

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO PH NIT 800.074.562-7

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2026

ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2025

Medellín febrero de 2026

CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS

En cumplimiento del Artículo 37 de la Ley 222 de 1.995

Señores:

Copropietarios del Conjunto Residencial Terrazas de San Diego P.H.

Nosotros, el administrador y el contador de la copropiedad, certificamos que hemos preparado los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 de conformidad con la Ley 675 de 2001, el marco técnico normativo de información financiera para microempresas incorporado en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificaciones, y los lineamientos de la Orientación Profesional No. 15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública aplicable a entidades de propiedad horizontal.

La presente certificación se expide en cumplimiento del artículo 37 de la Ley 222 de 1995.

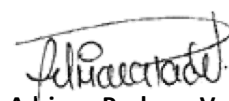
Los procedimientos de reconocimiento, medición, presentación y revelación han sido aplicados de manera consistente y conforme al marco técnico contable aplicable, considerando las estimaciones propias de la operación de la copropiedad, y reflejan razonablemente la situación financiera de la unidad al 31 de diciembre de 2025; adicionalmente manifestamos:

- a) Las cifras incluidas se han tomado fielmente de los libros oficiales y auxiliares respectivos.
- b) No tenemos conocimiento de irregularidades materiales que involucren a miembros de la administración o empleados, que puedan afectar razonablemente los estados financieros enunciados.
- c) Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con los documentos soporte y con la información suministrada por la administración.
- d) Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos han sido reconocidos en ellos.
- e) Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los estados financieros y sus respectivas notas.
- f) No se han presentado hechos posteriores al cierre que requieran ajuste en los estados financieros; aquellos de carácter informativo han sido revelados cuando ha sido necesario.
- g) En cumplimiento del artículo 1 de la Ley 603 de 2000 declaramos que el software utilizado posee las licencias correspondientes, por lo tanto, se cumple con las normas sobre derechos de autor.
- h) Dejamos constancia de que no se nos restringió la libre circulación de la documentación tanto de proveedores como de copropietarios, la cual estuvo a disposición de los órganos de administración y control.

La presente certificación se emite con base en la información contable y documental suministrada por la administración durante el período de ejercicio de nuestras funciones.

Atentamente


Hector Posada Macías
Administrador
Representante Legal


Adriana Pacheco Vargas
Contador
TP 290024T

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO PH NIT 800.074.562-7

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2026

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO PH

NIT 800.074.562-7

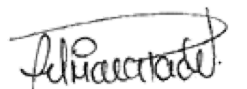
Estado de Situación Financiera Individual

A diciembre 31 (Comparativo 2025 - 2024)

(Cifras expresadas en pesos Colombianos)

	NOTAS	2025	2024	VARIACION PESOS	%
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Efectivo y equivalentes de Efectivo	1	24.087.304	23.750.666	336.638	1%
Efectivo de uso restringido-Inversiones	2	264.505.423	160.612.069	103.893.355	65%
Cuentas por cobrar - Cartera Propietarios	3a	14.645.964	24.390.905	(9.744.941)	-40%
Otras cuentas por Cobrar	4	57.211	1.412.375	(1.355.164)	-96%
Anticipos a contratistas	5	7.428.672	0	7.428.672	100%
Diferidos	6	19.950.207	18.173.525	1.776.682	10%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		330.674.781	228.339.540	102.335.242	45%
ACTIVO NO CORRIENTE					
Cuentas por cobrar - Cartera Propietarios	3b	26.253.874	117.223.727	(90.969.853)	-78%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		26.253.874	117.223.727	(90.969.853)	-78%
TOTAL ACTIVO		356.928.655	345.563.267	11.365.389	3%
PASIVO Y PATRIMONIO					
PASIVO CORRIENTE	7				
Costos y gastos por Pagar		39.057.855	65.566.453	(26.508.598)	-40%
Retenciones por pagar		1.225.000	563.000	662.000	118%
TOTAL PASIVO CORRIENTE		40.282.855	66.129.453	(25.846.598)	-39%
PASIVO NO CORRIENTE	8				
Otros pasivos		54.768.969	32.602.406	22.166.563	68%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		54.768.969	32.602.406	22.166.563	68%
TOTAL PASIVO		95.051.824	98.731.859	(3.680.035)	-4%
PATRIMONIO	9				
Reserva Ley 675 de 2001		70.655.866	58.689.957	11.965.909	20%
Resultados acumulados		188.141.451	205.036.817	-16.895.367	-8%
Resultado del año		3.079.514	(16.895.367)	19.974.881	-118%
TOTAL PATRIMONIO		261.876.831	246.831.408	15.045.423	6%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		356.928.655	345.563.267	11.365.388	3%
CUENTAS DE ORDEN	10	328.726.644	325.112.688		

Hector Posada Macías
Somos Administración SAS
Representante legal
CC 71.771.466


Adriana Pacheco Vargas
Contador Público
T.P. 290024-T
CC 60.386.927


Jorge Humberto Martínez Jiménez
Revisor Fiscal
TP. 102205-T
CC 98.485.936

Las notas son parte integral de los estados financieros.

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO PH NIT 800.074.562-7

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2026

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO PH

NIT 800.074.562-7

Estado de Resultados Individual

Entre enero y diciembre comparativos entre los años 2025 y 2024

(Cifras expresadas en pesos colombianos)

INGRESOS ORDINARIOS	NOTAS	2025	2024	VARIACION	%
Ingresos operacionales	11	808.999.200	768.688.800	40.310.400	5%
Fondo Imprevistos		7.274.400	7.236.000	38.400	1%
Descuento por pronto pago administración		(68.804.600)	(66.502.758)	(2.301.842)	3%
TOTAL INGRESOS		747.469.000	709.422.042	38.046.958	5%
GASTOS ORDINARIOS					
Gastos ordinarios	12	720.309.217	604.664.220	115.644.997	19%
TOTAL GASTOS		720.309.217	604.664.220	115.644.997	19%
RESULTADO OPERACIONAL		27.159.783	104.757.822	(77.598.039)	-74%
OTROS					
Otros Ingresos	13	56.773.302	41.706.342	15.066.960	36%
Otros egresos	14	80.853.571	163.359.531	(82.505.960)	-51%
RESULTADO DEL EJERCICIO		3.079.514	(16.895.367)	19.974.881	-118%

Hector Posada Macías
Somos Administración SAS
Representante legal
CC 71.771.466


Adriana Pacheco Vargas
Contador Público
T.P. 290024-T
CC 60.386.927


Jorge Humberto Martínez Jiménez
Revisor Fiscal
TP. 102205-T
CC 98.485.936

Las notas son parte integral de los estados financieros.

POLITICAS CONTABLES Y REVELACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

NOTAS DE CARÁCTER GENERAL

NATURALEZA JURÍDICA

La copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO P.H., identificada con NIT 800.074.562-7, con domicilio en la ciudad de Medellín en la dirección Calle 29 C Sur No. 35-130, es una persona jurídica sin ánimo de lucro sometida al régimen de propiedad horizontal establecido en la Ley 675 de 2001.

Su existencia jurídica se origina en la escritura pública No. 4666 del 21 de septiembre de 1998 de la Notaría 20 de Medellín, mediante la cual se constituyó el reglamento de propiedad horizontal, el cual se encuentra debidamente registrado y vigente.

La copropiedad cuenta con personería jurídica reconocida por el Municipio de Medellín y se encuentra representada legalmente por su administrador.

OBJETO DE LA PERSONA JURIDICA

La persona jurídica originada en el régimen de propiedad horizontal tiene como finalidad la administración, conservación, mantenimiento y adecuada prestación de los servicios asociados a los bienes comunes del edificio, en beneficio de los copropietarios, de conformidad con la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal.

Para el cumplimiento de su objeto podrá celebrar los actos y contratos necesarios para su normal funcionamiento, garantizar la convivencia, atender el sostenimiento de las zonas comunes, administrar los recursos provenientes de las expensas comunes y resolver las situaciones derivadas de su utilización.

Así mismo, podrá invertir transitoriamente sus disponibilidades en instrumentos financieros de bajo riesgo con el fin de preservar los recursos destinados al funcionamiento y mantenimiento de la copropiedad.

Registro de libros de contabilidad y documentos soportes

Los estados financieros han sido preparados a partir de los registros contables llevados en pesos colombianos en el software contable debidamente licenciado, con base en la información y documentación soporte suministrada por la administración.

Los libros contables de la copropiedad se encuentran bajo custodia de la administración, y sobre dicha información se efectuó el reconocimiento, clasificación y revelación de los hechos económicos conforme al marco técnico contable aplicable.

Las operaciones registradas corresponden a transacciones soportadas documentalmente y registradas de manera cronológica y verificable.

PRINCIPALES POLITICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

a) Base de Preparación de los Estados Financieros

Los estados financieros de la copropiedad han sido preparados de conformidad con la Ley 675 de 2001 y el marco técnico normativo de información financiera para microempresas incorporado en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificaciones, aplicado a las entidades de propiedad horizontal conforme a la Orientación Profesional No. 15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública.

Los estados financieros comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de cada año y el estado de resultados correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre.

Durante el período se preparó información financiera de propósito general con periodicidad mensual para fines administrativos y de control, presentada al Consejo de Administración.

b) Base de reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen aplicando el principio de devengo, es decir, en el período en el cual se originan los derechos y obligaciones, independientemente de su recaudo o pago.

Los ingresos ordinarios de la copropiedad corresponden a las expensas comunes determinadas en el presupuesto aprobado por la asamblea general, las cuales se reconocen contablemente en el momento de su causación.

Adicionalmente se reconocen otros ingresos derivados de la operación tales como intereses de mora, multas, compensaciones por uso de bienes comunes y rendimientos financieros, los cuales pueden encontrarse facturados sin que necesariamente se hayan recaudado a la fecha de cierre.

Los gastos se reconocen cuando surge la obligación asociada a la prestación del servicio o recepción del bien, aun cuando su pago se realice en período posterior.

c) Período contable

El período contable de la copropiedad corresponde al año calendario comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre, con corte al cierre de cada ejercicio económico, de conformidad con el marco técnico contable aplicable.

d) El Efectivo y los equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el disponible en caja y bancos, así como las consignaciones en tránsito efectuadas dentro del período que no han sido reflejadas en los extractos bancarios a la fecha de cierre.

Se incluyen igualmente las inversiones de corto plazo de alta liquidez y bajo riesgo, cuando existan.

Los recursos con destinación específica o restringida se presentan separadamente dentro del efectivo, identificando su carácter de uso limitado, en la medida en que no se encuentran disponibles para el giro ordinario de las operaciones de la copropiedad.

e) Deudores y Cuentas por Cobrar.

Las cuentas por cobrar se reconocen por el valor nominal de las obligaciones generadas a favor de la copropiedad al momento de su causación.

La cartera principal corresponde a expensas comunes adeudadas por los copropietarios, determinadas conforme al presupuesto aprobado. Sobre los saldos en mora se liquidan intereses conforme a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal.

Adicionalmente se reconocen otras cuentas por cobrar originadas en derechos a favor de la copropiedad derivados de su operación, tales como indemnizaciones, reintegros, compensaciones y demás valores recuperables.

La copropiedad evalúa periódicamente la recuperabilidad de la cartera y reconoce deterioro cuando existe evidencia objetiva de incumplimiento en el pago.

f) Deterioro de las Cuentas por Cobrar:

La copropiedad evalúa periódicamente la recuperabilidad de la cartera con base en la antigüedad de saldos, comportamiento histórico de recaudo y demás información disponible al cierre del período.

Se reconoce deterioro cuando existe evidencia objetiva de que no será posible recuperar la totalidad del valor adeudado, afectando el resultado del período.

El deterioro podrá calcularse individualmente o por grupos de cartera de características similares. Cuando se produce el recaudo de saldos previamente deteriorados, se reconoce la reversión correspondiente.

Las acciones jurídicas de cobro constituyen un elemento de análisis dentro de la estimación, pero no condicionan el reconocimiento contable del deterioro.

g) Pagos anticipados- Seguros:

Los pagos anticipados corresponden a erogaciones realizadas antes de la recepción del servicio, que generan beneficios económicos en períodos futuros y, por tanto, se reconocen inicialmente como activos.

Posteriormente se amortizan al gasto durante la vigencia de cobertura correspondiente, de acuerdo con el tiempo de prestación del servicio.

h) Impuestos

De conformidad con la Ley 675 de 2001, la persona jurídica originada en la propiedad horizontal no es contribuyente del impuesto sobre la renta respecto de los ingresos provenientes de expensas comunes, sin perjuicio de las obligaciones tributarias que puedan generarse por la realización de actividades gravadas diferentes a su objeto principal.

Para efectos fiscales, la copropiedad se clasifica dentro de las entidades sin ánimo de lucro pertenecientes al régimen de no contribuyentes del impuesto sobre la renta, en los términos del Estatuto Tributario.

La copropiedad cumple obligaciones como agente de retención en la fuente cuando realiza pagos o abonos en cuenta sujetos a dicho mecanismo, practicando las retenciones correspondientes sobre honorarios, servicios, arrendamientos y compras, conforme a la normatividad tributaria vigente.

Así mismo, la copropiedad atiende las obligaciones formales de suministro de información a las autoridades tributarias cuando se configuran los requisitos establecidos en la normatividad aplicable, incluyendo la presentación de información exógena ante la DIAN y, cuando corresponda, la información requerida por entidades territoriales.

i) Aspectos Laborales

Al cierre del período contable a 31 de diciembre de 2025, la copropiedad contaba con dos (2) trabajadores vinculados mediante contrato laboral a término indefinido.

Las obligaciones laborales y de seguridad social derivadas de dichos contratos fueron reconocidas contablemente conforme a la normatividad vigente y con base en la información suministrada por la administración.

La implementación y mantenimiento del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST corresponde a una responsabilidad administrativa, sobre la cual la contabilidad realiza los registros derivados de las erogaciones efectuadas.

j) Fondo de Imprevistos

En cumplimiento del artículo 35 de la Ley 675 de 2001, la copropiedad constituye un Fondo de Imprevistos destinado a atender obligaciones o expensas no previstas en el presupuesto ordinario.

Dicho fondo se incrementa mediante un porcentaje aplicado sobre el presupuesto anual de gastos comunes, conforme a lo aprobado por la asamblea general, y podrá suspenderse su recaudo cuando alcance el monto establecido en la norma y en el reglamento de propiedad horizontal.

Contablemente, el Fondo de Imprevistos se reconoce como una reserva de carácter obligatorio dentro del patrimonio. Cuando los recursos correspondientes se encuentran efectivamente disponibles en cuentas bancarias separadas o identificadas, se presentan como efectivo de uso restringido. En caso de que el fondo no se encuentre totalmente constituido en efectivo, su saldo se mantiene como reserva patrimonial hasta tanto se logre su respaldo financiero.

La utilización de estos recursos requiere aprobación de la asamblea general o del órgano competente, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

k) Cumplimiento de normas sobre documentación y Control interno

Durante el ejercicio 2025 los registros contables se elaboraron conforme a las normas legales y técnicas contables aplicables, con base en la información y documentación suministrada por la administración.

La correspondencia, comprobantes y demás soportes contables son conservados por la administración, quien es responsable de su custodia y del establecimiento de los procedimientos de control interno sobre las operaciones de la copropiedad y los bienes bajo su administración.

La contabilidad registra los hechos económicos derivados de dichas operaciones, sin que ello implique evaluación sobre la efectividad de los controles implementados.

l) Negocio en marcha

Los estados financieros han sido preparados bajo el supuesto de negocio en marcha, considerando que la copropiedad continuará desarrollando sus operaciones en el futuro previsible.

A la fecha de cierre no se tiene conocimiento de situaciones o eventos que indiquen la intención o necesidad de liquidar la copropiedad o suspender de manera significativa sus operaciones.

**NOTAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO
NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL**

Nota 1. Efectivo y Equivalentes de Efectivo \$24.087.304

Corresponde a los saldos disponibles en caja y cuentas bancarias de la copropiedad al cierre del período, destinados a atender las obligaciones normales de operación.

De acuerdo con las políticas de recaudo establecidas, los pagos de expensas comunes se realizan a través de los canales financieros autorizados a nombre de la copropiedad, por lo cual no se administra recaudo en efectivo en la oficina de administración.

La caja menor corresponde a un fondo fijo destinado a cubrir gastos menores e inmediatos de operación.

Las cuentas bancarias se encuentran conciliadas al cierre del período y sus saldos contables coinciden con la información reportada por las entidades financieras.

Efectivo y equivalentes de Efectivo	2025	2024	Variación	%
Caja Menor	1.300.000	1.300.000	0	0%
Bancolombia cuenta corriente	16.632.804	15.040.151	1.592.653	11%
Bancolombia cuenta ahorros	6.154.500	6.515.815	(361.315)	-6%
Consignaciones en tránsito	0	894.700	(894.700)	N/A
Total efectivo y equivalentes de efectivo	24.087.304	23.750.666	336.638	1%

Nota 2 Efectivo de uso restringido-Inversiones \$264.505.423

Corresponde a recursos financieros que, aunque forman parte del efectivo de la copropiedad, tienen destinación específica y por tanto no se encuentran disponibles para la operación ordinaria.

Estos valores comprenden principalmente el ahorro constituido para el Fondo de Imprevistos y otros recursos administrados a través de encargos fiduciarios, cuya utilización está sujeta a la aprobación de los órganos de administración conforme a la Ley 675 de 2001 y al reglamento de propiedad horizontal.

Los saldos incluyen los rendimientos financieros generados durante el período, los cuales incrementan el mismo fondo restringido.

Efectivo de uso restringido	2025	2024	Variación	%
Fondo Alianza Fiduciaria No 1278-7	18.329.970	16.876.368	1.453.601	9%
Fondo Alianza Fiduciaria No 2003-0	58.557.467	53.865.957	4.691.509	9%
Fiducia Bancolombia 21000302582	181.728.786	84.338.990	97.389.796	115%
Fondo Alianza Fiduciaria No 05280	5.889.201	5.530.753	358.448	6%
Total efectivo de uso restringido	264.505.423	160.612.069	103.893.355	65%

Nota 3 Cuentas por Cobrar - Cartera propietarios \$40.899.838: La cartera corresponde a las expensas comunes, intereses y sanciones adeudadas por los copropietarios al cierre del período.

Para efectos de presentación se clasifica en:

Corriente: obligaciones cuya recuperación se espera dentro de los doce (12) meses siguientes.

No corriente: obligaciones con mora superior a doce (12) meses o en proceso de cobro.

Durante el período se evidencia una disminución significativa de la cartera respecto del año anterior, producto principalmente de la gestión de recaudo y normalización de saldos.

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO PH NIT 800.074.562-7**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2026**

Las consignaciones sin identificar corresponden a pagos recibidos pendientes de aplicación individual a cada unidad privada al cierre del período, los cuales se registran como menor valor de la cartera hasta su identificación.

Cartera propietarios	2025	2024	Variación	%
Corriente	14.645.964	24.390.905	(9.744.941)	-40%
No corriente	26.253.874	117.223.727	(90.969.853)	-78%
Total cartera propietarios	40.899.838	141.614.632	(100.714.794)	-71%

Nota 3a Cuentas por Cobrar - Corriente \$14.645.964:

La cartera corriente corresponde a obligaciones por expensas comunes causadas en el período reciente, incluyendo intereses y sanciones generados conforme al reglamento de propiedad horizontal.

El valor se presenta neto de consignaciones pendientes de identificar, las cuales corresponden a recaudos recibidos al cierre del período que aún no han sido aplicados individualmente a cada unidad privada.

Cartera propietarios (Corriente)	2025	2024	Variación	%
Cuotas de administración	22.585.691	24.472.863	(1.887.172)	-8%
Intereses	105.200	517.887	(412.687)	-80%
Sanciones	174.150	0	174.150	N/A
Total cartera corriente	22.865.041	24.990.750	(2.125.709)	-9%
Consignaciones por identificar	(8.219.077)	(599.845)	(7.619.232)	N/A
Total cartera corriente descontando consignaciones por identificar	14.645.964	24.390.905	(9.744.941)	-40%

Concentración de vencimientos

La distribución de la cartera evidencia que la mayor parte de las unidades privadas se encuentra al día o con mora inferior a dos períodos de facturación, lo que indica un nivel de recuperabilidad normal de la cartera corriente.

VENCIMIENTOS	2025		2024	
	No APTOS	VALOR	No APTOS	VALOR
Saldo a favor	0	0	0	0
0 Cuotas o con saldo a favor	133	860.457	144	465.615
1 Cuota	17	6.373.786	8	3.388.700
2 Cuotas	5	4.077.965	3	1.969.154
3 Cuotas	3	3.891.773	2	2.465.349
4 Cuotas	1	1.438.167	1	1.316.979
5 Cuotas	0	0	1	2.343.517
6 Cuotas	1	1.840.754	3	6.986.332
7 Cuotas	1	4.382.139	0	0
8 Cuotas	0	0	1	1.915.802
9 Cuotas	0	0	1	4.139.302
Total	161	22.865.041	164	24.990.750

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO PH NIT 800.074.562-7**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2026****Nota 3b Cuentas por Cobrar - No Corriente \$26.253.874**

La cartera no corriente corresponde a obligaciones con mora superior a doce (12) meses, sobre las cuales la copropiedad adelanta procesos de recuperación.

Durante el período se presentó una disminución significativa frente al año anterior, asociada a la depuración de saldos, recaudos y actualización de las estimaciones contables de recuperabilidad.

Los valores incluyen principalmente cuotas de administración e intereses acumulados de períodos anteriores concentrados en un número reducido de unidades privadas.

Cartera propietarios (No Corriente)	2025	2024	Variación	%
Cuotas de administración	24.992.949	151.367.829	(126.374.880)	-83%
Intereses	1.025.325	41.382.533	(40.357.208)	-98%
Sanciones	235.600	0	235.600	N/A
Gastos por cobros jurídicos	0	1.242.300	(1.242.300)	-100%
Otras cuentas por cobrar-Copropietarios	0	2.430.000	(2.430.000)	-100%
Certificado de libertad y tradición	0	40.600	(40.600)	N/A
Total cartera no corriente	26.253.874	196.463.262	(170.209.388)	-87%
Menos: Deterioro de cartera	0	(79.239.535)	79.239.535	-100%
Total cartera no corriente	26.253.874	117.223.727	(90.969.853)	-78%

La siguiente información presenta la composición de los saldos sin considerar el deterioro de cartera:

Deudores cartera no corriente	APTO	2025	2024
Saldarriaga Franco / Safra Ltda (Cartera corriente, más de 2 cuotas - \$916	423	0	188.136.371
Jonny Alexander Zapata (más de 14 cuotas)	524	5.197.328	0
Beatriz E. Alvarez (mas de 12 cuotas)	526	4.640.688	8.326.891
Maria Eugenia Escobar (más de 18 cuotas)	116	8.673.507	0
Segio León Hernandez (más de 15 cuotas)	507	7.742.351	0
Total deudores cartera no corriente		26.253.874	196.463.262

Deterioro de cartera

La copropiedad evalúa periódicamente la recuperabilidad de las cuentas por cobrar considerando la antigüedad de los saldos, el comportamiento histórico de recaudo y la información disponible al cierre del período.

Con base en dicho análisis se reconocen deterioros sobre la cartera de difícil cobro, afectando el resultado del período. Durante la vigencia se actualizaron las estimaciones, generándose ajustes frente a períodos anteriores.

Cuando se produce la recuperación de saldos previamente deteriorados, se reconoce la reversión correspondiente en el estado de resultados.

El deterioro se calcula sobre la cartera clasificada como no corriente, sin afectar la cartera del período reciente.

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO PH NIT 800.074.562-7**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2026**

Consignaciones por identificar \$8.219.077: Corresponden a recaudos recibidos en las cuentas bancarias de la copropiedad que al cierre del período no habían sido asociados a una unidad privada específica, por falta de información suficiente en la referencia de pago.

Estos valores se registran como menor valor de la cartera de propietarios hasta tanto se logre su identificación y aplicación individual.

Su reconocimiento no afecta el resultado del período, ya que corresponden a pagos efectuados por los copropietarios pendientes de imputación contable definitiva.

A continuación, se presenta el detalle de las partidas:

CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR	2025	2024
Bancolombia cuenta corriente 02/02/2024	330.000	330.000
Bancolombia cuenta de ahorros 23/12/2024	269.845	269.845
Bancolombia cta cte Tranf. Sucursal Virtual 14/01/2025	160.000	0
Bancolombia Cta Ahorros Pago virtual PSE 03/03/2025	870.000	0
Bancolombia Cta Ahorros Pago proveedor Activos y Bienes 28/03/2025	1.408.832	0
Bancolombia Cta Ahorros PSE 03/06/2025 (\$2.011.200)	376.900	0
Bancolombia Cta Ahorros PSE 04/06/2025 (\$968.300)	968.300	0
Bancolombia Cta Cte Sucursal Virtual 23/08/2024	361.600	0
Bancolombia Cta Cte Transf. Sucursal Virtual 12/09/2025	325.400	0
Bancolombia Cta Cte Transf. Sucursal Virtual 24/11/2025	200.000	0
Bancolombia Cta Cte Consignación corresponsal (10/11/2025)	424.100	0
Bancolombia Cta Ahorros Identificado (12/09/2025) Luis Enrique Giraldo	-325.400	0
Bancolombia Cta Ahorros PSE 01/12/2025 (\$423.400)	423.400	0
Bancolombia Cta Ahorros PSE 01/12/2025 (\$313.500)	313.500	0
Bancolombia Cta Ahorros PSE 01/12/2025 (\$1.571.000)	1.571.000	0
Bancolombia Cta Cte Ref Luis Suaza Nequi 07/12/2025	180.000	0
Bancolombia Cta Cte Transf. Sucursal Virtual Ref 595406404 31/12/2026	361.600	0
Total consignaciones por identificar	8.219.077	599.845

Nota 4 Otras cuentas por cobrar \$57.211

Otras cuentas por cobrar	2025	2024	Variación	%
Empleados- Leonardo Correa Martínez	57.211	1.399.999	(1.342.788)	-96%
Grupo empresarial Maxiaseo S.A.S.	0	3.376	(3.376)	N/A
Serviasistec S.A.	0	9.000	(9.000)	N/A
Total otras cuentas por cobrar	57.211	1.412.375	(1.355.164)	-96%

SalDOS a favor de la copropiedad originados en conceptos distintos a expensas comunes.

El saldo vigente al cierre del período corresponde a valores pendientes de descuento a empleados, los cuales se recuperan mediante deducciones de nómina en períodos posteriores.

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO PH NIT 800.074.562-7**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2026****Nota 5 Anticipos a contratistas \$7.428.672**

Anticipos a contratistas	2025	2024	Variación	%
Carlos Andres Restrepo Cortes	2.640.000	0	2.640.000	N/A
Metálicas y construcciones CR S.A.S	4.788.672	0	4.788.672	N/A
Total anticipos a contratistas	7.428.672	0	7.428.672	N/A

Corresponde a valores entregados a contratistas por concepto de anticipos para la ejecución de trabajos que se encontraban en desarrollo al cierre del período.

Estos pagos no constituyen gasto al momento de su desembolso, sino un activo que será aplicado contra la ejecución y legalización de las obras conforme al avance de los trabajos contratados.

Por decisión del Consejo de Administración, y con base en el análisis efectuado sobre las obligaciones adquiridas antes del cierre, el valor total de los contratos asociados fue reconocido contablemente como provisión, según lo indicado en la Nota 8, en aplicación del principio de devengo.

En consecuencia, el anticipo refleja el flujo de recursos entregados, mientras que la provisión corresponde al reconocimiento del costo del período al cual pertenece la obligación.

Nota 6 Diferidos \$19.950.207

Diferidos	2025	2024	Variación	%
BBVA Seguros Colombia S.A.	39.900.417	36.332.483	3.567.934	10%
Amortización acumulada	-19.950.210	-18.158.958	(1.791.252)	10%
Total Diferidos	19.950.207	18.173.525	1.776.682	10%

Corresponde al valor no amortizado de la póliza de seguro vigente al cierre del período, la cual cubre riesgos asociados a los bienes comunes de la copropiedad.

El gasto se reconoce de manera proporcional durante la vigencia de la póliza, registrándose mensualmente la amortización correspondiente.

La variación frente al año anterior obedece al reconocimiento periódico del gasto conforme al tiempo transcurrido de cobertura.

Nota 7 Pasivo Corriente \$40.282.855

Corresponde a las obligaciones exigibles a cargo de la copropiedad al cierre del período, originadas en la operación normal y pendientes de pago dentro del corto plazo.

El pasivo corriente se compone de cuentas por pagar a proveedores, obligaciones laborales y retenciones practicadas a terceros de acuerdo con la normatividad tributaria vigente.

A continuación, se presenta el detalle de los costos y gastos causados y no pagados al cierre del período:

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO PH NIT 800.074.562-7

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2026

COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	2025	2024	Variación	%
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES				
Honorarios	5.532.000	2.838.000	2.694.000	95%
Contador	3.132.000	1.144.000	1.988.000	174%
Revisor Fiscal	2.400.000	1.694.000	706.000	42%
Cuentas por pagar	28.058.132	52.569.153	-24.511.021	-47%
Cooperativa de vigilancia y seguridad	13.914.034	37.649.148	-23.735.114	100%
Alberto Emilio Restrepo Duque	0	5.630.452	-5.630.452	100%
Alberto Danuil Ruiz Marmolejo	0	41.180	-41.180	N/A
Gestión y suministros Ltda	0	895.227	-895.227	100%
New personal training S.A.S.	1.391.960	1.133.994	257.966	100%
Elsa Irene García Galeano	0	1.525	-1.525	100%
Juan Diego Pelaez Diaz	183.000	0	183.000	100%
Sonia Viviana Uribe Callejas	696.150	0	696.150	100%
Hector Jovani Gutierrez	90.000	0	90.000	100%
Carmen Maribel Manrique Sánchez	235.000	0	235.000	100%
Productos I.B.P S.A.S	475.230	0	475.230	100%
Bio Urbe S.A.S	4.619.296	0	4.619.296	100%
Eco Poop S.A.S BIC	96.001	0	96.001	100%
Somos Administración en PH S.A.S	3.031.400	0	3.031.400	100%
Comercializadora Electricos La Cabalgata S.A.S	33.000	0	33.000	100%
Lina Marcela Quinceno Guarín	500.000	0	500.000	100%
Luisa Fernanda Castelblanco Gonzalez	1.110.861	0	1.110.861	100%
Daniel Gaviria Rodriguez	68.000	0	68.000	100%
Servicios públicos	0	1.650.027	-1.650.027	-100%
Aportes a salud	458.600	1.698.200	-1.239.600	-73%
Aportes ARL	144.200	472.400	-328.200	-69%
Aportes a pensión	587.200	2.173.600	-1.586.400	-73%
Aportes parafiscales	424.200	1.223.400	-799.200	-65%
Total cuentas por pagar	33.590.132	55.407.153	-21.817.021	-39%
OBLIGACIONES LABORALES	5.467.723	10.099.623	-4.631.900	-46%
Salarios por pagar	179.620	0	179.620	100%
Cesantías e intereses	4.536.246	7.582.792	-3.046.546	-40%
Vacaciones consolidadas	751.857	2.516.831	-1.764.974	-70%
Total obligaciones laborales	5.467.723	10.159.300	-4.871.197	-48%
Total costos y gastos por pagar	39.057.855	65.566.453	-26.688.218	-41%

Retenciones por Pagar \$1.225.000

Las retenciones por pagar corresponden a valores descontados a proveedores y terceros en cumplimiento de las obligaciones como agente retenedor, los cuales son declarados y pagados en los períodos fiscales siguientes conforme al calendario tributario.

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO PH NIT 800.074.562-7**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2026****Nota 8 Pasivo No Corriente \$54.768.969**

Corresponde a obligaciones estimadas y recursos recibidos con destinación específica cuya aplicación se realizará en períodos posteriores.

Se compone de anticipos recibidos de copropietarios y provisiones constituidas con base en decisiones de los órganos de administración y en compromisos adquiridos antes del cierre del período.

OTROS PASIVOS	2025	2024	Variación	
ANTICIPOS RECIBIOS	3.507.579	3.773.016	-265.437	-7%
Anticipos recibidos	3.507.579	3.773.016	-265.437	-7%
Anticipos a cuotas de administración recibidos	3.507.579	3.773.016	-265.437	-7%
PROVISIONES	51.261.390	28.829.390	22.432.000	78%
Reinversión empresa de vigilancia	20.570.525	20.570.525	0	0%
Fuente: Nota crédito retorno por reinversión empresa de vigilancia	41.396.235	41.396.235	0	0%
Uso: Cámaras, cámaras Wifi, memoria Cicroso 128 Gbts, DVR 32 canales, monitor industrial, soporte monitor	-20.825.710	-20.825.710	0	0%
Proyectos especiales-Donación descuento consejero	918.865	918.865	0	0%
Descuento consejero Ivan Puerta mayo a diciembre 2023 (Saldo)	918.865	918.865	0	0%
Compensación uso salón social	6.670.000	7.340.000	-670.000	-9%
Total consignado por compensación uso salón social en 2023	3.500.000	3.500.000	0	0%
Total consignado por compensación uso salón social en 2024	3.840.000	3.840.000	0	0%
Total consignado por compensación uso salón social en 2025	3.750.000	0	3.750.000	100%
Uso: Ventilador Samurai, arco desarmable, mesa de trabajo, suministro e instalación película solar	-4.420.000	0	-4.420.000	100%
Provision Mantenimientos	23.102.000	0	23.102.000	100%
Proyectos en evolución a diciembre 2025	23.102.000	0	23.102.000	100%
Total otros pasivos	54.768.969	32.602.406	22.166.563	68%

Anticipos recibidos \$3.507.579

Este saldo corresponde a cuotas de administración pagadas por adelantado por algunos copropietarios. Dichos anticipos se aplican progresivamente, mes a mes, contra las cuentas de cobro generadas en cada período.

Provisiones \$51.261.390

Las provisiones corresponden a obligaciones presentes surgidas de hechos ocurridos antes del cierre del período, cuya cuantía fue estimada de manera confiable.

Incluyen principalmente:

- Compromisos derivados de contratos de prestación de servicios
- Recursos con destinación específica aprobados por los órganos de administración
- Valores destinados a proyectos y mantenimientos en ejecución

Reinversión empresa de vigilancia \$20.570.525: En el proceso de renovación del contrato del servicio de vigilancia, la empresa prestadora otorgó una nota crédito a favor de la copropiedad por valor de \$41.396.235.

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO PH NIT 800.074.562-7

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2026

De dichos recursos, \$20.825.710 fueron destinados a la adquisición e instalación de equipos para el reforzamiento del sistema de seguridad (circuito cerrado de televisión y monitoreo).

El saldo restante fue reconocido contablemente como recurso destinado a la operación del servicio conforme a su naturaleza, de acuerdo con la documentación contractual y soportes recibidos.

Proyectos especiales- Donación descuento consejero \$918.865:

De acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal, los miembros del consejo tienen derecho a un descuento mensual como retribución por su gestión.

En el caso del señor Iván Puerta, el beneficio no fue aplicado en su cuenta individual debido a que el inmueble había recibido previamente el descuento correspondiente por la participación de otro copropietario miembro del consejo.

En consecuencia, el valor equivalente fue causado y provisionado, destinándose a proyectos especiales conforme a lo analizado y aprobado por el consejo de administración, quedando pendiente su aplicación definitiva.

Compensación uso salón social \$6.670.000

Los valores recaudados por el uso del salón social se han clasificado como recursos de destinación específica para mantenimiento y adecuación de las áreas comunes asociadas a actividades comunitarias.

Durante el período se ejecutaron parcialmente dichos recursos y el saldo continúa reservado para su aplicación en mejoras posteriores.

Provisión mantenimientos \$23.102.000

Al cierre del período se encontraban aprobados por el Consejo de Administración trabajos de mantenimiento que habían iniciado su ejecución o respecto de los cuales existía compromiso contractual previo al 31 de diciembre de 2025.

En aplicación del principio de devengo y con el fin de reflejar razonablemente la situación financiera de la copropiedad, se reconoció la obligación estimada correspondiente, aun cuando su facturación y pago definitivo se realicen en la vigencia siguiente.

Esta provisión se encuentra asociada a los anticipos entregados a contratistas descritos en la Nota 6 y será aplicada contra la legalización de las obras conforme al avance y recibo a satisfacción.

Nota 9 Patrimonio \$ 261.876.831

En este grupo se registran los resultados acumulados de ejercicios anteriores, el resultado del ejercicio actual y la reserva legal obligatoria correspondiente al Fondo de Imprevistos, así como los recursos con destinación específica aprobados por la asamblea o los órganos de administración.

La evolución del patrimonio durante el período se presenta a continuación

Patrimonio	Saldo	2024	2025	Saldo
Fondo de Imprevistos Ley 675 de 2001	49.441.913		7.274.400	56.716.313
Rendimientos financieros	9.248.044	0	4.691.509	13.939.554
Excedentes de períodos anteriores	205.036.818	(16.895.367)	0	188.141.450
Resultado del ejercicio	(16.895.367)	16.895.367	3.079.514	3.079.514
Total Patrimonio	246.831.408	0	15.045.423	261.876.831

Sobre cada uno de estos componentes del patrimonio hacemos las siguientes precisiones:

Fondo de imprevistos Ley 675 de 2001

El Fondo de Imprevistos se constituye en cumplimiento del artículo 35 de la Ley 675 de 2001, con el propósito de atender obligaciones no previstas dentro del presupuesto ordinario de gastos.

Durante el período se efectuaron las apropiaciones correspondientes y se reconocieron los rendimientos financieros generados por el ahorro de estos recursos. Al cierre del ejercicio el fondo asciende a \$56.716.313 y sus rendimientos acumulados a \$13.939.554, para un total de \$70.655.867 con destinación específica.

Estos recursos se encuentran respaldados en las cuentas de efectivo de uso restringido descritas en la Nota 2..

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO PH NIT 800.074.562-7**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2026****Excedentes de períodos anteriores**

Corresponde al resultado acumulado de ejercicios anteriores que no ha sido objeto de apropiación específica.

Durante el período se incorporó el resultado del ejercicio 2024, generando un saldo acumulado al cierre de \$188.141.450.

Resultado del ejercicio 2025

Durante el período se ejecutaron ingresos ordinarios por \$816.273.600 y descuentos por pronto pago por \$68.804.600, generando ingresos netos por \$747.469.000.

Los gastos presupuestados ejecutados ascendieron a \$720.309.217, obteniéndose un resultado presupuestal positivo de \$27.159.784.

Adicionalmente, se registraron otros ingresos por \$56.773.302 y otros egresos por \$80.853.571, generando un efecto neto negativo en partidas no presupuestadas.

Como resultado final del ejercicio, la copropiedad presenta un excedente de \$3.079.514.

Resultado del ejercicio	Presupuesto	Ejecución
Ingresos ordinarios	816.273.600	816.273.600
Descuentos pronto pago	(81.643.200)	(68.804.600)
Neto ingresos	734.630.400	747.469.000
Gastos presupuestados	(734.630.400)	(720.309.217)
Resultado presupuestal	0	27.159.784
Extraordinarios		
Otros egresos	0	(80.853.571)
Otros ingresos	0	56.773.302
Resultado del ejercicio	0	3.079.514

Nota 9 Cuentas de orden \$221.820.068

CUENTAS DE ORDEN	2025	2024	Variación	%
Castigo de cartera	0	106.906.576	(106.906.576)	-100%
Adecuaciones- Equipos	217.715.226	214.101.270	3.613.956	2%
Consignaciones por identificar apropiadas	4.104.842	4.104.842	0	100%
Total cuentas de orden	221.820.068	325.112.688	-103.292.620	-32%

Las cuentas de orden se utilizan para el control administrativo de bienes y hechos económicos que no afectan la situación financiera al cierre del período, pero requieren seguimiento histórico.

Incluyen principalmente el control de adecuaciones y equipos al servicio de la copropiedad y registros de consignaciones aplicadas con posterioridad a su identificación.

Durante el período se dio cierre al proceso de recuperación de cartera que en años anteriores se encontraba castigada y registrada en cuentas de orden, debido a la adjudicación del inmueble en proceso judicial y al ingreso efectivo de los recursos a la copropiedad, motivo por el cual dichos valores dejaron de presentarse en este grupo.

La variación presentada en el rubro de adecuaciones y equipos corresponde a la incorporación de elementos destinados al mantenimiento y funcionamiento de las áreas comunes, entre ellos ventilador Samurái, escalera tijera en aluminio de tres pasos, arco desarmable para salón social, mesa de trabajo y guadaña profesional, los cuales se controlan administrativamente sin afectar el resultado del período.

Estos registros tienen únicamente fines de control y no representan activos ni pasivos exigibles al cierre del período.

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO PH NIT 800.074.562-7**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2026****NOTAS AL ESTADO DE RESULTADOS INDIVIDUAL****Nota 10 Ingresos Ordinarios \$ 747.469.000**

Corresponden a las cuotas de administración causadas durante el período 2025 de acuerdo con el presupuesto aprobado por la asamblea general de copropietarios.

Durante el ejercicio se facturaron cuotas de administración por valor de \$808.999.200 y se recaudaron aportes al Fondo de Imprevistos por \$7.274.400, para un total causado de \$816.273.600.

Los descuentos por pronto pago otorgados a los copropietarios ascendieron a \$68.804.600, generando ingresos ordinarios netos por \$747.469.000.

La variación frente al período anterior corresponde principalmente a la actualización anual del presupuesto y al comportamiento normal del recaudo.

Ingresos ordinarios	2025		2024		Variación	%
Cuotas de administración	808.999.200	99%	768.688.800	99%	40.310.400	5,24%
Fondo Imprevistos Ley 675 de 2001	7.274.400	1%	7.236.000	1%	38.400	0,53%
Neto ingreso por cuotas de administración	816.273.600	100%	775.924.800	100%	40.348.800	5,20%
Descuentos pronto pago cuotas de administración	(68.804.600)	-8%	(66.502.758)	-9%	(2.301.842)	3,46%
Total ingresos ordinarios	747.469.000		709.422.042		38.046.958	5,36%

Nota 11 Gastos Ordinarios \$ 720.309.217

Los gastos ordinarios corresponden a las erogaciones necesarias para la operación y conservación de las zonas comunes durante el período 2025.

Gastos ordinarios	2025		2024		Variación	%
Salarios y contrato de servicios administrativos	134.975.553	19%	142.782.747	24%	(7.807.194)	-5%
Honorarios	36.683.750	5%	27.791.848	5%	8.891.902	32%
Seguros	38.123.735	5%	31.470.912	5%	6.652.823	21%
Servicios	331.321.225	46%	263.123.923	44%	68.197.302	26%
Mantenimiento	122.325.166	17%	70.506.989	12%	51.818.177	73%
Diversos	49.605.388	7%	61.751.801	10%	-12.146.413	-20%
Provisiones	7.274.400	1%	7.236.000	1%	38.400	1%
Total Gastos ordinarios	720.309.217	100%	604.664.220	100%	115.644.997	19%

Durante el ejercicio los gastos ascendieron a \$720.309.217, presentando un incremento frente al año anterior asociado principalmente a la mayor ejecución de servicios y mantenimiento requeridos para el adecuado funcionamiento de la copropiedad.

Dentro de los rubros más representativos se encuentran:

Servicios, que incluyen vigilancia, aseo y servicios públicos, los cuales representan la mayor participación del gasto.

Mantenimiento, correspondiente a reparaciones y conservación de bienes comunes.

Seguros, relacionados con la protección de las áreas comunes y responsabilidades de la copropiedad.

Honorarios y servicios administrativos necesarios para la gestión operativa.

La ejecución de estos gastos permitió atender las necesidades operativas del período y mantener la prestación normal de los servicios a los copropietarios.

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO PH NIT 800.074.562-7**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2026****➤ Salarios y contrato de servicios administrativos \$142.782.747**

Salarios y contrato de servicios administrativos	2025	2024	Variación	%
Empleados de mantenimiento	92.005.789	103.026.358	(11.020.569)	-11%
Servicio administrativo	42.969.764	39.756.389	3.213.375	8%
Total salarios y contrato de servicios administrativos	134.975.553	142.782.747	-7.807.194	-5%

Salarios: Corresponde a los gastos laborales derivados de la contratación directa del personal de mantenimiento. Este valor incluye salario básico, auxilio de transporte, horas extras y recargos, prestaciones sociales (prima, cesantías e intereses), vacaciones, dotación, aportes a seguridad social y parafiscales.

Frente al año 2024 se presenta una disminución del 11%, originada principalmente por ajustes en la planta y en la dinámica de reemplazos temporales efectuados durante el período anterior.

Servicio Administrativo: Durante el período 2025 el servicio administrativo presentó un incremento del 8% frente al año anterior.

La Sra. Elsa Irene García Galeano se encontraba vinculada laboralmente con la copropiedad desde el año 2024, relación que continuó durante el período enero a noviembre de 2025, asumiendo la copropiedad la totalidad de la carga prestacional correspondiente.

Durante el segundo semestre la trabajadora entró en licencia de maternidad. La copropiedad efectuó el pago de los salarios conforme a la normatividad laboral vigente y posteriormente recibió de la EPS el reintegro de las prestaciones económicas correspondientes, por lo que el gasto refleja únicamente el costo real asumido por la copropiedad.

Con el fin de garantizar la continuidad operativa durante la incapacidad, se contrató bajo modalidad de prestación de servicios a la señora Luisa Fernanda Castelblanco González, quien ejerció funciones de administradora suplente hasta el 30 de noviembre de 2025.

Al finalizar el período de incapacidad la Sra. Elsa Irene García Galeano presentó renuncia, finalizando el vínculo laboral. En consecuencia, el Consejo de Administración decidió contratar como administrador y representante legal de la copropiedad a la empresa Somos Administraciones S.A.S., a partir del 1 de diciembre de 2025.

➤ Honorarios \$36.683.750

Honorarios	2025	2024	Variación	%
Revisoría Fiscal	14.400.000	10.164.747	4.235.253	42%
Contabilidad	18.792.000	17.160.000	1.632.000	10%
Asesoría jurídica y técnica	791.750	467.101	324.649	70%
Sistema de gestión seguridad y salud en el trabajo SG-SST	2.700.000	0	2.700.000	100%
Total honorarios	36.683.750	27.791.848	8.891.902	32%

Corresponde a los servicios profesionales requeridos para el cumplimiento de obligaciones legales, contables, técnicas y de control de la copropiedad durante el período 2025.

Incluyen principalmente:

Revisoría fiscal, correspondiente al control y vigilancia de la gestión administrativa y financiera.

Servicios de contabilidad, para el registro y preparación de la información financiera.

Asesorías jurídicas y técnicas requeridas para la adecuada gestión de la copropiedad.

Implementación y seguimiento del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST).

La variación frente al año anterior obedece principalmente a la implementación y ejecución de actividades relacionadas con el SG-SST y a la actualización normal de tarifas de los servicios profesionales.

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO PH NIT 800.074.562-7**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2026**

- **Seguros \$38.123.735:** corresponde al valor amortizado durante el período 2025 de la póliza integral de seguros que ampara los bienes comunes y la responsabilidad civil de la copropiedad, de acuerdo con lo descrito en la Nota 6 Diferidos.

La variación frente al período anterior obedece al ajuste en el valor asegurado y a la actualización de las condiciones de la póliza vigente durante el período.

Seguros	2025	2024	Variación	%
Seguros	38.123.735	31.470.912	6.652.823	21%
Total seguros	38.123.735	31.470.912	6.652.823	21%

- **Servicios \$331.321.225:**

Servicios	2025	2024	Variación	%
Vigilancia	256.023.123	226.256.376	29.766.747	13%
Outsourcing de mantenimiento	38.782.773	0	38.782.773	N/A
Facturación copropietarios	2.194.000	1.992.000	202.000	10%
Acueducto y alcantarillado	6.448.392	5.409.560	1.038.832	19%
Energía Eléctrica	13.631.873	14.152.127	(520.254)	-4%
Teléfono - Internet- Celular-Citofonía virtual	2.817.324	6.614.925	-3.797.601	-57%
Dominio Hosting	491.740	288.120	203.620	71%
Fumigación	10.260.000	7.428.000	2.832.000	38%
Recarga extintores	672.000	707.110	-35.110	-5%
Nómina electrónica	0	275.705	-275.705	N/A
Total Servicios	331.321.225	263.123.923	68.197.302	26%

Corresponde a los servicios necesarios para la operación y conservación de las áreas comunes durante el período 2025.

El rubro incluye principalmente:

Servicio de vigilancia

Personal de mantenimiento mediante contratación externa

Servicios públicos de zonas comunes (energía y acueducto)

Servicios de comunicaciones y citofonía

Facturación a copropietarios

Fumigación y recarga de equipos contra incendio

Servicios tecnológicos y de soporte operativo

El incremento frente al período anterior obedece principalmente a la mayor ejecución de actividades de mantenimiento mediante contratación externa, así como a la actualización de tarifas de vigilancia y otros servicios operativos requeridos para el funcionamiento de la copropiedad.

El servicio de vigilancia continúa siendo el componente más representativo dentro del gasto de servicios.

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO PH NIT 800.074.562-7**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2026****➤ Mantenimientos \$122.325.166:**

Mantenimientos	2025	2024	Variación	%
Matenimiento general	70.115.092	52.170.118	17.944.974	34%
Jardines	2.140.767	5.819.976	-3.679.209	-63%
Puertas	727.600	300.000	427.600	143%
Techos	15.671.742	0	15.671.742	N/A
Guadañadora-Sopladora-Hidrolavadora	387.000	225.416	161.584	72%
Circuito Cerrado de Tv. - Cámaras	20.445.203	1.063.389	19.381.814	1823%
Eléctrico	2.197.793	4.017.790	-1.819.997	-45%
Equipo de gimnasio	7.719.530	4.065.720	3.653.810	90%
Dotación e inventario Maquinaria y Equipo	2.920.439	2.844.580	75.859	3%
Total mantenimientos	122.325.166	70.506.989	51.818.177	73%

Corresponde a las actividades de conservación, reparación y reposición realizadas en los bienes comunes durante el período 2025.

Incluye principalmente mantenimiento general de zonas comunes, equipos, áreas verdes, elementos eléctricos, puertas, techos y reposición de maquinaria y herramientas necesarias para la operación.

Durante el período se ejecutaron trabajos de adecuación y conservación en diferentes áreas de la copropiedad, así como la intervención del sistema de seguridad mediante mantenimiento y reposición de equipos del circuito cerrado de televisión.

El incremento frente al período anterior obedece principalmente a la mayor ejecución de actividades de mantenimiento preventivo y correctivo y a la intervención del sistema de seguridad y equipos de uso común, requeridos para garantizar la adecuada operación de la copropiedad.

➤ Diversos \$ 49.605.388

Diversos	2025	2024	Variación	%
Elementos de aseo	3.595.122	2.751.774	843.348	31%
Insumos cafetería	975.997	1.329.430	-353.433	-27%
Útiles de papelería y fotocopias	712.433	1.494.431	-781.998	-52%
Mensajería y parqueadero	624.500	259.500	365.000	141%
Descuento administración al consejo	9.553.900	27.119.350	(17.565.450)	-65%
Eventos	10.817.162	9.868.711	948.451	10%
Gastos de asamblea	3.989.897	4.796.022	-806.125	-17%
Gastos reunión consejo	373.600	0	373.600	N/A
Actividad física recreativa	7.201.880	4.820.306	2.381.574	49%
Gratificaciones - Aguinaldos equipo trabajo	2.423.500	0	2.423.500	N/A
Gastos bancarios	9.337.397	9.312.277	25.120	100%
Total Diversos	49.605.388	61.751.801	-12.146.413	-20%

Corresponde a gastos operativos de menor cuantía necesarios para el funcionamiento administrativo, logístico y comunitario de la copropiedad durante el período 2025.

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO PH NIT 800.074.562-7**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2026**

Incluye principalmente elementos de aseo, papelería, mensajería, cafetería, gastos bancarios y actividades de bienestar dirigidas a la comunidad y al personal operativo.

Dentro de este grupo se registran también los gastos asociados a reuniones de asamblea y consejo de administración, así como reconocimientos y dotaciones menores requeridas para el desarrollo de las actividades de la copropiedad.

En relación con el descuento de administración al consejo, durante el año 2025 únicamente se aplicó hasta que la Asamblea General Ordinaria decidió no continuar reconociendo dicho beneficio, razón por la cual el valor registrado es inferior al del período anterior.

El rubro de eventos corresponde a actividades de integración comunitaria realizadas durante el año, entre ellas jornadas recreativas, celebraciones tradicionales y actividades de cierre de año, orientadas al fortalecimiento de la convivencia y uso adecuado de las zonas comunes.

Total eventos	2025	2024
Día de la madre	0	588.550
Día del padre	0	648.000
Vacaciones recreativas	1.450.000	1.825.849
Halloween	1.047.559	2.015.308
Navidad	8.121.903	4.791.004
Despedida empleado Hernan	197.700	0
Total eventos	10.817.162	9.868.711

La disminución frente al período anterior obedece principalmente a la reducción en descuentos aplicados al consejo y a la optimización de algunos gastos administrativos.

- **Provisiones \$7.274.400:** Corresponde a la apropiación mensual efectuada durante el período 2025 para la constitución del Fondo de Imprevistos, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001.

El valor equivale al 1% del presupuesto anual de gastos comunes aprobado para la vigencia 2025 y se registra como gasto del período, incrementando simultáneamente la reserva obligatoria en el patrimonio y los recursos de uso restringido destinados a este fin.

La variación frente al año anterior obedece a la actualización del presupuesto aprobado para la vigencia.

Provisiones	2025	2024	Variación	%
Provisión a fondo de imprevistos Ley 675 de 2001	7.274.400	7.236.000	38.400	1%
Total provisiones	7.274.400	7.236.000	38.400	1%

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO PH NIT 800.074.562-7**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2026****Nota 12 Otros Ingresos \$ 56.773.302**

Otros ingresos	2025	2024	Variación	%
Intereses por mora a copropietarios	12.030.804	17.289.650	(5.258.846)	-30%
Intereses por rendimientos financieros	11.277.444	21.746.861	(10.469.417)	-48%
Sanción inasistencia asamblea	2.044.750	0	2.044.750	N/A
Alquiler maquina dispensadora	1.732.636	1.126.687	605.949	54%
Recuperación gastos años anteriores	10.411.786	500.000	9.911.786	1982%
Aporte actividades ludicas	250.000	550.000	(300.000)	-55%
Recuperación gastos del año	19.023.657	0	19.023.657	N/A
Ingresos por ajuste al peso	2.225	1.644	581	35%
Apropiación consignaciones por identificar mas de dos años	0	491.500	(491.500)	-100%
Total otros ingresos	56.773.302	41.706.342	15.066.960	36%

Corresponde a ingresos de carácter no operativo generados durante el período 2025, distintos a las cuotas ordinarias de administración.

Incluyen principalmente:

Intereses por mora a copropietarios, originados en el pago tardío de las expensas comunes.

Rendimientos financieros generados por los recursos depositados en cuentas bancarias y fondos fiduciarios.

Sanciones por inasistencia a asamblea.

Ingresos por alquiler de la máquina dispensadora instalada en zonas comunes.

Recuperación de gastos de períodos anteriores y del período corriente.

Aportes para actividades comunitarias.

El incremento frente al año anterior obedece principalmente a la recuperación de gastos de vigencias anteriores y del período, los cuales no corresponden a ingresos recurrentes de la operación ordinaria.

Nota 14 Otros Egresos \$80.853.571

Otros egresos	2025	2024	Variación	%
Gastos años anteriores	1.634.600	170.001	1.464.599	862%
Ajuste al peso	3.803	3.989	- 186	-5%
Impuestos asumidos	46.672	51.852	- 5.180	N/A
Intereses de mora	528.859	61.272	467.587	100%
Costo tramites gestión cobro apto 0423 (Remate)	0	230.200	- 230.200	100%
Imprevistos	1.076.000	0	1076000,00	100%
Gratificaciones, Aguinaldos y navidad	0	3.803.000	- 3.803.000	100%
Deterioro de cartera	0	415.294	- 415.294	100%
Proyecto fachadas	76.029.049	158.623.923	- 82.594.874	N/A
Tasa de seguridad - Dpto Antioquia	711.188	0	711.188	N/A
Bonos años laborados empleado (Pensión Hernan Salazar)	820.000	0	820.000	N/A
Descuento en reintegro de anticipo	3.400	0	3.400	N/A
Total otros egresos	80.853.571	163.359.531	-82.505.960	-51%

Corresponde a gastos de carácter no operacional registrados durante el período 2025, que no hacen parte del funcionamiento ordinario de la copropiedad.

Incluyen principalmente:

Ejecución de proyectos especiales aprobados por los órganos de administración.

Obligaciones tributarias y contribuciones no presupuestadas inicialmente.

Ajustes y gastos de vigencias anteriores.

Reconocimientos laborales y beneficios al personal.

Gastos extraordinarios derivados de situaciones específicas de la operación.

El valor más representativo corresponde al proyecto de intervención de fachadas, así como al reconocimiento de la tasa de seguridad departamental y otros conceptos ocasionales.

La disminución frente al período anterior obedece a que en el año 2024 se registraron deterioros de cartera y costos judiciales asociados a procesos de recuperación, los cuales no se presentaron durante el período 2025.

Estos conceptos no corresponden a gastos recurrentes de la operación ordinaria.

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO PH NIT 800.074.562-7

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2026

CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE SAN DIEGO PH NIT 800.074.562-4				
EJECUCION PRESUPUESTAL AÑO 2025				
PRESUPUESTO	APROBADO		EJECUTADO	
	MES	AÑO	AÑO 2024	%
INGRESOS				
Cuota de administración	67.416.600	808.999.200	808.999.200	100%
Fondo de Imprevistos	606.200	7.274.400	7.274.400	100%
Descuento por Pronto Pago de Administración	(6.803.600)	(81.643.200)	(68.804.600)	84%
INGRESOS ORDINARIOS (1)	61.219.200	734.630.400	747.469.000	102%
Intereses Mora aptos			12.030.804	
Rendimientos financieros			11.277.444	
Sanción inasistencia asamblea			2.044.750	
Recuperación de gastos			10.411.786	
Aportes actividades lúdicas			250.000	
Recuperación deterioro			19.023.657	
Aprovechamientos - Alquiler maquinaria			1.732.636	
Ajuste al peso			2.225	
INGRESOS EXTRAORDINARIOS (2)			56.773.302	
Total Ingresos (1)+(2)	61.219.200	734.630.400	804.242.302	109%
PERSONAL (3)	33.673.000	404.076.000	365.991.425	91%
Empleados - Of. Varios	9.380.000	112.560.000	108.326.672	96%
Dotación personal	250.000	3.000.000	1.368.000	46%
Certificación alturas y exámenes ocupacionales	43.000	516.000	273.630	53%
Servicio De Vigilancia	24.000.000	288.000.000	256.023.123	89%
HONORARIOS: (4)	7.533.000	90.396.000	79.653.514	88%
Revisoría Fiscal	1.200.000	14.400.000	14.400.000	100%
Contabilidad	1.566.000	18.792.000	18.792.000	100%
Servicio de Administracion	3.900.000	46.800.000	42.969.764	92%
SG-SST	667.000	8.004.000	2.700.000	34%
Asesoría Jurídica y tecnica	200.000	2.400.000	791.750	33%
SERVICIOS PERSONALES: (5)	238.000	2.856.000	2.685.740	94%
Facturacion	182.000	2.184.000	2.194.000	100%
Domínio y hosting	56.000	672.000	491.740	73%
SEGUROS: (6)	3.206.000	38.472.000	38.123.735	99%
Seguro copropiedad	3.206.000	38.472.000	38.123.735	99%
SERVICIOS PUBLICOS (7)	2.565.000	30.780.000	22.897.589	74%
Servicios Públicos	2.565.000	30.780.000	22.897.589	74%
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES: (8)	9.772.000	117.264.000	154.077.426	131%
Mantenimiento general	7.323.000	87.876.000	129.669.336	148%
Mantenimiento jardinería	500.000	6.000.000	4.230.767	71%
Mantenimiento parque infantil	208.000	2.496.000	0	0%
Mantenimiento eléctrico	333.000	3.996.000	2.197.793	55%
Fumigación	700.000	8.400.000	10.260.000	122%
Mantenimiento gimnasio	708.000	8.496.000	7.719.530	91%
DIVERSOS: (9)	4.232.200	50.786.400	56.879.788	112%
Integra, Asamblea Y Afiliación	209.000	2.508.000	3.989.897	159%
Implem Aseo Y Cafetería	375.000	4.500.000	4.944.719	110%
Papelería	50.000	600.000	712.433	119%
Taxis, Buses Y Parquadero	70.000	840.000	624.500	74%
Eventos y Navidad	584.000	7.008.000	13.240.662	189%
Gastos Bancarios	887.000	10.644.000	9.337.397	88%
Descuento Miembros Consejo	556.000	6.672.000	9.553.900	143%
Fondo Imprevistos Ley 675	606.200	7.274.400	7.274.400	100%
Instructor gimnasia	720.000	8.640.000	7.201.880	83%
PMIRS	175.000	2.100.000	0	0%
TOTAL EGRESOS (10)= (3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)	61.219.200	734.630.400	720.309.217	98%
SUPERAVIT PRESUPUESTAL (11)= (1)-(10)	0	27.159.783		
EGRESOS EXTRAORDINARIOS (13)			80.853.571	
Intereses por mora			528.859	
Gastos no Presupuestados			1.076.000	
Ret fuente no descontadas			46.672	
Ajuste al peso			3.803	
Proyectos especiales (Mantenimiento fachada)			76.029.049	
Dpto. Antioquia Tasa de seguridad			711.188	
Bono por años laborados (Pensión Hernan Salazar)			820.000	
Descuento en reintegro anticipo			3.400	
Ajuste aportes de la seguridad social año 2024			1.634.600	
(DEFICIT) DEL PERIODO (14)= (11)+(2)-(13)			3.079.514	