas en este periodo de tiempo.
- **Proposiciones.** Favor **enviarlas con anticipación** al correo electrónico **hasta el 16 de marzo** para consolidarla con otras similares.
- **Impugnación de las decisiones de la Asamblea.** Cualquier persona podrá impugnar las decisiones de la Asamblea cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. La impugnación solo podrá intentarse dentro de los **dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta.**

REGLAS DEL DEBATE

- **Presidente de la Asamblea.** Es nombrado por la Asamblea, es el director del debate. Solo el podrá ceder el derecho al uso de la palabra, el cual evitara que las discusiones se salgan del tema que se está tratando.
- El presidente junto con el secretario, se encargarán de designar el orden del derecho al uso de la palabra, siguiendo las siguientes reglas:
- Dar orden a las intervenciones de los asistentes. Solo podrá intervenir un solo propietario.
- Ningún asambleísta podrá participar sin que se le haya asignado el uso de la palabra.
- **Uso de las paletas de SI o NO.** El participante que quiera hacer uso de la palabra, la solicitará levantando la paleta para que sea anotado por el secretario y posteriormente el presidente de la Asamblea le concederá la palabra en el respectivo orden.
- Las personas que tengan derecho al uso de la palabra, deben indicar nombre, torre y N° del apto.
- Todo participante que haga uso de la palabra debe dirigirse a la Asamblea y no a una persona determinada, ni entablar dialogo con ella.
- Mientras las personas estén con el uso de la palabra, no podrá ser interrumpido, excepto si es el presidente para requerir al orador cuando este se encuentre violando esta reglamentación.
- La exposición de cada orador debe hacerse en forma clara y breve evitando las discusiones inútiles, el lenguaje ofensivo, violento e hiriente, y refiriéndose únicamente al tema del debate.
- Cada expositor podrá hacer uso de la palabra **durante (2) minutos**, y en cada tema los participantes de la Asamblea podrán hacer uso de la palabra hasta **dos (2) veces.**

CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR TRES					
NIT 800046170- 4					
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO A DICIEMBRE 31 DE:					
CIFRA EN PESOS COLOMBIANOS					
ACTIVOS					
	NOTAS	2025	2024	VARIACION	H %
ACTIVO CORRIENTE					
EFFECTIVO O EQUIVALENTE A					
EFFECTIVO	NOTA 1.	197.817.096	170.790.862	27.026.234	15,82%
CUENTAS POR COBRAR	NOTA 2.	170.544.062	190.458.366	-19.914.304	-10,46%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		368.361.158	361.249.228	7.111.930	1,97%
TOTAL ACTIVOS		368.361.158	361.249.228	7.111.930	1,97%
PASIVOS					
PASIVO CORRIENTE					
CUENTAS POR PAGAR	NOTA 4.	14.469.323	26.462.954	-11.993.632	-45,32%
OBLIGACIONES LABORALES	NOTA 5.	21.131.415	24.712.324	-3.580.909	-14,49%
PASIVOS ESTIMADOS	NOTA 6.	52.114.380	40.242.200	11.872.180	29,50%
DIFERIDOS	NOTA 7.	7.496.072	8.756.371	-1.260.299	-14,39%
OTROS PASIVOS	NOTA 8.	9.607.211	16.693.311	-7.086.100	-42,45%
TOTAL PASIVO CORRIENTE		104.818.401	116.867.160	-12.048.760	-10,31%
TOTAL PASIVOS		104.818.401	116.867.160	-12.048.760	-10,31%
PATRIMONIO					
EXCEDENTES ACUMULADOS	NOTA 9.	152.976.037	69.261.420	83.714.617	120,87%
FONDO DE IMPREVISTOS	NOTA 9.	105.644.604	91.406.030	14.238.574	15,58%
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	NOTA 9.	4.922.115	83.714.617	-78.792.502	-94,12%
TOTAL PATRIMONIO		263.542.757	244.382.067	19.160.689	7,84%
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO		368.361.158	361.249.228	7.111.930	1,97%
TOTAL PASIVO, PATRIMONIO, CTAS.O		368.361.158	361.249.228	7.111.930	1,97%
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 JOSE OCORO GARCIA Administrador  BLANCA ELISA GALLO L Contador Público Titulado T.P. 250761-T  TATIANA VILLADA MUNERA Revisor Fiscal T.P.No. 134845-T					

CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR TRES NIT 800046170- 4 ESTADO DE ACTIVIDADES COMPARATIVO DE ENERO A DICIEMBRE DE: CIFRA EN PESOS COLOMBIANOS					
ITEMS	NOTAS	2025	2024	VARIACION	%
INGRESOS OPERACIONALES	NOTA 10.				
CUOTAS DE ADMINISTRACION		950.400.000	868.032.000	82.368.000	9,49%
TOTAL INGRESOS		950.400.000	868.032.000	82.368.000	9,49%
EGRESOS (Gastos operacionales de admon)	NOTA 12.				
GASTOS DE ADMINISTRACION					
GASTOS DE PERSONAL		310.295.293	254.557.295	55.737.998	21,90%
HONORARIOS		92.813.994	87.140.000	5.673.994	6,51%
SEGUROS		47.589.796	35.382.274	12.207.522	34,50%
SERVICIOS		321.357.568	324.901.334	-3.543.766	-1,09%
GASTOS LEGALES		4.405.575	428.330	3.977.245	928,55%
MANTTO, REPARACIONES, ADECUACIONES		155.493.414	73.680.973	81.812.442	111,04%
COMPRA DE ACTIVOS		7.387.505	5.133.900		43,90%
DIVERSOS		30.657.035	27.337.961	3.319.074	12,14%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		970.000.180	808.562.067	161.438.113	19,97%
UTILIDAD (-PERDIDA) OPERACIONAL		-19.600.180	59.469.933	-79.070.113	-132,96%
INGRESOS-EGRESOS NO OPERACIONALES:					
INGRESOS NO OPERACIONALES	NOTA 11.	37.305.372	34.967.935	2.337.437	6,68%
EGRESOS NO OPERACIONALES	NOTA 13.	12.783.077	10.723.251	2.059.826	19,21%
TOTAL NETO NO OPERACIONALES		24.522.296	24.244.684	277.611	1,15%
EXCEDENTES DEL EJERCICIO		4.922.115	83.714.617	-78.792.502	-94,12%
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 JOSE OCORO GARCIA Administrador	 BLANCA ELISA GALLO L. Contador Público Titulado T.P. 250761-T	 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 2025-2024

NOTA 1. EFECTIVO O EQUIVALENTE A EFECTIVO (11)

El efectivo: Se reconocerá con la entrada de dinero a la caja y/o cuentas bancarias, proveniente de las diferentes actividades que realice el Conjunto Residencial. (Política contable No. 1.1.3)

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 nómina y proveedores.

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

El efectivo restringido: Se reconocerá cuando se genera una entrada de dinero proveniente de un tercero para una destinación específica, o cuando se genera algún tipo de restricción sobre cuentas bancarias o equivalentes de efectivo. Es el caso de los recursos del fondo de imprevistos y el fondo de inversiones reflejados en el patrimonio y que reposarán restringidos en cuentas de ahorro con destinación específica. (Política contable No. 1.1.3)

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.

EFECTIVO O EQUIVALENTE A EFECTIVO	2025	2024	VARIACION HORIZONTAL	% H
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	91.472.491	66.137.074	25.335.417	38%
Cuenta No. 146139555- Recaudo Cuotas Extras	-	12.547.757	- 12.547.757	-100%
Corporaciones de Ahorro Banco Av Villas: Saldos Igual Extractos Bancarios				
Cuenta No. 146958025- Certivillas- Fondo Imprevistos	105.644.604	91.406.030	14.238.574	16%
Total Disponible	197.817.096	170.790.862	27.026.234	16%

NOTA 2. CUENTAS POR COBRAR (13)

Los instrumentos financieros denominados cuentas por cobrar se originan en diversas fuentes, algunas son el resultado del cobro de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, otras provienen del cobro de intereses de mora, multas o sanciones, otras proceden de la explotación de bienes comunes, de rendimientos financieros y otras fuentes. En la copropiedad la mayoría de los saldos de cuentas por cobrar se originan como contrapartida del reconocimiento de los ingresos por cuotas ordinarias o extraordinarias, las cuales deben ser registradas sobre la base causación, cuando son exigibles, y no sobre la base de caja. Las cuentas por cobrar de una copropiedad deben ser registradas al costo (Valor de la factura o documento equivalente). En la mayoría de los casos las cuentas por cobrar no serán objeto de descuento ya que éstas se clasifican como partidas corrientes, por lo que su registro inicial será al costo o al precio de la transacción, en la fecha en que sea exigible el pago. (Política contable No. 3.3)

Ingresos por Cobrar	2025	2024	VARIACION HORIZONTAL	% H
Cuotas de Administración	112.624.719	139.131.623	- 26.506.904	-19%
Intereses de Mora (2% sobre Cuotas de Admon y Extras)	52.121.580	39.692.080	12.429.500	31%
Cobros Gastos Jurídicos	395.463	764.063	- 368.600	-48%
Cuota Obra 2013		90.000	- 90.000	-100%
Cuota Extra 2016		60.000	- 60.000	-100%
Cuota Extra 2019	2.687.500	2.838.000	- 150.500	-5%
Cuota Extra 2022	2.174.800	2.057.300	117.500	6%
Cuota Extra Retroactivo	540.000	810.000	- 270.000	-33%
Sub total Ingresos por cobrar	170.544.062	185.443.066	- 14.899.004	-8%

Cartera 2025:

El total de la cartera corriente a 31 de diciembre de 2025 asciende al valor de \$30.346.366 y se clasifica como corriente teniendo en cuenta como variable que no supere 2 cuotas de administración vencidas o que se encuentren dentro de la clasificación: Acuerdos de pago.

La cartera no corriente asciende al valor de \$140.197.696 y corresponde a los casos en proceso jurídico en manos de abogados externos y la SAE, esta última a cargo de los apartamentos: J-137 P-361 y L-546. La cartera detallada forma parte integral anexa a los estados financieros.

NOTA 3. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

OTRAS CUENTAS POR COBRAR	2025	2024	VARIACION HORIZONTAL	% H
Cuentas por cobrar a trabajadores (descuende 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	-100%
Total General Cuentas por Cobrar	170.544.062	190.458.366	- 19.914.304	-10%

Nota: a 31 de diciembre de 2025 no hay saldos en cuentas por cobrar por conceptos diferentes a la operación económica del conjunto como los son las expensas comunes ordinarias y extraordinarias

CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR TRES
NIT 800046170- 4

NOTAS ACLARATORIAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS A DICIEMBRE 31 DE 2025-2024

NOTA 4. CUENTAS POR PAGAR (23)

El Conjunto Residencial Cañaverales III – Propiedad Horizontal. clasificará las cuentas por pagar por obligaciones financieras, y otras cuentas por pagar dentro del Estado de Situación Financiera como un pasivo corriente, cuando su plazo sea inferior a 360 días; si parte o la totalidad de la obligación excede este plazo, se clasificará como un pasivo no corriente o de largo plazo. medirá sus cuentas por pagar al valor de la transacción o al valor inicial de la operación incluyendo los costos de la misma, excepto cuando el valor constituya una operación de financiación. (Política contable No. 4.4 y 4.5)

CUENTAS POR PAGAR	2025	2024	VARIACION HORIZONTAL	% H
Honorarios:				
Blanca Elisa Gallo - Asesoría Contable		1.400.000	- 1.400.000	-100%
Servicios de Mantenimientos:				
GRUPO ESPECIALIZADO EN SEGURIDAD (Vigilancia privada)		19.715.366	- 19.715.366	-100%
RAUL CAICEDO (reparación motobomba)	5.430.945		5.430.945	0%
SIXTO FERNANDO URAZA (reparación de cerrajería cajas metálicas)	3.000.000		3.000.000	0%
Otras cuentas por pagar:				
Retención en la Fuente	186.130	159.335	26.796	17%
Retención de Industria y Comercio	131.347	94.547	36.801	39%
Aportes a Fondos Salud- Pension- Parafiscales y ARL	5.720.900	5.035.300	685.600	14%
Reembolso Gastos de Caja Menor		8.407	- 8.407	-100%
FACT FELE 8016 compra de pintura de tráfico ferretería el plomero		50.000	- 50.000	-100%
Total Cuentas por pagar	14.469.323	26.462.954	- 11.993.632	-45%

NOTA 5. OBLIGACIONES LABORALES (25)

El pasivo laboral hace parte de la clasificación cuentas por pagar en el estado de situación financiero. A 31 de diciembre de 2025 los salarios se encuentran pagados en su totalidad y las provisiones de prestaciones sociales debidamente causadas

Salarios por pagar	2025	2024	VARIACION HORIZONTAL	% H
Cesantías	14.231.674	13.918.411	313.263	2%
Intereses sobre las Cesantías	2.146.339	2.234.217	- 87.878	-4%
Vacaciones Consolidadas	4.753.402	541.919	4.211.483	777%
Prima Legal	-	8.017.777	- 8.017.777	-100%
Total Obligaciones Laborales	21.131.415	24.712.324	- 3.580.909	-14%

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

NOTA 6. PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES

Los intereses de mora se calculan sobre los valores vencidos de las expensas ordinarias a cargo del inmueble (como responsable: el propietario, arrendatario o inmobiliaria) considerándose vencida una cuota de administración que no haya sido cancelada dentro de los 30 días del mes. La tasa de interés actualmente aplicada es del 2% y se provisiona al cierre de cartera de cada mes. Se convierte en ingreso cuando los intereses son efectivamente pagados.

PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES	2025	2024	VARIACION HORIZONTAL	% H
Intereses de mora - Causación contra Ingresos por cobrar- cruce al momento del pago real.	52.114.380	40.242.200	11.872.180	30%
Total Pasivos Estimados	52.114.380	40.242.200	11.872.180	30%

NOTA 7. PASIVOS DIFERIDOS Y OTROS PASIVOS (27-28)

Aplicará en el Conjunto Residencial Cañaverales III – Propiedad Horizontal., para otros pasivos todos aquellos que cumpliendo con su naturaleza se deriven de obligaciones presentes surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento del cual, y para cancelarla la copropiedad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos; contraídas en desarrollo de actividades que por su naturaleza especial no pueden ser incluidas apropiadamente en los demás grupos del pasivo. Los otros pasivos se registrarán cuando los copropietarios adelanten cuotas de administración y por ende en el ejercicio ordinario del mes le represente saldo a favor para ser aplicado en las expensas siguientes. Así mismo se registrará en este grupo los cobros efectuados por cuotas extraordinarias mientras se ejecutan con cargo a los otros resultados integrales del periodo.

PASIVOS DIFERIDOS	2025	2024	VARIACION HORIZONTAL	% H
Anticipos recibidos de Propietarios y/o Residentes	7.496.072	8.756.371	- 1.260.299	-14%
Total Anticipos Diferidos	7.496.072	8.756.371	- 1.260.299	-14%

NOTA 8. OTROS PASIVOS (28) corresponde a consignaciones de años anteriores no identificadas

OTROS PASIVOS	2025	2024	VARIACION HORIZONTAL	% H
Fondo Obra Andenes- Rifa		7.531.000	- 7.531.000	-100%
Depositos Recibidos:	9.607.211	9.162.311	444.900	5%
Total Pasivos estimados	9.607.211	16.693.311	- 7.086.100	-42%

CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR TRES
NIT 800046170- 4

NOTAS ACLARATORIAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS A DICIEMBRE 31 DE 2025-2024

NOTA 9. PATRIMONIO(3)

PATRIMONIO	2025	2024	VARIACION HORIZONTAL	% H
Excedentes Acumulados Netos- Incluidas pérdidas acumuladas	152.976.037	69.261.420	83.714.617	121%
Fondo de Reservas para imprevistos 1%	92.816.102	83.387.905	9.428.197	11%
Fondo de Reservas para imprevistos 1%- Rendimientos Financieros 2025	12.828.502	8.018.125	4.810.377	60%
Total Patrimonio	258.620.641	160.667.450	97.953.191	61%

NOTA 10. INGRESOS (4)

INGRESOS	2025	2024	VARIACION HORIZONTAL	% H
INGRESOS (4)				
Cuotas de Administración (440 aptos) \$180.000 para el año 2025	950.400.000	868.032.000	82.368.000	9%
Total Ingresos	950.400.000	868.032.000	82.368.000	9%

NOTA 11.

INGRESOS EVENTUALES	2025	2024	VARIACION HORIZONTAL	% H
Financieros:				
Intereses de mora	19.969.671	28.309.343	- 8.339.672	-29%
Rendimientos Financieros cuentas de ahorros		49	- 49	-100%
Servicios:				
Sostenimientos sillas	368.800	140.100	228.700	163%
Sostenimientos Carteleras	271.000	169.500	101.500	60%
Aprovechamientos:				
Evento Bingo		477.550	- 477.550	-100%
Ajuste al peso	60.323	2.603	57.720	2217%
Recuperaciones: Honorarios sin soporte adecuado Asesoría Contable 2022 reclasificaciones saldos contrarios		5.364.389	- 5.364.389	-100%
Reintegro incapacidades		504.401	- 504.401	-100%
Indemnización seguros (daño en bien privado)-venta de muebles	16.635.578		16.635.578	100%
Total Ingresos eventuales	37.305.372	34.967.935	2.337.437	7%
Total Ingresos	987.705.372	902.999.935	84.705.437	9%

NOTA 12. GASTOS OPERACIONALES (51)

El Conjunto Residencial presentará los gastos de actividades ordinarias por función, se agruparán en el estado de resultado integral de acuerdo con su naturaleza: Honorarios, Contribuciones y afiliaciones, Seguros, Servicios, Gastos legales, Mantenimientos y reparaciones, Diversos, provisiones, indicando subtotales y totales. (Política contable No. 3.2)

Gastos de Personal	2025	2024	VARIACION HORIZONTAL	% H
Sueldos	160.801.477	121.263.933	39.537.544	33%
Horas Extras y recargos	14.433.964	26.705.436	- 12.271.472	-46%
Auxilio de Transporte	20.942.212	14.160.200	6.782.012	48%
Cesantías	18.925.785	14.532.006	4.393.779	30%
Intereses sobre las cesantías	1.999.300	2.386.462	- 387.162	-16%
Prima de Servicios	18.584.218	14.549.109	4.035.109	28%
Vacaciones	8.708.802	7.993.110	715.692	9%
Curso de alturas Dubier	350.000		350.000	100%
Bonificación de navidad empleados directos y personal vigilancia	1.500.000	1.650.000	- 150.000	-9%
Bonificación Sr. Dubier Hernandez	3.100.000	700.000	2.400.000	343%
Dotación a Trabajadores	3.619.140	1.632.281	1.986.859	122%
Aportes a Riesgos Laborales	1.290.751	784.600	506.151	65%
Aportes a Entidades de Salud	16.623.569	14.371.879	2.251.690	16%
Aportes a Fondos de Pensión	22.521.577	20.529.479	1.992.098	10%
Aportes Parafiscales- Caja de Compensación, Sena, Icbf	16.241.298	12.863.800	3.377.498	26%
Gastos Médicos: Ingreso empleados	653.200	435.000	218.200	50%
Total Gastos de personal	310.295.293	254.557.295	55.737.998	22%

Honorarios:	2025	2024	VARIACION HORIZONTAL	% H
Revisoría Fiscal	16.711.494	11.700.000	5.011.494	43%
Asesoría Jurídica	4.390.000	7.340.000	- 2.950.000	-40%
Asesoría Contable	19.370.000	19.280.000	90.000	0%
Asesoría Administrativa	48.862.500	45.900.000	2.962.500	6%
Asesoría gestión de seguridad y salud en el trabajo (incluye SIGIRS)	1.980.000	2.920.000	- 940.000	-32%
Asesoría Elaboración de manuales de procedimiento	1.500.000		1.500.000	100%
Total Honorarios	92.813.994	87.140.000	5.673.994	7%

CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR TRES

NIT 800046170- 4

NOTAS ACLARATORIAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS A DICIEMBRE 31 DE 2025-2024

Servicios:	2025	2024	VARIACION HORIZONTAL	% H
Vigilancia	241.383.196	240.500.683	882.513	0%
Fumigación y desratización		1.791.667	- 1.791.667	-100%
Recarga de Extintores	3.105.538	2.336.565	768.973	33%
Servicios Públicos : Energía- Acueducto-Telefono	74.968.834	80.172.419	- 5.203.585	-6%
Servicio de alquiler maquinaria y equipo (taladro demoledor fachaletas)		100.000	- 100.000	-100%
Diseño Pagina Web	600.000		600.000	100%
Modulo Nomina Silgo nube	800.000		800.000	100%
Implementación telecontrol base de datos	500.000		500.000	100%
Total Honorarios	321.357.568	324.901.334	- 3.543.766	-1%

Seguros generales	47.589.796	35.382.274	12.207.522	35%
--------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	------------

Mantenimiento y Reparaciones:	2025	2024	VARIACION HORIZONTAL	% H
Reparaciones Locativas zonas comunes	74.000.652	51.355.990	22.644.662	44%
Reparaciones electricas zonas comunes	26.516.213	5.641.867	20.874.346	370%
Equipo de Bombeo tanque gral del conjunto- Mantenimientos	17.009.272	3.237.171	13.772.101	425%
Reparaciones jardines zonas comunes	15.529.976	2.487.437	13.042.539	524%
Mantenimiento equipos de Oficina y herramienta (escalera)	2.350.640	1.463.000	887.640	61%
Mantenimiento equipos de computo	946.091	3.494.476	- 2.548.385	-73%
Mantenimiento Cámaras	19.140.570	6.001.032	13.139.539	219%
Total Mantenimiento y Reparaciones:	155.493.414	73.680.973	81.812.442	111%
Adecuaciones e Instalaciones: Compra de Activos	7.387.505	5.133.900	2.253.605	44%
Gastos Legales: Trámites legales y licencias	4.405.575	428.330	3.977.245	929%

Diversos	2025	2024	VARIACION HORIZONTAL	% H
Correo certificado	-	6.700	- 6.700	-100%
Gastos de Asamblea	4.029.499	2.960.190	1.069.309	36%
Día de la madre - día de los niños - despedida fin de año empleados	6.067.481	4.835.366	1.232.115	25%
Gastos de navidad	1.275.650	1.578.600	- 302.950	-19%
Bingo (500 tablas de bingo)	-	150.000	- 150.000	-100%
Elementos de Aseo y Cafetería	3.557.919	2.670.020	887.899	33%
Misa por la recuperación de Nicole Stefany Gomez		140.000	- 140.000	-100%
Ayuda economica familia Ruben Martinez por su fallecimiento		200.000	- 200.000	-100%
Reuniones consejo	1.201.956	96.500	1.105.456	1146%
Utiles de Papelería	2.954.200	4.566.400	- 1.612.200	-35%
Taxis, buses y parqueaderos	1.820.833	1.389.800	431.033	31%
Combustibles	321.300	150.021	171.279	114%
Reserva Legal 1%- Fondo de Imprevistos	9.428.197	8.594.364	833.833	10%
Total gastos diversos	30.657.035	27.337.961	3.319.074	12%
Total gastos de administración	970.000.180	808.562.067	5.575.539	20%

NOTA 13. GASTOS NO OPERACIONALES (53)

Los gastos no operacionales son costos que asume el conjunto residencial y que no están directamente relacionados con su actividad ordinaria. Son gastos inusuales o financieros, como intereses, multas y sanciones, gastos bancarios, ajustes de cartera; entre otros:

GASTOS NO OPERACIONALES	2025	2024	VARIACION HORIZONTAL	% H
Gastos Bancarios	3.207.492	3.412.755	- 205.263	-6%
Sanciones Extemporaneas Declaraciones Retenciones	568.564		568.564	100%
Impuestos Asumidos - Ajuste al peso	16.084	186.353	- 170.269	-91%
Ajustes de cartera por consignaciones no aplicadas en años anteriores	8.990.937	7.124.143	1.866.794	26%
Total Gastos no operacionales	12.783.077	10.723.251	2.059.826	19%

Antonio Jose Ocoro Garcia

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	2025	2024	VARIACION HORIZONTAL
SALDO INICIAL	175.037.940	99.004.655	76.033.286
INGRESOS			
Recaudos por Cuotas de Administración	868.010.678	754.878.863	113.131.814
Cuotas de Administración Canceladas por anticipado	88.290.468	93.004.755	- 4.714.287
Intereses de mora (expensas ordinarias y extraordinarias)	20.439.078	31.210.648	- 10.771.570
Reintegro indemnización por daño en propiedad privada	14.450.000		14.450.000
Reintegro incapacidades EPS SANITAS	12.614.500		12.614.500
Venta de mobiliario (dos archivadores)	400.000		400.000
Sostenimientos sillas	358.800	120.100	238.700
Sostenimientos Carteleras	271.000	137.500	133.500
Cuotas Extras- Retroactivos	135.000	135.000	-
Cuota Extra Obra 2013-2016-2019	4.600	736.850	- 732.250
Cuota Extra Obras 2022		1.276.800	- 1.276.800
Jurídico		605.750	- 605.750
Ingresos Evento Bingo		477.550	- 477.550
Ingreso Rifa para fondo andenes		7.740.000	- 7.740.000
Rendimiento financieros Bancos		3.107.657	- 3.107.657
Retenciones efectuadas a terceros		543.128	- 543.128
Consignaciones por Identificar	-	1.759.800	- 1.759.800
Otros		86.667	- 86.667
Ajuste al peso		1.282	- 1.282
SUB-TOTAL INGRESOS	1.004.974.124	892.302.751	112.671.373
TOTAL INGRESOS NETOS	1.004.974.124	892.302.751	112.671.373
TOTAL CAPITAL DE TRABAJO	1.180.012.064	991.307.405	188.704.659

APLICACIONES DE LOS EGRESOS:

Aportes a Fondos de Salud-Pension-ARL y Parafiscales	71.111.100	60.086.400	11.024.700
Anticipos Gastos		209.000	- 209.000
Honorarios administrador	50.362.500	45.600.000	4.762.500
Honorarios Asesoría Contable	20.770.000	18.080.000	2.690.000
Honorarios Revisoría Fiscal	16.711.495	11.700.000	5.011.495
Honorarios Asesoría Jurídica	3.590.000	3.520.000	70.000
Honorarios Sistema de Gestión en Salud y Trabajo y SGIRS	1.830.400	2.540.000	- 709.600
Honorarios elaboración manuales de procedimiento	1.500.000		1.500.000
Cuentas por cobrar- terceros		133.705	- 133.705
Poliza seguro todo riesgo	47.589.796	35.382.274	12.207.522
Cuentas por pagar vigilancia	260.470.628	254.291.691	6.178.937
Cuentas por pagar proveedores		44.063.082	- 44.063.082
Nomina Empleados del Conjunto	209.401.703	162.710.907	46.690.796
Bonificaciones fin de año empleados	1.500.000	1.650.000	- 150.000
Prestaciones sociales Empleados	21.456.938	25.783.612	- 4.326.674
Retencion por pagar - Dian- Alcaldia	4.113.000	2.395.731	1.717.269
GASTOS DE ADMINISTRACION			
Servicios	74.227.930	78.957.651	- 4.729.721
Mantenimiento y reparaciones	140.006.193	49.695.147	90.311.046
Compra de Activos	11.909.975	3.509.900	8.400.075
Software contable nomina Siigo nube	4.913.375		4.913.375
Revisión camaras (equipos disco duro)	15.980.013		15.980.013
Recarga extintores y fumigación	2.375.240		2.375.240
Celabración día de la madre-halloween-navidad	7.343.131	1.846.500	5.496.631
Diversos: elementos aseo, papeleria, transporte-gastos de caja menor	11.824.059	15.038.521	- 3.214.462
GASTOS NO OPERACIONALES			
Gastos Bancarios	3.207.492	3.414.155	- 206.663
Impuestos asumidos- Ajuste al peso		175.676	- 175.676
TOTAL EGRESOS	982.194.968	820.516.543	161.678.425
TOTAL DISPONIBLE	197.817.096	170.790.862	27.026.234

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

CONCEPTO	2025	2024	VARIACION HORIZONTAL
DISPONIBLE REPRESENTANDO EN:			
Fondo Caja Menor	700.000	700.000	-
Cuenta corriente Recaudos	91.472.491	66.137.074	25.335.417
Cuenta Corriente- Cuota Extra 2022		12.547.757	- 12.547.757
Cuenta de Ahorros- Reserva Legal del 1%	105.644.604	91.406.030	14.238.574
Cuenta de Ahorros- otros fondos			-
TOTAL DISPONIBLE	197.817.096	170.790.862	27.026.234

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
CARTERA GENERAL DICIEMBRE 31 DE 2025**

TORRE	APTO	PROPIETARIO	ADMINISTRACION	GASTOS JURIDICOS	INTERESES	OBRA 2013-2016-2019	RETROACTIVO	OBRA 2022	SANCION POR CONVIVENCIA	TOTAL
B	106	VARELA AGUILAR HUGO (16634331)	5.000							5.000
B	107	ALCALDE MONDRAGON CARMENZA (31856004)	180.000							180.000
C	110	BADILLO VARGAS HUMBERTO (29561191)	250.800							250.800
D	115	VALENCIA SONIA (31979300)	6.200							6.200
I	136	BORRERO NARANJO ALBA LUCIA (31847962)	138.200							138.200
N	156	ROJAS CARLOS HUMBERTO (16586594)	18.600							18.600
P	164	ULABARES CASTILLO SONIA (31941880)	241.600							241.600
Q	166	CAICEDO SANCHEZ BETSABE (29562137)	184.900							184.900
S	176	CÓRTEZ BELMIRA (29070143)	122.900							122.900
T	177	BOHORQUEZ ALBA NELLY (38438511)	172.800							172.800
V	187	TRUJILLO JORGE ENRIQUE (16601124)	95.700							95.700
E	218	URBANO GALEANO HUGO (16702158)	180.000							180.000
G	228	LOAIZA GONZALO	185.100							185.100
J	238	CHAMORRO PIEDRAHITA JUAN CARLOS (94487240)	178.600							178.600
K	244	LOBON PERDOMO ISABEL CRISTINA (31994954)	179.300							179.300
L	248	MANZANO ALVAREZ CAMILO ANTONIO (6349862)	180.000							180.000
O	259	BALANTA LUZ MARINA (31214157)	202.700							202.700
S	275	VARGAS GOMEZ MABEL ANDREA (53059157)	132.900							132.900
T	277	RENGIFO CASTILLO DIANA CAROLINA (3182969281)	175.200							175.200
R	342	ESPINOSA PAVA ELIZABETH (31930634)	20.000							20.000
K	344	OSORIO RODRIGO MARIA GLISDARY (41931757)	25.200							25.200
M	349	REYES PAZ SARA EVA (25348258)	212.900							212.900
S	373	SALAZAR LUZ ESNEDA (29803357)	182.400							182.400
U	384	VALLE CARLOS ENRIQUE (16635352)	180.000							180.000
B	407	VALDEZ LEONARDO (6272388)	180.000							180.000
C	410	HURTADO MANCILLA LUIS HERNANDO (31383009)	180.000							180.000
E	419	ARIAS CARMEN JESUS (16628606)	180.000							180.000
G	428	RIOS JOSE HELMAN (6103980)			3.800					3.800
H	430	ARTEAGA GUTIERREZ ERNESTO (14975738)	178.600							178.600
I	433	PALACIOS ESCOBAR CLARA ROSA (31850890)	175.300							175.300
I	435	RIVERA RAMOS NANCY AYDE (31931416)	180.000							180.000
M	452	SARRIA CAMPO DEISY VIVIANA (34332089)	7.800							7.800
Q	466	RICO ALZATE LUZ MARINA (31263742)	163.000							163.000
A	504	CASTRO HINESTROZA RUDESINDO (11786182)	82.900							82.900
B	507	MOTATO CASTILLO DOLLY FERNANDA (31915835)	180.000							180.000
E	517	TORRES AIDE (1130664744)	180.000							180.000
E	519	GARCIA ALVARO (16602812)	108.600							108.600
F	522	PIEDRAHITA ISMAEL (36486835)	24.000							24.000
F	523	MORALES ELSY SOCORRO (31844022)	201.600							201.600
H	529	ZAMBRANO DE NARANJO LUZ AMPARO (31222227)	179.990							179.990
I	534	MONTES DE ACA ABEL (16445947)	123.200							123.200
I	536	CHAMORRO BLANCA RUBY (66958584)	172.200							172.200
J	540	HERNANDEZ YANELA (38440646)	180.000							180.000
K	543	ARANGO JUAN CARLOS (70507421)	180.000							180.000
L	547	SARRIA OSPINA LUIS FELIPE (16634331)	86.100							86.100
M	549	VALENCIA HENAO JULIAN MAURICIO (94284841)	214.900							214.900
Q	567	ECHEVERRY CORREA ISABEL CRISTINA (31160582)	45.800							45.800
R	572	QUIROX FABIO (16633588)	16.600							16.600
S	574	ESPINOZA DE USURIETA ANGELA ROSA (38968633)	295.800							295.800
T	577	VIVEROS MONTAÑO OMAR (16680805)	180.000							180.000

TORRE	APTO	PROPIETARIO	ADMINISTRACION	GASTOS JURIDICOS	INTERESES	OBRA 2013-2016-2019	RETROACTIVO	OBRA 2022	SANCION POR CONVIVENCIA	TOTAL
U	581	LEDESMA MANRIQUE ORFINDEY (29434592)	340.800							340.600
		TOTAL CORRIENTE	7.487.990	-	3.800	-	-	-	-	7.491.790

PROPIETARIOS			CARTERA VENCIDA CON MAS DE DOS CUOTAS:							
B	105	DUQUE OBANDO LUCRECIA FARIDE (29447936)	405.800							405.800
D	214	ESPERANZA VILLAFANE DOMINGUEZ (11251568)	790.800							790.800
G	227	RODRIGUEZ BEDOYA MARIA BETSABE	536.616		7.100					543.716
L	247	MOROS ORTEGA MARY STELLA (34551290)	621.400		8.800					630.200
K	444	OROZCO GABRIELA (31470177)	724.200		18.200					742.400
B	505	JACQUELINE JOSEFA DIAZ NARVAEZ (31994934)	497.000							497.000
H	532	PARRA CHAMORRO LUIS ALBERTO(16781055)	540.000		10.800					550.800
		TOTAL VENCIDA MAS DE 2 CUOTAS	4.115.816	-	44.900	-	-	-	-	4.160.716

PROPIETARIOS			ACUERDOS DE PAGO							
P	163	CAICEDO SANDOVAL MARIA ISABEL (16708079)	1.142.000		19.200					1.161.200
L	245	CORTES DIANA (29117519)	3.152.000							3.152.000
A	304	ESTRADA LAURA (38854026)	2.913.400		429.400					3.342.800
Q	367	POVEDA SAMUEL (4196590)	688.800							688.800
B	408	HURTADO LILIANA JOHANA (38565164)	484.600		43.100	257.500		250.000		1.035.200
A	501	RESTREPO ARISTIZABAL JULI (67025424)	370.000		3.800					373.800
A	502	OROBIO JAMES (16500023)	7.060.700		487.960					7.548.660
P	564	RODRIGUEZ BURBANO JAVIER (14953289)	779.400		12.000					791.400
		TOTAL ACUERDOS DE PAGO	16.590.900	-	995.460	257.500	-	250.000	-	18.093.860

PROPIETARIOS			JURIDICO PAGANDO							
U	184	ARAGON LUIS FERNANDO (14199411)	4.034.670	77.900		512.000	-	300.000		4.924.570
K	541	TABORDA JOHNNY ALEJANDRO (94060166)	7.599.600	155.900	5.384.600	497.000	-			13.637.100
L	545	ENRIQUEZ POVEDA ADRIANA DEL SOCOCRRO (31935928)	9.656.280	-	1.973.220		-	-		11.629.500
		TOTAL JURIDICO PAGANDO	21.290.550	233.800	7.357.820	1.009.000	-	300.000	-	30.191.170

PROPIETARIOS			JURIDICO ABOGADA LUISA FERNANDA MUNOZ							
T	477	PINTO RUBEN (31835691)	2.022.100		166.800					2.188.900
V	487	LOZANO YEPES MARIA (31206051) SUCESION	5.894.400		1.976.000			124.800		7.995.200
K	144	ALBA JANET HERNANDEZ MARTINEZ (31899486)	16.869.400	107.963	17.097.300	662.000	135.000	300.000		35.171.663
F	521	VALENCIA DE OSPINA MATILDE (29091837)	15.393.300	31.800	14.085.500	247.000	135.000	300.000		30.192.600
		TOTAL PREJURICO	40.179.200	139.763	33.325.600	909.000	270.000	724.800	-	75.548.363

PROPIETARIOS			JURIDICO ABOGADA LUZ DARY GUZMAN							
I	434	ABADIA EFRAIN (16206230)	11.072.663	21.900	6.189.000	512.000	135.000	300.000		18.230.563
		TOTAL PROCESOS	11.072.663	21.900	6.189.000	512.000	135.000	300.000	-	18.230.563

PROPIETARIOS			SAE SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES							
J	137	LUIS AUGUSTO MENDIETA (79256450)	348.500					300.000		648.500
P	361	ALVARADO JORGE ALBERTO (9047922)	7.878.300		3.636.300		135.000	300.000		11.949.600
L	546	HERNANDEZ GIRALDO MARY LUZ (29120815)	3.660.800		568.700					4.229.500
		TOTAL SAE	11.887.600	-	4.205.000	-	135.000	600.000	-	16.827.600

RESUMEN POR CONCEPTOS:	
CUOTAS DE ADMINISTRACION	112.624.719
GASTOS JURIDICOS	395.463
INTERESES DE MORA	52.121.580
CUOTA EXTRA OBRAS 2013-2016-2019	2.687.500
CUOTA EXTRA RETROACTIVO	540.000
CUOTA EXTRA OBRA 2022	2.174.800
TOTAL GENERAL CARTERA	170.544.062

CONCEPTOS	PRESUPUESTO 2025	EJECUTADO A DICIEMBRE 2025	% DE EJECUCIÓN.	VARIACIÓN \$	PROYECTO PRESUPUESTO 2026 ANUAL	PROYECTO PRESUPUESTO 2026 MENSUAL
INGRESOS						
Ingresos operacionales (cuotas admon)	950.400.000	950.400.000	100%	-		
Intereses de mora		19.969.671		(19.969.671)		
Avisos clasificados		243.000		(243.000)		
Sostenimiento Sillas		396.800		(396.800)		
Ajuste al peso		60.326		(60.326)		
Recuperaciones (indemnización seguro daño en propiedad privada) y otros		16.635.578		(16.635.578)		
TOTAL INGRESOS	950.400.000	987.705.375		(37.305.375)		
CONCEPTOS	PRESUPUESTO 2025	EJECUTADO A DICIEMBRE 2025	% DE EJECUCIÓN.	VARIACIÓN \$	PROYECTO PRESUPUESTO 2026 ANUAL	PROYECTO PRESUPUESTO 2026 MENSUAL
GASTOS						
Gastos de Personal:						
Sueldos	178.092.000	160.801.477	90%	17.290.523	204.014.761	17.001.230
Horas Extras	14.400.000	14.433.964	100%	(33.964)	13.279.950	1.106.663
Auxilio de Transporte	24.000.000	20.942.212	87%	3.057.788	27.793.036	2.316.086
Cesantias	16.674.140	18.925.785	114%	(2.251.645)	20.423.162	1.701.930
Intereses sobre las cesantias	2.000.897	1.999.300	100%	1.597	2.450.779	204.232
Prima de Servicios	16.674.140	18.584.218	111%	(1.910.078)	20.423.162	1.701.930
Vacaciones	7.347.348	8.708.802	119%	(1.361.454)	9.372.656	781.055
Bonificación navidad empleados	1.800.000	4.600.000	256%	(2.800.000)	4.500.000	375.000
Dotación a trabajadores	3.990.000	3.619.140	91%	370.860	3.990.000	332.500
Administradora de Riesgos Laborales (ARL)	1.018.808	1.290.751	127%	(271.943)	2.813.787	234.482
Aportes de Salud	16.589.790	16.623.569	100%	(33.779)	17.966.873	1.497.239
Aportes de Pensión	23.420.880	22.521.577	96%	899.303	25.831.612	2.152.634
Aportes Caja de Compensación	7.806.960	6.511.710	83%	1.295.250	9.248.938	770.745
Aportes ICBF	5.855.220	5.838.833	100%	16.387	6.588.485	549.040
Aportes Sena	3.903.480	3.890.755	100%	12.725	4.415.538	367.961
Gastos Médicos y Medicamentos	240.000	653.200	272%	(413.200)	700.000	58.333
Total Gastos de Personal	323.813.664	309.945.293	96%	13.868.371	373.812.740	31.151.062
Honorarios						
Servicios de Administración	50.160.000	48.862.500	97%	1.297.500	53.400.000	4.450.000
Contador	18.360.000	17.840.000	97%	520.000	22.210.860	1.850.905
Asesorías contables- Revisor Fiscal	17.082.000	16.711.495	98%	370.505	21.010.860	1.750.905
Asesoría Jurídica	3.600.000	4.390.000	122%	(790.000)	4.000.000	333.333
Seguimiento SSGT+ SGIRS incluye implementos	3.180.000	1.980.000	62%	1.200.000	2.300.000	191.667

CONCEPTOS	PRESUPUESTO 2025	EJECUTADO A DICIEMBRE 2025	% DE EJECUCIÓN.	VARIACIÓN \$	PROYECTO PRESUPUESTO 2026 ANUAL	PROYECTO PRESUPUESTO 2026 MENSUAL
Digitación Medios Magnéticos	1.530.000	1.530.000	100%	-	1.850.905	154.242
Elaboración manuales de procedimiento		1.500.000	0%	(1.500.000)		
Total Honorarios	93.912.000	92.813.995	99%	1.098.005	104.772.625	8.731.052
Seguros generales						
Seguros generales de zonas comunes	42.000.000	47.589.796	113%	(5.589.796)	50.016.876	4.168.073
Total Seguros Generales	42.000.000	47.589.796	113%	-5.589.796	50.016.876	4.168.073
Servicios						
Vigilancia Privada	264.000.000	241.383.196	91%	22.616.804	367.952.556	30.662.713
Fumigación y desratización	1.980.000	730.298	37%	1.249.702	898.267	74.856
Servicios Públicos EMCALI y telefonía móvil y fija	90.000.000	74.968.834	83%	15.031.166	90.000.000	7.500.000
Total Servicios	355.980.000	317.082.328	89%	38.897.672	458.850.823	38.237.569
Gastos Legales						
Notariales- autenticaciones- estampillas- representación	480.000	152.200	32%	327.800	480.000	40.000
Total Gastos Legales	480.000	152.200	32%	327.800	480.000	40.000
Mantenimiento y Reparaciones						
Mantenimiento Instalaciones electricas:						
Mantenimiento Electricos Zonas Comunes	20.400.000	28.911.313	142%	(8.511.313)	20.400.000	1.700.000
Mantenimiento Locativo (Edificio)	-	-				
Mantenimiento de Zonas comunes(Jardines,Juegos infantiles,puntos fijos,parqueadero, UTV, etc)	28.644.336	63.829.364	223%	(35.185.028)	30.000.000	2.500.000
	Siembra de prado (jardin tipo gateadora incluye tierra y compra de durantas)		17.283.515			
	Reparación cerrajería cajas metálicas contadores		5.000.000			
	Demarcación parqueaderos		4.119.630			
	Mantenimiento de gabinetes extintores		2.500.000			
Mantenimiento Puerta Vehicular-peatonal	6.000.000	1.500.000	25%	4.500.000	3.000.000	250.000
Mantenimiento de Azoteas impermeabilizaciones	9.600.000	10.958.022	114%	(1.358.022)	15.000.000	1.250.000
Mantenimiento tanque de agua potable (Lavado-Análisis físico-microbiológico)- incluye reparaciones locativas del tanque de agua	2.220.000	16.368.187	737%	(14.148.187)	4.000.000	333.333
Mantenimiento de Extintores- Recarga	2.640.000	2.375.240	90%	264.760	3.200.000	266.667
Maquinaria, Equipo y Herramientas:	-	-		-		-
De Guadaña-Motobomba-Cortasetos-Motosierra-sopladora	4.080.000	1.924.063	47%	2.155.937	2.200.000	183.333
Mantenimiento preventivo de aire acondicionado	450.000	890.840	198%	(440.840)	720.000	60.000
Equipo de Comunicaciones y Computo:	-	-		-		-
Mantenimiento cámaras de seguridad	1.200.000	11.546.570	962%	(10.346.570)	1.400.000	116.667
Mantenimiento Equipo de Computo y comunicaciones	1.356.000	1.566.091	115%	(210.091)	1.500.000	125.000
Renovación licencia Software contable - compra y parametrización nómina nube	2.400.000	6.013.375	251%	(3.613.375)	2.400.000	200.000
Total Mantenimiento y Reparaciones	78.990.336	145.883.065	185%	-66.892.729	83.820.000	6.985.000
Adecuación, instalaciones e Inversiones						
Compras generales para adecuación	5.040.000	12.406.224	246%	(7.366.224)		

CONCEPTOS	PRESUPUESTO 2025	EJECUTADO A DICIEMBRE 2025	% DE EJECUCIÓN.	VARIACIÓN \$	PROYECTO PRESUPUESTO 2026 ANUAL	PROYECTO PRESUPUESTO 2026 MENSUAL
Adecuación andenes-fachaletas torres, cerca y tablon anden externo	17.400.000	13.651.545	78%	3.748.455		
Reparación de motores de la bomba de agua					10.000.000	833.333
Reparación tanque de agua (reparación de juntas)					10.000.000	833.333
Anden Porteria					5.000.000	416.667
Arreglo parqueadero motos					5.000.000	416.667
Andenes perimetral					15.000.000	1.250.000
Fachaleta					15.000.000	1.250.000
Total Adecuación e Instalaciones	22.440.000	26.057.769	116%	-3.617.769	60.000.000	5.000.000
Diversos						
Gastos de Asamblea	3.600.000	4.029.499	112%	(429.499)	3.800.000	316.667
Insumos de Aseo	2.880.000	2.510.119	87%	369.881	2.638.135	219.845
Cafetería	240.000	1.047.800	437%	(807.800)	800.000	66.667
Otros gastos de administración	600.000	1.201.956	200%	(601.956)	720.000	60.000
Útiles, papelería y elementos de oficina	2.880.000	3.162.033	110%	(282.033)	3.000.000	250.000
Transporte Mensajería	1.200.000	1.753.000	146%	(553.000)	1.200.000	100.000
Actividades recreativas, día de madre, halloween, novena navideña, compartir empleados	7.800.000	7.343.131	94%	456.869	7.800.000	650.000
Reserva Legal 1%	9.504.000	9.428.197	99%	75.803	11.668.800	972.400
Total Diversos	28.704.000	30.475.735	106%	-1.771.735	31.626.935	2.635.578
Gastos Bancarios y Financieros Y extraordinarios						
Gastos Bancarios, comisiones	4.080.000	3.207.492	79%	872.508	3.500.000	291.667
Ajuste al peso		16.084		(16.084)		
Otros gastos extraordinarios de ejercicios anteriores		568.564		(568.564)		
Ajustes de cartera		8.990.937		(8.990.937)		
Total Gastos Bancarios y Fros	4.080.000	12.783.077	313%	-8.703.077	3.500.000	291.667
TOTALES	950.400.000	982.783.257	106%	- 32.383.257	1.166.879.998	97.240.000



DICTAMEN DE ESTADOS FINANCIEROS

**“Conjunto Residencial
Cañaverales – Sector III”**

Preparado por:
Xpertti Consultores SAS

☎ 312 880 9590
📍 gerencia@xpertticonsultores.com
🌐 www.xpertticonsultores.com

Diciembre 2025



DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

Sobre los Estados Financieros Certificados por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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 2025.

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 2025 y 2024, (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 1º, 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 2025 y 2024, 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 2025, el Conjunto presenta una cartera total de \$170 millones de pesos, de los cuales \$152 millones se encuentran con vencimiento mayor a 360 días, representando el 89% del total de la cartera.

La cartera de enero a diciembre de 2025 tuvo una disminución de \$14 millones.

Lo mencionado anteriormente no modifica la opinión.

6. Fundamento de la Opinión

La auditoría se llevó acabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria 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.

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 12 días del mes de febrero de 2026.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tatiana Villada Munera'.

CP/TATIANA VILLADA MUNERA

Revisor Fiscal

T.P 134845- T

Por delegación de XPERTTI CONSULTORES S.A.S.

OF- 010- 26