

# INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

A LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

AGROPACION RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA



## SAN PEDRO DE CASTILLA

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL

2026

15 DE FEBRERO DEL 2026

*Asamblea General Ordinaria 2026*

**NIT: 900.277.936-2**

### **CONSEJO DE ADMINISTRACION**

#### **Presidente**

Erasmó Suarez

#### **Vicepresidente**

Leonardo Montenegro

#### **Secretaria**

Ofelia Salguero

#### **Vocales**

Mabel Borda

José Hernández

Oscar Rojas

Ramon Serra

#### **Gestora de Convivencia**

Omaira Rondón

#### **Contadora**

Diana Araque

#### **Revisora Fiscal**

Paola Collazos

#### **Administradora y Representante Legal**

**Diana Rubio C.**

## INTRODUCCIÓN

La Administración de la Agrupación Residencial San Pedro de Castilla presenta a la Asamblea General Ordinaria el Informe de Gestión correspondiente al año 2025, con el propósito de informar de manera clara y transparente las principales acciones, resultados y decisiones adoptadas durante la vigencia.

este periodo, la gestión administrativa se orientó a garantizar el adecuado funcionamiento de la copropiedad, el manejo responsable de los recursos comunes y el cumplimiento de las decisiones de la Asamblea General y el Consejo de Administración, priorizando la estabilidad administrativa, financiera y operativa del conjunto.

Así mismo, se fortaleció el control financiero, el seguimiento a la cartera, la ejecución presupuestal y la supervisión de los contratos y obligaciones legales, actuando siempre conforme a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

El presente informe resume los principales avances y gestiones realizadas durante el año 2025, con el fin de brindar a los copropietarios

una visión clara del estado actual de la Agrupación y servir como apoyo para la toma de decisiones que contribuyan al bienestar de la comunidad.

## OBJETIVO

Presentar a la Asamblea General de Copropietarios un resumen claro y transparente de la gestión administrativa, financiera y operativa realizada durante el año 2025 en la Agrupación Residencial San Pedro de Castilla, evidenciando el manejo de los recursos, el cumplimiento de las decisiones de los órganos de administración y las acciones implementadas para garantizar el adecuado funcionamiento, sostenibilidad y bienestar de la copropiedad

Bogotá.D.C. enero 22 del 2026

Señores

COPROPIETARIOS

**AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA**

Ciudad

La suscrita Administradora y Representante Legal de la AGRUPACION RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA P.H, con facultades estatutarias y legales consagradas artículo 59 Y 74 del Reglamento de Propiedad Horizontal y los artículos 37, 39, 45 y 51 de la Ley 675 de 2001, convoca, a todos los copropietarios de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PH**, a la celebración de **la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2026**, de manera presencial de acuerdo con lo expuesto en el encabezado. Con el siguiente orden del día propuesto.

**FECHA:** domingo 15 de febrero 2026

**REGISTRO:** 8:00 A.M

**LUGAR:** Auditorio Colegio Gabriel Betancourt Mejía

**DIRECCIÓN:** Carrera. 87 A No 6 A 23

**VERIFICACIÓN DE QUORUM:** 9:00 A.M. Se dará inicio a la sesión una vez se tenga el quorum deliberatorio (50.01%)

**ORDEN DEL DIA**

1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Instalación Asamblea General Ordinaria de Copropietarios
3. Elección del presidente(a) y secretario(a) de la Asamblea.
4. Lectura y aprobación del reglamento de la Asamblea.
5. Elección de la comisión verificadora del texto del acta de la Asamblea.
6. Aprobación del orden del día propuesto.
7. Presentación de Informes
  - a) Informe Consejo de Administración
  - b) Informe gestión Administrativa
  - c) Dictamen de Revisora Fiscal.
8. Presentación y Aprobación de estados financieros año 2025.
9. Presentación y aprobación proyecto presupuesto 2026. ***Se solicita hacer el análisis consciente del presupuesto, de acuerdo con las necesidades reales de la Agrupación.***
10. Ratificación o elección Revisor(a) fiscal.
11. Informe de los recursos económicos ahorrados en el periodo 2025 para el mantenimiento, lavado e impermeabilización de fachadas. Presentación y aprobación proyecto lavado e impermeabilización de fachada y cuota extraordinaria para su ejecución.
12. Elección del Consejo de Administración 2026. ***Se validará la acreditación de la calidad de propietario y se verificará que el inmueble no presente saldos en mora.***
13. Elección Comité de Convivencia 2026
14. Elección Comité de Brigadistas
15. Propositiones y varios.
16. Cierre de la sesión.

Recuerde que, usted tiene el derecho de Inspección, que podrá ejercer previamente al desarrollo de la Asamblea. Lo anterior consagrado en los términos que establece el Código de Comercio que aplican para la Propiedad Horizontal; y en ejercicio de ese derecho usted puede inspeccionar los libros oficiales, la documentación, soportes contables y demás documentos de la Persona Jurídica el día 11 de febrero 2026 en el horario 4:00 P.M a 7:00 P.M, ***de esta manera si así lo aprueba la Asamblea, se procederá a someter la aprobación de estados financieros de manera directa.***

Los propietarios que deseen presentar proposiciones a consideración de la asamblea para el punto de Propositiones y varios, éstas se deben inscribir ante la Administración hasta el 13 de febrero 2026 en el horario de administración, con el fin de analizarlas y facilitar la organización de la reunión.

**Por los temas a tratar se requiere que haya quórum del 70%.** De no existir quórum los puntos que requieren de esta mayoría calificada no serán tratados y se citara a una nueva asamblea extraordinaria para estos temas específicos. De no completarse el quorum requerido para deliberar como Asamblea General Ordinaria se citará a una ***SEGUNDA CONVOCATORIA, para el miércoles 18 de febrero de 2026, a las 8:00 p.m.,*** en los salones sociales, con el mismo orden del día, y sesionará y decidirá válidamente con cualquier número plural de copropietarios (art. 41 Ley 675/01). Y las decisiones adoptadas serán de estricto cumplimiento para los que no asistieron, de conformidad a la sentencia de la Corte Constitucional C-522-02 del 10-07-2002.

Nota: En el evento de no poder asistir, se puede hacer representar por medio de un poder, máximo podrá representar 2 apartamentos, este formato se adjunta en los informes. Los poderes se recibirán previamente al inicio de la Asamblea. Recuerden que deben adjuntar al poder la fotocopia de la cédula del propietario y fotocopia del apoderado.

Anexos: Reglamento Manejo de Asamblea, los informes Consejo de Administración y Administración, dictamen de Revisoría Fiscal, Estados financieros año 2025, proyecto de presupuesto 2026, serán enviados el día 07 de febrero del 2026.

**Se adjunta cartera a corte del 31 de diciembre del 2025, la cual hace parte integral de esta convocatoria**

**CARTERA CORTE 31 DE DICIEMBRE 2025**

TORRE	APTO	TOTAL
17	366	\$ 28.816.443
14	151	\$ 8.871.500
15	257	\$ 8.739.680
16	560	\$ 8.316.050
18	570	\$ 3.748.100
03	309	\$ 3.433.200

TORRE	APTO	TOTAL
03	212	\$ 207.400
08	630	\$ 200.000
02	306	\$ 198.700
14	351	\$ 185.480
18	168	\$ 159.700
15	155	\$ 155.200

TORRE	APTO	TOTAL
03	110	\$ 3.289.700
14	654	\$ 3.243.270
02	508	\$ 3.000.214
06	122	\$ 2.801.040
19	472	\$ 2.287.200
08	430	\$ 2.162.900
19	571	\$ 1.546.330
13	649	\$ 1.210.700
10	540	\$ 1.139.700
17	666	\$ 636.900
03	612	\$ 563.700
01	504	\$ 556.700
14	652	\$ 538.800
05	318	\$ 513.200
16	362	\$ 491.350
07	526	\$ 420.300
06	621	\$ 361.500
05	418	\$ 346.168
20	176	\$ 297.400
17	364	\$ 295.800
05	320	\$ 284.200
01	304	\$ 273.300
06	622	\$ 225.200
13	248	\$ 208.200

TORRE	APTO	TOTAL
19	474	\$ 149.900
03	111	\$ 146.600
04	513	\$ 143.400
03	510	\$ 140.800
06	222	\$ 140.800
12	344	\$ 140.791
19	672	\$ 135.700
14	552	\$ 127.600
12	545	\$ 123.760
19	272	\$ 123.650
17	466	\$ 102.100
16	662	\$ 98.800
06	221	\$ 84.890
19	174	\$ 55.500
10	339	\$ 54.200
15	556	\$ 52.450
07	128	\$ 43.900
16	260	\$ 40.300
14	152	\$ 31.700
04	115	\$ 28.300
13	348	\$ 27.440
11	441	\$ 25.240
14	454	\$ 23.400
13	449	\$ 14.100

**TOTAL \$ 91.780.546**

**\*Los valores aquí presentados NO incluyen los saldos pendientes del ahorro programado para el proyecto de mantenimiento de fachada. Los valores inferiores a \$20.000 están sujetos a verificación por lo que no son reportados en la cartera a 31 de diciembre del 2025**

Cordialmente,



**Diana Rubio C.**

Administradora y Representante Legal  
Agrupación Residencial San Pedro de Castilla

**PODER PARA NOMBRAR DELEGADO O APODERADO EN ASAMBLEA**

Señores:

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PH

Diana Rubio C.

Administradora

Bogotá D.C.

Yo, \_\_\_\_\_ (nombre de quien autoriza o propietario), identificado con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ expedida en la ciudad de \_\_\_\_\_, domiciliado actualmente en la ciudad de \_\_\_\_\_; en mi calidad de propietario del apartamento No. \_\_\_\_\_ torre \_\_\_\_\_ de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PH**, inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá, en la CALLE 7 No 87 B 70, manifiesto de manera libre y espontánea confiero PODER AMPLIO Y SUFICIENTE a \_\_\_\_\_ (nombre del autorizado o persona que asistirá a la reunión), identificado con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ expedida en la ciudad de \_\_\_\_\_, domiciliado actualmente en la ciudad de \_\_\_\_\_, para que en mi nombre me represente en la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios 2026, convocada para el día **15 de febrero del año 2026 a las 8:00 A.M., Auditorio Colegio Gabriel Betancourt Mejía ubicado en la Carrera. 87 A No 6 A 23**, quien participará CON VOZ Y VOTO en todas y cada una de las deliberaciones y decisiones tomadas en la Asamblea General ordinaria de Propietarios, en la proporción que corresponde al Índice de Copropiedad de mi Unidad.

En el evento en que no se efectúe la Asamblea Ordinaria en la primera convocatoria, mi apoderado(a) queda facultado(a) para representarme en la próxima asamblea que fuere convocada por la copropiedad, con las mismas facultades inherentes al presente poder.

**(Anexar copia de las cédulas del copropietario y el apoderado)**

Para constancia se firma a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_

Atentamente,

\_\_\_\_\_  
**COPROPIETARIO**

Quien autoriza

\_\_\_\_\_  
**APODERADO**

Quien acepta

**AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA**

**NIT: 900.277.936-2**

**REGLAMENTO ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

**REGLAMENTO INTERNO ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS AÑO  
2026**

1. **Luego de levantada la mesa de registro:** se dará cierre a las listas de asistencia, las mesas de registro estarán habilitadas desde las 8:00 A.M. hasta las 9:00 A.M., se dará como inasistencia el ingreso posterior a las 9:00 A.M. y la no permanencia en la Asamblea a su culminación, para lo cual se registrará asistencia al inicio y al final de la Asamblea.
2. **Para mayor comodidad:** los asistentes a la Asamblea, se sugiere que por cada inmueble ingrese un solo representante, así mismo, sugerimos el no ingreso de niños ni mascotas.
3. **Dirección Asamblea:** El presidente de la Asamblea es la persona encargada de la dirección general de la misma; puede imponer mociones de silencio, llamados de atención, o incluso solicitar el retiro del recinto al asambleísta que incurra sistemáticamente en la violación del reglamento.
4. **Elección del PRESIDENTE (A) Y SECRETARIO (A) DE LA ASAMBLEA, y COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA** deberán ser propietarios y estar a PAZ Y SALVO por todo concepto con la copropiedad.
5. **Manejo de Poderes:** se puede otorgar poder solo a un mayor de edad. El poder debe ser suscrito por el copropietario y el apoderado adjuntando los documentos requeridos (fotocopias de la cédula del propietario y apoderado) entregándolo previamente al inicio de la Asamblea.
6. **Desarrollo de Cada tema:** Cada expositor presentara el tema hasta agotarlo por completo, sin interrupciones, las personas que deseen participar en la deliberación y/o tengan preguntas deberán levantar la mano para ser inscritas por el secretario (a) de la Asamblea y en ese mismo orden se le otorgara la palabra, para expresar preguntas y/o sugerencias; cuando se hayan escuchado a todos los interesados en participar, se darán las correspondientes respuestas y aclaraciones por parte del expositor.
7. **Intervenciones y uso de la palabra:** El asambleísta debe esperar que el presidente de la Asamblea, le otorgue la palabra de acuerdo al orden que le sea asignado. El asambleísta debe dirigirse a la Asamblea, identificándose con el nombre y número del inmueble que representa, su intervención deberá ceñirse únicamente al tema que se está tratando, y podrá intervenir máximo dos (2) Minutos en cada



intervención y hasta dos (2) intervenciones por cada tema. No se permitirán diálogos o señalamientos personales o discusiones entre dos (2) o más asambleístas. Estas intervenciones también se pueden hacer por escrito allegándolas previamente al correo de la administración.

8. **Sanción inasistencia:** Los Propietarios que no asistan ni se hagan representar, pagaran una multa establecida por la Asamblea General de Copropietarios correspondiente al valor de una (1) cuota de Expensas Comunes.
9. **Decisiones:** Las decisiones que se adopten de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios y residentes, inclusive ausentes y disidentes, la administración y para todos los integrantes de los diferentes organismos que existen dentro de conjunto.
10. **Sistema de Votación:** Se realizará mediante tarjetones con código de barras.
11. **Elección consejeros y Comité Convivencia:** Los Asambleístas que se postulen como Miembros de consejo Administración y comité de convivencia, deberán estar a PAZ Y SALVO, por todo concepto con la administración y acreditar ser propietarios, información que será verificada por Revisoría Fiscal.
12. **Grabación:** la presente Asamblea se registrará mediante medio de grabación en audio y video

Sugerimos para que la asamblea sea más ágil que los participantes a la misma hayan leído previamente tanto la convocatoria como el reglamento de asamblea y los informes que se han entregado con la debida anterioridad.

**Solo serán tratados los temas de interés general para la comunidad y ningún tema en particular, para estos puede dirigirse directamente a la oficina de administración.**



## **MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE LAS CAJAS AGUAS RESIDUALES**

Durante el año 2025, la Agrupación Residencial San Pedro de Castilla adelantó de manera constante y responsable labores de mantenimiento y limpieza de las cajas de aguas residuales, con el fin de prevenir obstrucciones y garantizar el adecuado funcionamiento del sistema sanitario de la copropiedad. Para tal efecto, se realizaron **tres (3) mantenimientos preventivos mediante equipo Vactor**, así como **mantenimientos periódicos con sonda eléctrica**, complementados con intervenciones correctivas oportunas, contando para ello con el apoyo del señor Toderó.

No obstante, y pese a los esfuerzos técnicos y financieros asumidos por la administración, se ha evidenciado de manera reiterada la **falta de colaboración por parte de algunos residentes**, quienes continúan arrojando a la tubería sanitaria elementos no permitidos tales como toallitas húmedas, toallas higiénicas, pañales, grasas y otros desechos sólidos. Estas prácticas inadecuadas han sido la principal causa de las constantes obstrucciones presentadas en las tuberías, afectando el normal funcionamiento del sistema.

Desde la administración se han adelantado diversas campañas informativas y preventivas, recomendando prácticas básicas de mantenimiento interno, como limpiezas periódicas con agua caliente, vinagre y bicarbonato; sin embargo, dichas recomendaciones **no han sido acatadas**

**de manera generalizada**, lo que ha incrementado la recurrencia de taponamientos.

En este sentido, es importante dejar constancia de que la **administración no se hará responsable por los daños que se generen al interior de los inmuebles**, derivados de la devolución de aguas residuales ocasionadas por obstrucciones en las cañerías internas. El mantenimiento, sondeo y correcto uso de las redes sanitarias internas de cada apartamento es **responsabilidad exclusiva de los propietarios y residentes**, toda vez que la copropiedad **no cuenta con los recursos económicos para asumir estos trabajos de carácter individual**



## **CONTRATO DE MANTENIMIENTO Y ASEO DE ÁREAS COMUNES**

Durante el año 2025, las labores de mantenimiento y aseo de las áreas comunes de la Agrupación Residencial San Pedro de Castilla se ejecutaron mediante contrato con la empresa **Mundo Aseo**, con una facturación mensual de **\$12.331.038,00**, lo que representó un **valor total facturado durante la vigencia 2025 de \$147.972.456,00**.

Para el año 2026, a partir del mes de enero, el contrato presenta un ajuste en su valor mensual, pasando a **\$15.167.176,46**, lo cual corresponde a un **incremento aproximado del 23 %**, derivado principalmente del aumento del salario mínimo legal vigente y los costos asociados a la operación del servicio.

Se informa igualmente a la Asamblea General que este contrato de prestación de servicios tendrá **fecha de terminación el 31 de mayo de 2026**, fecha a partir de la cual la

administración adelantará el respectivo análisis y evaluación de nuevas alternativas contractuales, buscando siempre la optimización de los recursos y la adecuada prestación del servicio.

Dentro de las labores desarrolladas por las operarias de la empresa contratista durante el año 2025, se ejecutaron de manera permanente actividades integrales de aseo y

mantenimiento en las áreas comunes de la copropiedad. Entre las principales labores realizadas se destacan el **lavado general de las torres**, que incluyó la **limpieza de las paredes internas y externas**, el **barrido y limpieza de los parqueaderos**, así como el **lavado de los adoquines de los andenes**.



Adicionalmente, se llevaron a cabo trabajos continuos de **poda de los prados y de las cercas vivas**, contribuyendo al adecuado mantenimiento de las zonas verdes y a la buena presentación del conjunto. De igual forma, el equipo apoyó de manera oportuna los **arreglos locativos**, atendiendo actividades relacionadas con **electricidad, plomería, pintura y jardinería**, necesarias para la conservación de la infraestructura común.

Es importante resaltar que actualmente la Agrupación Residencial San Pedro de Castilla cuenta con un **equipo de aseo y mantenimiento comprometido, eficiente y con un alto nivel de desempeño**,



## CONTRATO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA

El servicio de vigilancia y seguridad privada de la Agrupación Residencial San Pedro de Castilla inició inicialmente el **1 de septiembre de 2024**, garantizando la prestación continua del servicio en las áreas comunes del conjunto. Posteriormente, para el año 2025 y una vez adelantado el **proceso de convocatoria y evaluación de propuestas**, el **Consejo de Administración** aprobó la **renovación del contrato** con la empresa **Segurandes Ltda.**, estableciendo una nueva vigencia por un **periodo de quince (15) meses**, a partir del **1 de septiembre de 2025** y hasta el **30 de noviembre de 2026**, conforme a las condiciones contractuales pactadas.

Durante el año **2025**, el valor mensual facturado por el servicio de vigilancia fue de **\$28.947.563**, IVA incluido, valor que se mantuvo conforme a las tarifas vigentes establecidas por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada para dicha vigencia.

Para el año **2026**, a partir del **1 de enero**, la empresa inició la facturación de acuerdo con lo dispuesto en la **Circular No. 20251300000115CS del 30 de diciembre de 2025**, expedida por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada. Este ajuste contempla el **incremento del salario mínimo legal vigente (23 %)**, el valor del **seguro de vida de los vigilantes** y los **ajustes salariales derivados de la reforma laboral (Ley 2466 de 2025)**, asociados a la reducción progresiva de la jornada laboral.

En consecuencia, los valores de facturación para el año 2026 quedaron establecidos así:

## Asamblea General Ordinaria 2026

Variación del contrato de vigilancia  
**Septiembre de 2025 vs. 31 de diciembre de 2026**

**Valor mensual septiembre 2025:**

\$28.947.563

**Valor mensual del 1 de enero al 14 de julio**

\$37.444.533

**Valor mensual a 31 de diciembre de 2026:**

\$39.130.880

Variación nominal (en pesos)

\$39.130.880 – \$28.947.563 = **\$10.183.317**

$$\frac{10.183.317}{28.947.563} \times 100 = \mathbf{35,18\%}$$

### Variación porcentual

El incremento total del contrato de vigilancia entre septiembre de 2025 y diciembre de 2026 fue del **35,18 %**, lo que representa un **incremento promedio real de \$678.888 mensuales**, equivalente a un **2,35 % promedio mes a mes**, derivado de ajustes legales obligatorios.



Desde 1983  
Su seguridad es nuestro mejor servicio

Bogotá, 05 de enero de 2026

Señores:  
AGrupación RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA - PH  
Administración  
Ciudad

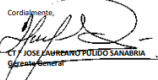
REF: Incremento año 2026

Apreciados señores,

Aprovecho este espacio para darles una cálida bienvenida de nuevo año, al mismo tiempo comunicarle que por disposiciones de la Superintendencia de Vigilancia, en su circular No. 20251300000115CS del 30 de diciembre de 2025, estableció las tarifas mínimas para los servicios de vigilancia y seguridad privada que nosotros tan gustosamente les hemos venido prestando. Las cuales incluyen, como es costumbre el incremento del salario mínimo que para el año 2026 es del 23% (Dec. 1469 del 29/12/2025), el valor de la prima de seguro de vida de los vigilantes y los incrementos en el factor salarial dados por la reforma laboral (Ley 2466 de 2025) así del 01 al 14 de julio en un 2,783% y a partir del 15 de julio un 1,674%.

Teniendo en cuenta lo mencionado, el valor mensual de la facturación por concepto de vigilancia del 1 de enero al 14 de julio de 2026 para ustedes será de **TREINTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MCTE (\$ 37444533)** IVA incluido.

Y a partir del 15 de julio hasta el 31 de diciembre de 2026, dicha facturación tendrá un valor de **TREINTA Y NUEVE MILLONES CIENTO TREINTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS MCTE (\$ 39130880)** IVA incluido.

Cordialmente,  
  
JUAN CARLOS MUÑOZ SÁNCHEZ  
Gerente General



## **MANTENIMIENTO CORRECTIVO DEL SISTEMA DE MOTOBOMBAS**

Durante el año 2025, la administración ejecutó un **mantenimiento correctivo integral al sistema de motobombas de la Agrupación Residencial San Pedro de Castilla**, intervención necesaria para garantizar la continuidad, eficiencia y estabilidad en el suministro de agua potable a las torres y áreas comunes del conjunto, así como para prevenir fallas mayores que pudieran generar afectaciones operativas o costos adicionales a futuro.

Las labores realizadas incluyeron intervenciones técnicas en los componentes **eléctricos, mecánicos e hidráulicos** del sistema, tales como revisión y reparación de motobombas, ajustes al sistema de control y alternancia, verificación de presiones, y adecuaciones necesarias para optimizar el funcionamiento general del cuarto de bombas.

El **valor total de este mantenimiento ascendió a \$18.008.270 (IVA incluido)**. Es importante resaltar que dicha intervención **no generó impacto alguno sobre el presupuesto ordinario de la copropiedad**, dado que el pago fue realizado en su totalidad mediante el **bono de reinversión entregado por la empresa de vigilancia como resultado de la renovación del contrato de vigilancia correspondiente al año 2025**.

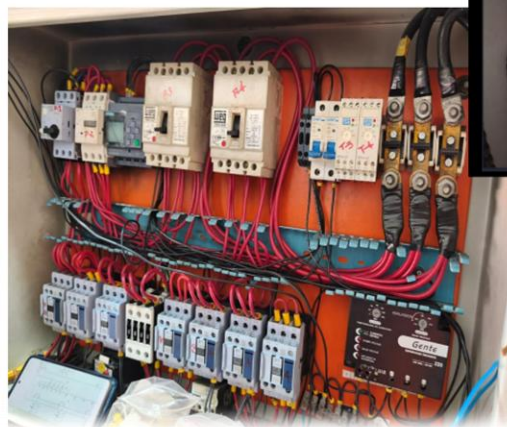
Esta gestión permitió a la copropiedad ejecutar una intervención técnica prioritaria, **optimizar recursos financieros** y obtener un

**beneficio económico directo**, reafirmando el compromiso de la administración con el uso

responsable de los recursos y la adecuada conservación de los sistemas esenciales del conjunto.



*Suministro de sistema eléctrico con bandeja modo alternación*



**TABLA DE COSTOS CANTIDADES Y DESCRIPCIÓN**

<b>CORRECTIVO HIDRÁULICO EQUIPO DE PRESIÓN</b>			
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>CANT.</b>	<b>VR. UNIT.</b>	<b>VR. TOTAL</b>
<b>SUB-ITEM 1.</b> Moto bomba 1. IHM 20h-7.5 (motor weg de 5.5 hp. cambio de rodamientos - sello mecánico – cuplin y empaquetadura - Alineación eje y carcasa. Rectificación Impulsor.	1	Global	\$ 1.830.000
<b>SUB-ITEM 2</b> Moto bomba 2. IHM 20h-7.5 (motor weg de 5.5 hp. cambio de rodamientos - sello mecánico – cuplin y empaquetadura -	1	\$ 595.000	\$ 595.000
<b>SUB-ITEM 3.</b> Correctivo motos bombas 3 – 4 IHM 20h-9. cambio de rodamientos - sellos mecánicos – cuplin y empaquetadura	2	\$ 657.000	\$ 1.314.000
<b>SUB-ITEM 4.</b> Suministro de sistema eléctrico con bandeja modo alternación automática logo Siemens de alternación continua para cuatro (4) motobombas de 5.5 - 9.0 con contactores marca web guardamotores marca web a 220 voltios con. Alambrado certificado retie. <b>No incluye Cofre.</b> Se utilizará el mismo con el guardián de voltaje y trasmisores eléctricos como tacos etc.	Global.	\$6.324.000	\$ 6.324.000
<b>SUB-ITEM 5.</b> Suministro tres (3) presostatos de presión danfors 80 - 120 psi	3	\$ 295.000	\$ 885.000
<b>SUB-ITEM 6.</b> Suministro e instalación de cuatro (4) manómetros en glicerina de 0 – 120 lbs	4	\$ 161.000	\$ 644.000
<b>SUB-ITEM 7.</b> Suministro e instalación de un (1) control de nivel	1	\$ 165.000	\$ 165.000
<b>SUB- ITEM 8</b> Suministro e instalación de un tanque de 500 ltrs – Incluye accesorios de instalación. 3 años de garantía.	1	\$3.376.000	\$ 3.376.000
<b>Sub Total</b>			<b>\$ 15.133.000</b>
<b>IVA 19 %</b>			<b>\$ 2.875.270</b>
<b>Total</b>			<b>\$ 18.008.270</b>



### **CONTRATO DE SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE REGISTROS DE ENTRADA A TORRES**

A comienzos del año **2025** se ejecutó el **Contrato No. 022 de 2025**, mediante el cual se realizó el suministro e instalación de **cuatro (4) registros de control de 2" en bronce** en las entradas hidráulicas de las torres del conjunto, con el propósito de fortalecer la sectorización del sistema de abastecimiento de agua.

El **valor del contrato fue de \$4.800.000 más IVA**. Esta intervención constituye una **mejora técnica relevante en la infraestructura hidráulica de la copropiedad**, ya que permite aislar sectores específicos del conjunto ante eventuales fallas o mantenimientos, **eliminando la necesidad de realizar cortes generales del servicio de agua**. Como resultado, se mejora la continuidad del servicio, se reducen las afectaciones a los residentes y se optimiza la gestión operativa del sistema, aportando eficiencia, control y sostenibilidad a la operación de la Agrupación Residencial.



## CONTRATO DE SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE CÁMARAS DE SEGURIDAD (CCTV)

Durante la vigencia 2025, la Agrupación Residencial San Pedro de Castilla suscribió el **Contrato de Suministro e Instalación del Sistema de Cámaras de Seguridad (CCTV)** con el señor **David Briceño**, identificado con NIT **80.112.906**, en calidad de contratista independiente, por un valor total de **\$16.699.000**.

El contrato tuvo como objeto el suministro e instalación de equipos tecnológicos para el fortalecimiento del sistema de seguridad del conjunto, incluyendo cámaras IP y análogas, NVR, discos duros, cableado estructurado, obras civiles necesarias para la canalización, y la puesta en funcionamiento integral del sistema.

Adicionalmente, dentro del alcance del contrato se realizó el **traslado del sistema de CCTV a la oficina de administración**, así como la **reubicación de los monitores**, lo cual permitió **optimizar el control operativo**, mejorar la **funcionalidad del sistema** y **fortalecer la estética y presentación del área de recepción**.

El valor de esta intervención fue **cancelado en su totalidad con el bono de reinversión otorgado por la renovación del contrato de vigilancia correspondiente al año 2025**, lo que representó un uso eficiente de los recursos, sin afectar el presupuesto ordinario de la copropiedad.





## **MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE PUERTAS EN ÁREAS COMUNES**

Durante el año 2025 se ejecutaron labores de **mantenimiento correctivo a puertas de acceso en áreas comunes del conjunto**, con el objetivo de garantizar su correcto funcionamiento, reforzar la seguridad y prolongar su vida útil. Las intervenciones realizadas fueron las siguientes:

- **Torre 14:** suministro e instalación de base zócalo para bisagra hidráulica y arreglo de puerta de vidrio.
- **Torres 5 y 9:** suministro e instalación de chapetas de seguridad y protectores para el sistema de control de acceso.
- **Torre 6:** desmonte y arreglo de puerta de vidrio.

Estos trabajos fueron ejecutados por el contratista **David Briceño**, por un **valor total de \$540.000**, atendiendo requerimientos puntuales de mantenimiento locativo y contribuyendo a mejorar las condiciones de seguridad y funcionalidad de los accesos en las torres intervenidas.

Si bien parte de estas intervenciones obedecen al **deterioro normal por el uso cotidiano**, es importante señalar que los daños también se han visto **agravados por el uso inadecuado de las puertas por parte de algunos residentes**, quienes retiran los topes de seguridad o empujan las puertas sin la debida precaución, generando que estas se desajusten, se descuelguen o presenten fallas prematuras.



## **INTERVENCIONES DE MANTENIMIENTO CORRECTIVO – FACHADAS, CUBIERTAS Y REDES**

La administración ejecutó diversos trabajos de mantenimiento correctivo en varias torres del conjunto, con el fin de atender filtraciones y deterioros puntuales en fachadas, cubiertas y redes hidráulicas, y mitigar afectaciones inmediatas en áreas comunes y apartamentos. Las principales intervenciones realizadas fueron las siguientes:

**Torre 1:** mantenimiento correctivo por filtración en cubierta.

**Torre 7:** cambio de tejas plásticas (Eternit) por filtraciones.

**Torre 8:** cambio del registro de agua, mejorando la operación de la red hidráulica.

**Torre 10 – Apto 336:** suministro e instalación de seis (6) fachaletas.

**Torre 11:** reparación de un panel de la fachada.

**Torre 12:** mantenimiento correctivo por filtración en área común.

**Torre 14:** suministro e instalación de seis (6) metros lineales de canal en cubierta, y cambio de dos (2) tejas plásticas en el apartamento 653.

**Torre 18:** cambio de un tramo de canal.

**Torre 20:** reparación e impermeabilización de fachada.

Es importante enfatizar que las intervenciones realizadas corresponden a reparaciones de carácter temporal y correctivo, orientadas a contener daños inmediatos y reducir afectaciones urgentes. No obstante, debido al desgaste natural de los materiales, a la antigüedad de las fachadas, y a las condiciones climáticas propias de la temporada invernal,

caracterizada por fuertes y constantes lluvias, se hace necesaria y prioritaria una intervención integral que contemple:

- La rehabilitación y mantenimiento general de las fachadas.
- El cambio de tejas plásticas y de fibrocemento que presentan deterioro.
- El reemplazo de varios tramos de canales y sistemas de evacuación de aguas lluvias.

Estas acciones permitirán reducir de manera definitiva las filtraciones recurrentes, prevenir daños estructurales mayores y optimizar los recursos de la copropiedad, evitando la ejecución permanente de reparaciones correctivas de corto plazo.





## INSTALACIÓN, CERTIFICACIÓN Y USO DE PUNTOS DE ANCLAJE EN CUBIERTAS

Como parte de la gestión administrativa adelantada durante la vigencia 2025, y en coherencia con las decisiones orientadas a la preservación de la infraestructura, la seguridad del personal y el cumplimiento normativo, la administración de la Agrupación Residencial San Pedro de Castilla gestionó la instalación, certificación y puesta en servicio de puntos de anclaje fijos en las cubiertas del conjunto residencial.

Esta acción responde a la necesidad de contar con condiciones seguras y controladas para la ejecución de labores de mantenimiento, inspección y reparación en zonas elevadas, tales como cubiertas, fachadas, canales y sistemas de evacuación de aguas lluvias, actividades que de manera recurrente deben realizarse para la adecuada conservación de la copropiedad.

La instalación de los puntos de anclaje fue realizada por una empresa especializada en sistemas de protección contra caídas, utilizando anclajes permanentes en acero inoxidable, fijados estructuralmente al concreto mediante sistemas de anclaje químico de alta resistencia. Dichos elementos fueron seleccionados teniendo en cuenta criterios de durabilidad, resistencia mecánica y compatibilidad con el uso frecuente en trabajos en alturas.

Posterior a la instalación, se efectuaron pruebas técnicas de resistencia estática a cada uno de los puntos de anclaje, aplicando cargas de 16 kN (3.600 lb) durante un tiempo determinado, mediante equipos certificados y calibrados, con el fin de verificar su correcto desempeño y su conformidad con la

normatividad vigente. Los resultados de las pruebas fueron satisfactorios, validando la idoneidad del sistema instalado para su uso operativo.

Con esta intervención, la copropiedad fortalece su Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, reduce la exposición a riesgos asociados a caídas en alturas, y asegura el cumplimiento de las obligaciones legales de la administración frente a contratistas, operarios y personal de mantenimiento. Así mismo, la implementación de estos sistemas contribuye a la planificación eficiente de futuras intervenciones en cubiertas y fachadas, permitiendo realizar trabajos de manera segura, ordenada y responsable.



Ficha de prueba del punto de anclaje

Marca	Dipall	Fecha	02 enero 2026
Referencia	2102	# de prueba	1
Serie	48	Lote	25LBB
Lectura inicial	0 kn – 0 Lb	Lectura final	16 Kn – 3600 Lb
<p>Se aplicó un ensayo estático con una fuerza de extracción de 16Kn equivalentes a 3.600 lb durante 2 minutos, con equipo certificado y calibrado HIDRAJAWS M2000.</p> <p><b>EL RESULTADO DEL ENSAYO ES SATISFACTORIO</b></p>			

## **LAVADO Y MANTENIMIENTO DE TANQUES DE AGUA POTABLE**

Como parte de las acciones de mantenimiento preventivo adelantadas por la administración, se realizó el lavado y la desinfección de los tanques de almacenamiento de agua potable de la Agrupación Residencial San Pedro de Castilla.

Estas labores tuvieron como finalidad garantizar la calidad del agua suministrada a los residentes, prevenir la acumulación de sedimentos y asegurar el adecuado funcionamiento del sistema hidráulico del conjunto. En desarrollo de estas actividades, se llevaron a cabo tres (3) jornadas de lavado y mantenimiento de los tanques, siguiendo los procedimientos técnicos y sanitarios correspondientes.

Los trabajos incluyeron el vaciado controlado de los tanques, la limpieza interna, la desinfección y el restablecimiento del servicio, contribuyendo a la conservación de la infraestructura y a la protección de la salud de la comunidad.

Con esta gestión, la administración reafirma su compromiso con el mantenimiento preventivo, la prestación eficiente de los servicios comunes y el bienestar general de los copropietarios y residentes.



## **FUMIGACIÓN Y CONTROL DE ROEDORES**

Se realizaron jornadas de fumigación y control de roedores en las áreas comunes del conjunto, incluyendo dos (2) fumigaciones como valores agregados dentro del contrato con la empresa Mundo Aseo y una (1) fumigación adicional contratada por la administración.

Estas acciones contribuyen a mantener condiciones adecuadas de salubridad; sin embargo, se recomienda a los copropietarios realizar fumigaciones al interior de sus unidades residenciales, toda vez que el control de plagas en áreas comunes debe complementarse con acciones preventivas dentro de los apartamentos.



## INVERSIONES – CDTs (GESTIÓN 2025)

Durante el ejercicio 2025, la administración, con conocimiento del Consejo de Administración, orientó los excedentes de liquidez hacia instrumentos financieros de bajo riesgo, con el propósito de fortalecer la estabilidad económica de la copropiedad y evitar la inmovilización improductiva de recursos en cuentas corrientes. Como resultado de esta gestión, al cierre del periodo se registra un portafolio de inversiones en CDTs por **\$244.000.000**, concentrado en fondos con destinación específica y alineado con las necesidades futuras de la copropiedad.

**Tabla – Inversiones en CDTs**

CONCEPTO	VALOR	ENTIDAD FINANCIERA
<b>CDT Fondo de Imprevistos</b>	60.000.000	Banco Davivienda
<b>CDT Ahorro Programado Fachadas</b>	184.000.000	Davivienda / Caja Social
Total inversiones 2025	<b>244.000.000</b>	

## FONDO DE IMPREVISTOS – ESTRUCTURA FINANCIERA

El Fondo de Imprevistos se mantiene como una reserva estratégica destinada a responder ante eventos no programados que puedan afectar los bienes comunes o la operación general de la copropiedad. Su manejo se realiza bajo criterios de restricción y control, garantizando que los recursos no sean utilizados para cubrir gastos ordinarios.

**Tabla – Composición Fondo de Imprevistos**

CONCEPTO	VALOR
<b>Cuenta de ahorros Certivillas</b>	151.217
<b>Cuenta de ahorros Banco Caja Social</b>	12.656.159
<b>CDT Banco Davivienda</b>	60.000.000
<b>TOTAL FONDO</b>	<b>72.807.376</b>

## INVERSIÓN DEL FONDO DE IMPREVISTOS EN CDT

Con el fin de evitar la pérdida de valor del dinero y generar rendimientos financieros, una parte del Fondo de Imprevistos fue trasladada a un CDT, sin que ello implique disponibilidad inmediata del recurso ni cambio en su destinación legal.

La inversión correspondiente al Fondo de Imprevistos se realizó en el Banco Davivienda por un valor de sesenta millones de pesos (**\$60.000.000**), con fecha de apertura del 24 de junio de 2025, a **un plazo de 212 días**, con vencimiento el 26 de enero de 2026 y una **tasa efectiva anual del 8,48%**.

## AHORRO PROGRAMADO MANTENIMIENTO DE FACHADAS

Los recursos del Ahorro Programado para Mantenimiento de Fachadas fueron invertidos en CDTs en entidades financieras vigiladas, con el fin de proteger el capital, generar rendimientos y asegurar la disponibilidad futura de los recursos, manteniendo su destinación específica y sin afectar la operación financiera de la copropiedad.

**Tabla – Detalle CDTs Fachadas**

BANCO	FECHA APERTURA	VALOR	PLAZO (DÍAS)	VENCIMIENTO	TASA E.A.
<b>Davivienda</b>	04/03/2025	70.000.000	360	04/03/2026	8,8%
<b>Davivienda</b>	08/07/2025	46.000.000	198	26/01/2026	8,43%
<b>Caja Social</b>	23/12/2025	68.000.000	181	24/06/2026	9%
<b>TOTAL CDTs FACHADAS</b>		<b>184.000.000</b>			

### **EVOLUCIÓN DE LAS INVERSIONES (2024–2025)**

La evolución de las inversiones entre 2024 y 2025 evidencia un fortalecimiento significativo de la gestión financiera, al incrementarse los recursos reservados como resultado de una política orientada a la planeación, la previsión y la preparación económica de la copropiedad frente a compromisos futuros.

AÑO	VALOR DE LAS INVERSIONES
<b>2024</b>	61.147.952
<b>2025</b>	244.000.000
<b>Incremento</b>	<b>182.852.048</b>
<b>Variación porcentual</b>	<b>299%</b>

### **INVERSIONES DEL FONDO DE FACHADAS – CDTs**

Los recursos efectivamente recaudados fueron administrados bajo un criterio de protección del capital, priorizando instrumentos financieros de renta fija que permiten asegurar la disponibilidad futura del dinero y generar rendimientos mientras se define la ejecución del proyecto.

BANCO	FECHA APERTURA	VALOR (\$)	PLAZO (DÍAS)	VENCIMIENTO	TASA E.A.
<b>Davivienda</b>	04/03/2025	70.000.000	360	04/03/2026	8,8%
<b>Davivienda</b>	08/07/2025	46.000.000	198	26/01/2026	8,43%
<b>Caja Social</b>	23/12/2025	68.000.000	181	24/06/2026	9%
<b>TOTAL</b>		<b>184.000.000</b>			



### **ACTIVIDADES DIRIGIDAS A LA COMUNIDAD**

El Consejo de Administración, en conjunto con la Administración, adelantó diferentes actividades dirigidas a la comunidad, orientadas a fortalecer la convivencia, la integración y el sentido de pertenencia de los residentes dentro de la Agrupación Residencial San Pedro de Castilla.

Entre las actividades realizadas se destacan la celebración del Día de la Madre y el Día de los Niños, espacios diseñados para el reconocimiento, la participación y el disfrute de las familias del conjunto. Así mismo, se brindó acompañamiento y ambientación a las novenas de Navidad, contribuyendo a mantener vivas las tradiciones y a generar espacios de encuentro y unión entre los residentes.

Estas actividades permitieron promover relaciones de respeto, cercanía y participación comunitaria, aportando positivamente al clima de convivencia y al bienestar general de la copropiedad.

### **DIA DE LAS MADRES**



### **DIA DE LOS NIÑOS**





### **GRUPO DE ADULTOS TERCERA EDAD**

Estos fueron los asistentes durante la charla sobre el cuidado de la persona mayor previsión a la presentación del grupo de danzas.

Se creo el Grupo de danzas de la tercera edad para residentes de la Agrupación y conjuntos vecinos

- **CHARLA DE CUIDADO:**

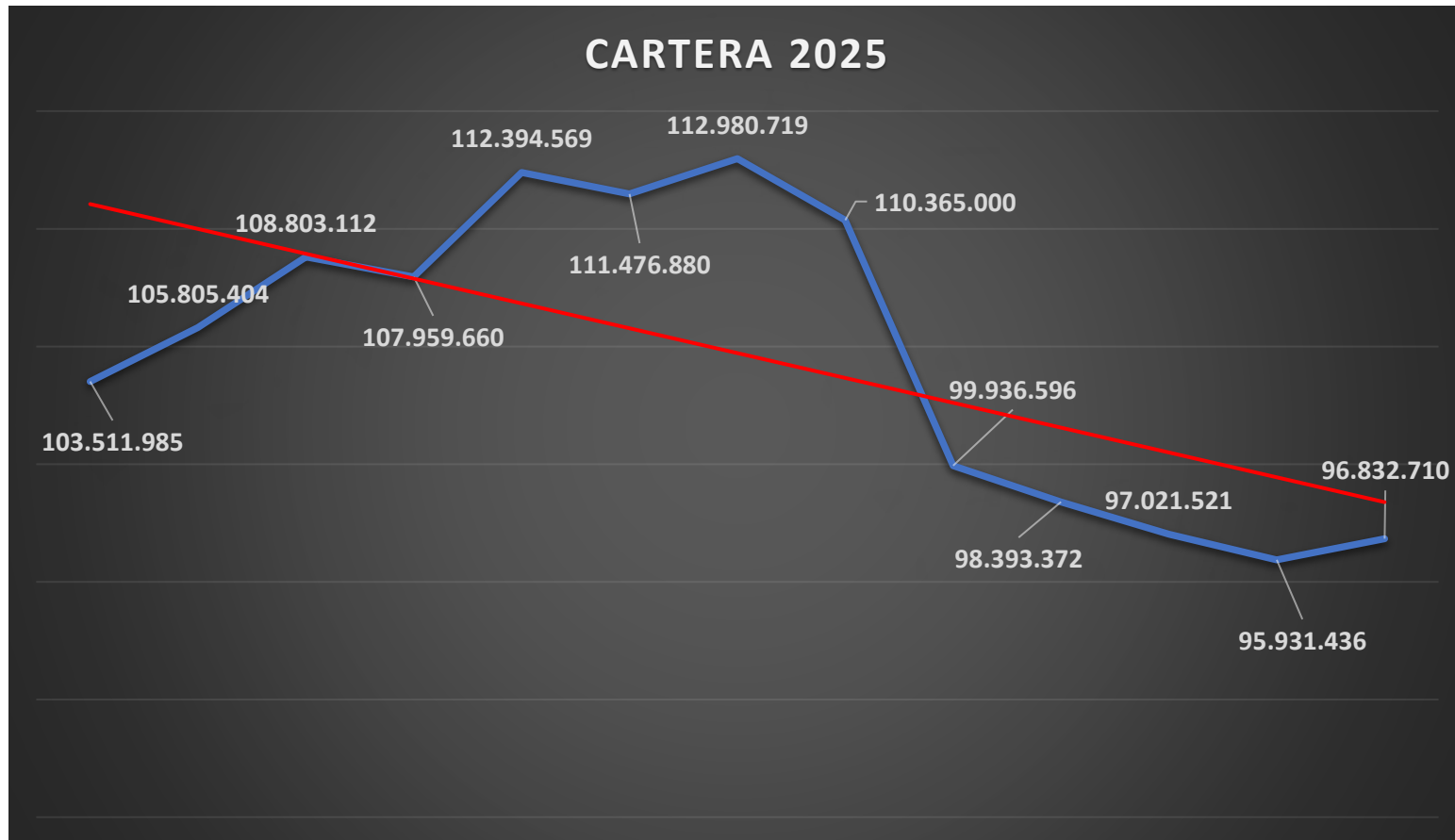


- **GRUPO DE DANZAS**



### **GESTIÓN DE CONVIVENCIA Y MEDIACIÓN COMUNITARIA**

En temas de convivencia, con el acompañamiento de la Gestora de Convivencia, se atendieron situaciones relacionadas con el manejo de mascotas, el desaseo y otros casos puntuales, para lo cual se realizaron reuniones y se citó a copropietarios y residentes con el fin de mediar y buscar soluciones. Así mismo, se evidenció el incumplimiento de algunos tenedores de mascotas en el manejo responsable de las mismas, por lo que se hace un llamado general a respetar las normas de convivencia y a mantener el adecuado aseo de las áreas comunes



### **EVOLUCIÓN MENSUAL DE LA CARTERA**

Durante el periodo 2025, la cartera presentó un comportamiento variable con una tendencia a la baja en el segundo semestre del año:

- Saldo Inicial (Diciembre 2024): **\$ 103.511.985.**
- Pico Máximo de Mora: Junio 2025 con un saldo de **\$ 112.980.719.**
- Saldo al Cierre (Diciembre 2025): **\$ 96.832.710.**

**Gestión de Recuperación:** *Se logró una disminución efectiva de \$ 6.679.275 en comparación con el inicio del periodo.*

**NOTA IMPORTANTE:** *Es imperativo aclarar a la Asamblea que los saldos aquí presentados representan la mora real y no incluyen el ahorro programado.*

### **RADIOGRAFÍA DE LA MOROSIDAD**

INMUEBLE	No. CUOTAS	ULTIMO PAGO	VALOR ULTIMO	GESTION	OBSERVACIONES	A 31 DIC 2025
<b>17366</b>	64	29-Feb-24	\$ 110.000	JURIDICO-EFIN	Proceso	\$ 28.816.443
<b>14151</b>	31	29-Apr-25	\$ 647.000	JURIDICO-EFIN	Proceso	\$ 8.871.500
<b>15257</b>	24	30-Dec-25	\$ 700.000	JURIDICO-EFIN	Suspendido acuerdo de pago	\$ 8.739.680
<b>16560</b>	30	7-Feb-23	\$ 1.000.000	JURIDICO-EFIN	Proceso	\$ 8.316.050
<b>18570</b>	16	10-Mar-24	\$ 115.800	JURIDICO-EFIN	Proceso	\$ 3.748.100
<b>3309</b>	15	17-May-24	\$ 270.000	JURIDICO-EFIN	Proceso	\$ 3.433.200
<b>3110</b>	11	22-Aug-25	\$ 500.000	JURIDICO-EFIN	Incumplió acuerdo de pago	\$ 3.289.700
<b>14654</b>	12	03-Dec-25	\$ 500.000	JURIDICO-EFIN	Suspendido acuerdo de pago	\$ 3.243.270

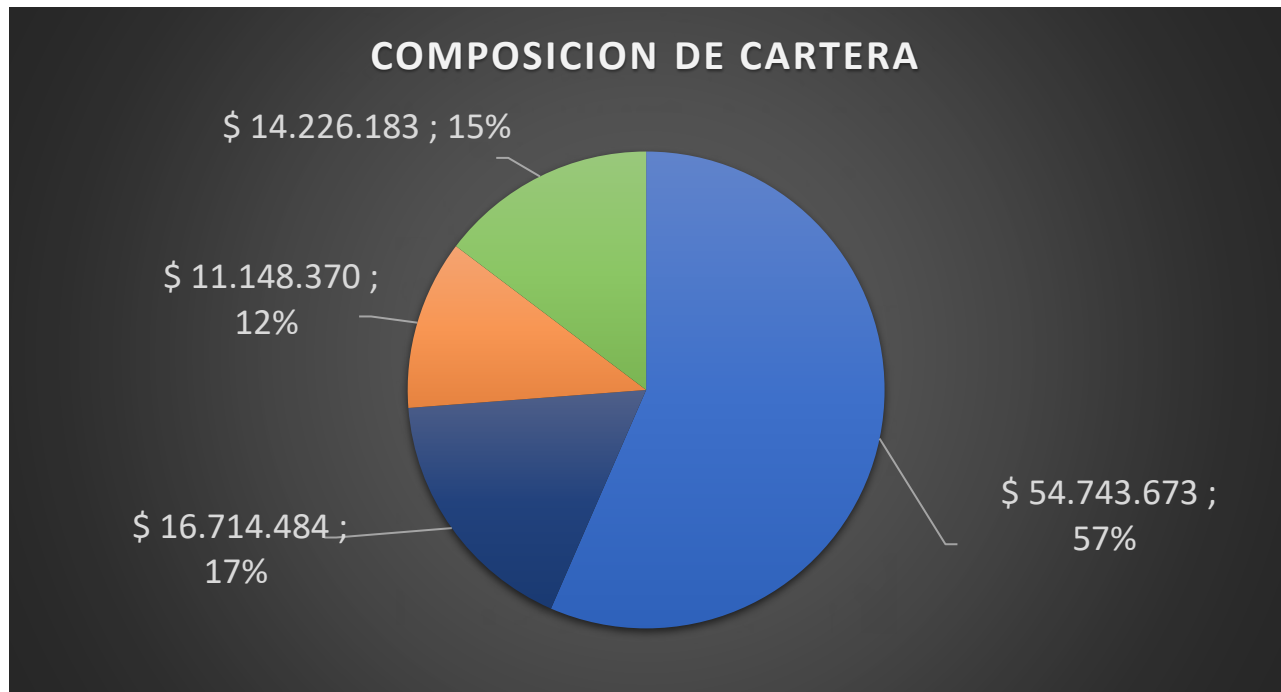
INMUEBLE	No. CUOTAS	ULTIMO PAGO	VALOR ULTIMO	GESTION	OBSERVACIONES	A 31 DIC 2025
<b>2508</b>	11	23-Dec-25	\$ 600.000	JURIDICO- EFIN	Suspendido acuerdo de pago	\$ 3.000.214
<b>6122</b>	10	01-Dec-25	\$ 348.000	ACUERDO DE PAGO ADMIN	Cumpliendo	\$ 2.801.040
<b>19472</b>	7	11-Dec-25	\$ 140.800	JURIDICO- EFIN	Suspendido acuerdo de pago	\$ 2.287.200
<b>8430</b>	10	28-nov-24	\$ 128.700	PREJURIDICO- EFIN	En gestión	\$ 2.162.900
<b>19571</b>	5	02-Dec-25	\$ 335.000	ACUERDO DE PAGO ADMIN	Cumpliendo	\$ 1.546.330
<b>13649</b>	4	28-Dec-25	\$ 647.500	JURIDICO- EFIN	Suspendido acuerdo de pago	\$ 1.210.700
<b>10540</b>	6	23-jun-25	\$ 200.000	PREJURIDICO- EFIN	En gestion	\$ 1.139.700
<b>17666</b>	3	23-Dec-25	\$ 300.000	ACUERDO DE PAGO - EFIN	Cumpliendo	\$ 639.900
<b>1504</b>	3	26-Dec-25	\$ 141.000	ACUERDO DE PAGO ADMIN	Cumpliendo	\$ 556.700

Al cierre del **31 de diciembre de 2025**, la situación de recaudo se distribuye de la siguiente manera:

Población en Mora: **64 inmuebles**, lo que equivale al **14%** de la copropiedad con saldos pendientes.

Concentración de la Deuda: **17 inmuebles** representan el **78%** del total de la cartera (**\$ 88.659.627**).

Cartera Menor: **106 inmuebles** presentan deudas pequeñas o de hasta **2 cuotas**, sumando \$ **25.402.847**.



Detalle de Cartera Crítica, **5 deudores**

TORRE	APTO	AHORRO PROGRAMADO	TOTAL	TOTAL SIN AHORRO
17	366	\$ 300.000	\$ 29.116.443,00	\$ 28.816.443
14	151	\$ 300.000	\$ 9.171.500,00	\$ 8.871.500
15	257	\$ 300.000	\$ 9.039.680,00	\$ 8.739.680
16	560	\$ 300.000	\$ 8.616.050,00	\$ 8.316.050
18	570	\$ 300.000	\$ 4.048.100,00	\$ 3.748.100

### **ANÁLISIS ADMINISTRATIVO Y LLAMADO AL COMPROMISO**

Desde la perspectiva administrativa, observamos que, aunque la gestión de cobro ha permitido reducir el saldo global, existe un grupo de **17 propietarios** cuya morosidad persistente (**de hasta 64 cuotas**) afecta directamente el flujo de caja necesario para el mantenimiento y la seguridad del conjunto.

Apreciados Residentes:

El pago oportuno de las expensas comunes no es solo un deber legal, es el compromiso solidario que garantiza que su patrimonio no se desvalore.

Hacemos un llamado a los propietarios en mora para que realicen acuerdos de pago y eviten los sobrecostos que generan los procesos jurídicos. El bienestar de San Pedro de Castilla es responsabilidad de todos.

### **INFORME GESTION GRUPO PROFESIONAL EFIN**

Durante la vigencia **2025**, la administración de la Agrupación Residencial San Pedro de Castilla fortaleció de manera significativa la gestión de cartera mediante el trabajo articulado con el Grupo Profesional EFIN S.A.S., firma especializada en cobro prejurídico y jurídico, con el objetivo de recuperar los saldos en mora, contener el crecimiento de la cartera vencida y proteger la estabilidad financiera de la copropiedad.

Al cierre del año **2025**, un total de **diecisiete (17) inmuebles** se encontraban bajo gestión directa del Grupo EFIN, concentrando aproximadamente **\$88.650.627**, valor que representa cerca del **76%** del total de la cartera registrada a 31 de diciembre de 2025. Esta cifra evidencia que la morosidad se encuentra focalizada en un número reducido de deudores históricos plenamente identificados, lo que permitió orientar las acciones de cobro de manera estratégica y eficiente.

Los inmuebles gestionados por el Grupo EFIN se encuentran distribuidos en diferentes etapas de cobro, incluyendo procesos prejurídicos, procesos jurídicos activos y acuerdos de pago vigentes. Esta segmentación permitió aplicar medidas diferenciadas según la antigüedad de la deuda, el número de cuotas vencidas y el comportamiento de pago de cada copropietario, priorizando siempre la recuperación efectiva de los recursos adeudados a la copropiedad.

Como resultado del trabajo conjunto entre la administración y el Grupo EFIN, durante la vigencia 2025 se logró la suscripción de acuerdos de pago, la reactivación de compromisos de pago en procesos jurídicos y la recepción de abonos parciales significativos, lo cual contribuyó a frenar el crecimiento de la cartera vencida y a generar ingresos que apoyaron el cumplimiento de las obligaciones operativas del conjunto. En varios casos, estos acuerdos

permitieron suspender temporalmente actuaciones judiciales, siempre que se evidenciara voluntad de pago por parte de los copropietarios.

Adicionalmente, se realizó un seguimiento permanente al comportamiento mensual de la cartera, evaluando variaciones en el número de inmuebles en mora, el valor total adeudado y la antigüedad de las obligaciones. Este control permitió a la administración, en conjunto con el Grupo EFIN, reforzar las acciones de cobro en los casos de mayor riesgo y priorizar los procesos con mayor impacto financiero para la copropiedad.

La gestión adelantada con el Grupo Profesional EFIN durante el año 2025 permitió consolidar un esquema de cobro organizado, documentado y ajustado al marco legal vigente, garantizando transparencia en las actuaciones y respaldo jurídico para la administración. Así mismo, esta gestión sentó bases sólidas para continuar con la recuperación de la cartera durante la vigencia 2026, enfocándose en la reducción progresiva de los saldos pendientes y en el fortalecimiento de la cultura de pago dentro de la comunidad.



AGR.RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA P.H			
EJECUCION PRESUPUESTAL AÑO 2025			
INGRESOS			
Cuenta	pres_mes	Presupuestado Enero a Diciembre	Ejecutado Enero a Diciembre
CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$ 64.182.400	\$ 770.188.800	\$ 771.532.800
INTERESES POR MORA		\$ -	\$ 9.525.700
PARQ VEHICULO	\$ 10.851.400	\$ 130.216.800	\$ 117.795.400
BICICLETERO	\$ -	\$ 3.984.000	\$ 3.743.750
PARQ MOTOS	\$ 2.779.200	\$ 33.350.400	\$ 70.669.300
SANCIONES Y MULTAS	\$ -	\$ -	\$ 13.708.200
DESCUENTO PRONTO PAGO	-\$ 7.781.300	-\$ 93.375.600	-\$ 74.261.335
INTERESES BANCARIOS	\$ -	\$ -	\$ 35.622
INTERESES CDT	\$ -	\$ -	\$ 2.092.199
ALQUILER SALÓN COMUNAL	\$ 250.000	\$ 3.000.000	\$ 4.171.110
PARQUEADEROS VISITANTES		\$ -	\$ 59.198.716
CHIPS		\$ -	\$ 1.157.900
ALQ DE SILLAS		\$ -	\$ 57.500
REINTEGRO DAÑO ZONAS COMUNES	\$ -	\$ -	\$ 450.000
APROVECHAMIENTOS	\$ -	\$ -	\$ 520.014
AJUSTE AL PESO	\$ -	\$ -	\$ 4.246
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$ 70.281.700</b>	<b>\$ 847.364.400</b>	<b>\$ 980.401.122</b>

GASTOS			
Cuenta	pres_mes	Presupuestado Enero a Diciembre	Ejecutado Enero a Diciembre
REVISORIA FISCAL	\$ 1.423.000	\$ 17.076.000	\$ 17.076.000
ASESORIA FINANCIERA Y CONTABLE	\$ 1.423.000	\$ 17.076.000	\$ 17.076.000
ASESORIAS JURIDICAS	\$ 266.667	\$ 3.200.000	\$ 3.000.000
ADMINISTRACION	\$ 3.950.270	\$ 47.403.237	\$ 47.403.222
CONSULTORIA	\$ 1.136.667	\$ 13.640.000	\$ 13.090.000
HABEAS DATA	\$ 166.667	\$ 2.000.000	\$ 1.800.000
SEGURO AREAS COMUNES	\$ 4.100.000	\$ 49.200.000	\$ 54.043.378
ASEO	\$ 12.331.038	\$ 147.972.456	\$ 147.972.456
VIGILANCIA	\$ 28.685.915	\$ 344.230.980	\$ 348.748.648
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 133.333	\$ 1.599.999	\$ 1.117.573
ENERGIA ELECTRICA	\$ 4.333.333	\$ 51.999.999	\$ 50.216.439
TELEFONO	\$ 323.333	\$ 3.879.999	\$ 3.370.344
GAS AREAS COMUNES	\$ 17.000	\$ 204.000	\$ 213.640
PAGINA WEB	\$ 39.167	\$ 470.000	\$ 470.000
ACTUALIZACION SGST	\$ 37.500	\$ 450.000	\$ 330.556
FACTURACION ELECTRONICA PARQ VIS	\$ -	\$ -	\$ 538.920
LICENCIA CONTROL VEHICULAR	\$ -	\$ -	\$ 740.564
LICENCIA PROGRAMA CONTABLE	\$ 55.000	\$ 660.000	\$ 630.326
LICENCIA ANTIVIRUS	\$ 11.000	\$ 132.000	\$ 130.000
LICENCIA OFFICE Y WINDOS 10	\$ 150.000	\$ 1.800.000	\$ -
TRAMITES	\$ 4.000	\$ 48.000	\$ -
MANT ZONAS COMUNES	\$ 252.840	\$ 3.034.080	\$ 1.185.000
MANT DE CAJAS INSPECCION	\$ 580.000	\$ 6.960.000	\$ 5.758.690
MANT CÁMARA DE VIDEO	\$ 1.416.667	\$ 17.000.000	\$ 17.684.000
MANT PUERTAS PEATONALES	\$ 450.000	\$ 5.400.000	\$ 4.343.000
MANT JARDÍN		\$ 1.560.000	\$ 1.450.116
MANT BOMBA		\$ 5.799.999	\$ 15.924.580
MANT PLOMERIA		\$ 6.000.000	\$ 9.485.757
MANT EXTINTORES		\$ 3.249.999	\$ 3.242.000
FUMIGACION Y CONTROL ROEDORES	\$ 130.000	\$ 1.560.000	\$ 770.804
MANT TANQUE AGUA	\$ 96.667	\$ 1.160.000	\$ 3.129.700
MANT CUBIERTAS	\$ 736.667	\$ 8.840.000	\$ 8.440.000
ELEMENTOS DE MANTENIMIENTO	\$ 958.333	\$ 11.499.999	\$ 9.508.453
MANT PUERTA VEHICULAR	\$ 125.000	\$ 1.500.000	\$ 1.600.000
COMPUTACIÓN	\$ 300.000	\$ 3.600.000	\$ 5.620.000
INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 416.667	\$ 5.000.000	\$ 5.912.178
BICICLETERO	\$ 41.667	\$ 500.000	\$ 500.000
MANT. ACABADO ASFALTO PARQ.	\$ -	\$ -	\$ 96.517.616
DECORADO NAVIDAD	\$ 83.000	\$ 996.000	\$ 1.097.558
ELEMENTOS DE ASEO	\$ 33.333	\$ 399.999	\$ 158.674
ELEMENTOS DE CAFETERIA	\$ 100.000	\$ 1.200.000	\$ 1.397.720
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	\$ 125.000	\$ 1.500.000	\$ 1.879.057
AVISOS Y SEÑALIZACION	\$ 132.000	\$ 1.584.000	\$ 78.000
COMBUSTIBLES	\$ 16.667	\$ 200.000	\$ 65.216
MOVILIZACIÓN URBANA	\$ 12.500	\$ 150.000	\$ 126.428
GASTOS ASAMBLEAS	\$ 432.000	\$ 5.184.000	\$ 7.465.400
ACTIVIDADES Y CELEBRACIONES	\$ 583.333	\$ 6.999.999	\$ 5.496.749

AGR.RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA P.		
PROYECTO PRESUPUESTO AÑO 2026		
INGRESOS		
SMLV 23%	Variacio	
pres_mes	Enero a Diciembre	\$
\$ 79.086.400	\$ 949.036.800	\$ 14.904.000
\$ -	\$ -	\$ -
\$ 10.611.200	\$ 127.334.400	-\$ 240.200
\$ 450.000	\$ 5.400.000	\$ 450.000
\$ 7.134.900	\$ 85.618.800	\$ 4.355.700
\$ -	\$ -	\$ -
-\$ 9.728.250	-\$ 116.739.000	-\$ 1.946.950
	\$ -	\$ -
	\$ -	\$ -
	\$ -	\$ -
	\$ -	\$ -
	\$ -	\$ -
	\$ -	\$ -
	\$ -	\$ -
	\$ -	\$ -
<b>\$ 87.554.250</b>	<b>\$ 1.050.651.000</b>	<b>\$ 17.522.550</b>

GASTOS		
SMLV 23%	Variacio	
pres_mes	Enero a Diciembre	\$
\$ 1.750.290	\$ 21.003.480	\$ 327.290
\$ 1.750.290	\$ 21.003.480	\$ 327.290
\$ 250.000	\$ 3.000.000	-\$ 16.667
\$ 4.700.821	\$ 56.409.852	\$ 750.551
\$ 250.000	\$ 3.000.000	-\$ 886.667
\$ 280.000	\$ 3.360.000	\$ 113.333
\$ 4.900.000	\$ 58.800.000	\$ 800.000
\$ 15.167.177	\$ 182.006.124	\$ 2.836.139
\$ 38.287.707	\$ 459.452.484	\$ 9.601.792
\$ 148.000	\$ 1.776.000	\$ 14.667
\$ 4.900.000	\$ 58.800.000	\$ 566.667
\$ 286.000	\$ 3.432.000	-\$ 37.333
\$ 18.000	\$ 216.000	\$ 1.000
\$ 43.000	\$ 516.000	\$ 3.833
\$ 150.000	\$ 1.800.000	\$ 112.500
\$ 11.000	\$ 132.000	\$ 11.000
\$ 62.500	\$ 750.000	\$ 62.500
\$ 60.000	\$ 720.000	\$ 5.000
\$ 11.000	\$ 132.000	\$ -
\$ 21.000	\$ 252.000	-\$ 129.000
\$ 6.000	\$ 72.000	\$ 2.000
\$ 5.298.964	\$ 63.587.564	\$ 5.046.124
\$ 620.000	\$ 7.440.000	\$ 40.000
\$ 380.000	\$ 4.560.000	-\$ 1.036.667
\$ 620.000	\$ 7.440.000	\$ 170.000
\$ 345.000	\$ 4.140.000	\$ 345.000
\$ 792.000	\$ 9.504.000	\$ 792.000
\$ 460.000	\$ 5.520.000	\$ 460.000
\$ 250.000	\$ 3.000.000	\$ 250.000
\$ 167.000	\$ 2.004.000	\$ 37.000
\$ 360.000	\$ 4.320.000	\$ 263.333
\$ 945.000	\$ 11.340.000	\$ 208.333
\$ 334.000	\$ 4.008.000	-\$ 624.333
\$ 450.000	\$ 5.400.000	\$ 325.000
\$ 120.000	\$ 1.440.000	-\$ 180.000
\$ 466.958	\$ 5.603.500	\$ 50.292
\$ -	\$ -	-\$ 41.667
\$ -	\$ -	\$ -
\$ 95.000	\$ 1.140.000	\$ 12.000
\$ 18.000	\$ 216.000	-\$ 15.333
\$ 32.000	\$ 384.000	-\$ 68.000
\$ 160.000	\$ 1.920.000	\$ 35.000
\$ 128.000	\$ 1.536.000	-\$ 4.000
\$ 30.000	\$ 360.000	\$ 13.333
\$ 12.000	\$ 144.000	-\$ 500
\$ 600.000	\$ 7.200.000	\$ 168.000
\$ 480.000	\$ 5.760.000	-\$ 103.333

AGRUPACION RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA  
 NIT 900.277.936-2  
 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO  
 A 31 DE DICIEMBRE 2025 Y 2024  
 (CIFRAS EN PESOS COLOMBIANOS)

ACTIVO	NOTAS	2025	2024	VARIACION	
				VALOR	%
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>					
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	227.808.078	163.982.819	63.825.259	38,9%
Otros Activos Equivalentes al Efectivo					
Restringido		12.807.376	1.119.270	11.688.106	1044,3%
<b>INVERSIONES</b>					
Certificados de deposito a termino	6	244.000.000	61.147.952	182.852.048	299,0%
<b>CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES</b>					
Deudores	7	140.619.354	149.066.385	(8.447.031)	-5,7%
Deterioro	8	(29.082.645)	(19.509.467)	(9.573.178)	49,1%
<b>GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO</b>					
Poliza Areas comunes y licencias	9	12.882.012	11.716.765	1.165.247	9,9%
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>609.034.174</b>	<b>367.523.724</b>	<b>241.510.451</b>	<b>65,7%</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>609.034.174</b>	<b>367.523.724</b>	<b>241.510.451</b>	<b>65,7%</b>
<b>PASIVO</b>					
<b>PASIVO CORRIENTE</b>					
Costos y Gastos por pagar	10	32.495.376	31.583.041	912.335	2,9%
Retención en la fuente		1.276.301	679.598	596.703	87,8%
Acreedores varios		2.260.263	100.000	2.160.263	2160,3%
IVA		2.629.648	0	2.629.648	1000,0%
Pasivos estimados y provisiones	11	109.607.616	36.246.590	73.361.026	202,4%
Ingresos recibidos por anticipado	12	25.183.518	16.271.195	8.912.323	54,8%
Ahorro fondo mant. Fachadas	13	136.800.000	0	136.800.000	1000,0%
Consignaciones por identificar		3.266.917	2.202.269	1.064.648	48,3%
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>313.519.639</b>	<b>87.082.693</b>	<b>226.436.946</b>	<b>380,8%</b>
<b>PATRIMONIO</b>					
<b>PATRIMONIO</b>					
Reserva fondo de imprevistos	14	72.807.376	62.267.222	10.540.154	16,9%
Excedentes del Ejercicio		5.368.601	76.333.186	(70.964.585)	-93,0%
Excedentes de ejercicios Anteriores		217.338.559	141.840.623	75.497.936	53,2%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>295.514.535</b>	<b>280.441.031</b>	<b>15.073.505</b>	<b>9,0%</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		<b>609.034.174</b>	<b>367.523.724</b>	<b>241.510.451</b>	<b>106,0%</b>

DIANA RUBIO CALDERON  
 Representante Legal  
 Firmados en el original

PAOLA COLLAZOS HERRERA  
 Revisor Fiscal  
 TP 153232-T  
 Firmados en el Original

DIANA ARAQUE PEREZ  
 Contadora  
 TP.84798-T  
 Firmados en el original

AGRUPACION RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA

NIT 900.277.936-2

ESTADO DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EN DICIEMBRE 2025 Y 2024

(CIFRAS EN PESOS COLOMBIANOS)

				VARIACION	
INGRESOS	NOTAS	2025	2024	VALOR	%
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>					
Actividades de Servicios		986.975.150	895.435.560	91.539.590	10,2%
Descuentos por pronto pago		(74.261.335)	(63.647.320)	(10.614.015)	16,7%
<b>TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		<b>912.713.815</b>	<b>831.788.240</b>	<b>80.925.575</b>	<b>13,1%</b>
<b>OTROS INGRESOS</b>					
Financieros		2.127.822	5.111.617	(2.983.796)	-58,4%
Recuperaciones		65.035.226	55.228.270	9.806.956	17,8%
Diversos		524.260	6.465.000	(5.940.740)	-91,9%
<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>		<b>67.687.308</b>	<b>66.804.887</b>	<b>882.420</b>	<b>2,4%</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>15</b>	<b>980.401.123</b>	<b>898.593.127</b>	<b>81.807.995</b>	<b>12,5%</b>
<b>GASTOS</b>					
<b>GASTOS DE ADMINISTRACION</b>					
Honorarios		99.445.222	84.656.624	14.788.598	17,5%
Seguros - Poliza Areas Comunes		54.043.378	43.060.627	10.982.751	25,5%
Servicios		552.978.576	497.476.549	55.502.027	11,2%
Gastos Legales		1.500.890	621.182	879.708	141,6%
Mantenimiento y reparaciones		88.142.100	118.850.765	(30.708.665)	-25,8%
Adecuaciones e Instalaciones		102.929.794	6.513.640	96.416.154	1480,2%
Depreciaciones		0	20.440.451	(20.440.451)	-100,0%
Diversos		54.702.402	25.772.562	28.929.840	112,3%
Provisiones		20.426.144	19.105.179	1.320.964	6,9%
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION</b>		<b>974.168.506</b>	<b>816.497.579</b>	<b>157.670.927</b>	<b>25,6%</b>
<b>OTROS GASTOS</b>					
Financieros		864.016	5.265.282	(4.401.266)	-83,6%
Extraordinarios		0	497.080	(497.080)	-100,0%
<b>TOTAL OTROS GASTOS</b>		<b>864.016</b>	<b>5.762.362</b>	<b>(4.898.346)</b>	<b>-45,9%</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>16</b>	<b>975.032.522</b>	<b>822.259.941</b>	<b>152.772.581</b>	<b>24,4%</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>5.368.601</b>	<b>76.333.186</b>	<b>(70.964.585)</b>	<b>-227,6%</b>

DIANA RUBIO CALDERON  
Representante Legal  
Firma en el Original

DIANA ARAQUE PEREZ  
Contadora  
TP.84798-T  
Firma en el original

PAOLA COLLAZOS HERRERA  
Revisor Fiscal  
TP 153232-T  
Firma en el original

# **CERTIFICACION ESTADOS FINANCIEROS**

## **AÑO 2025**

Apreciados Señores (as):

**ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS**

**Agrupación Residencial San Pedro de Castilla Propiedad Horizontal**

Ciudad

Diana Rubio Calderón, Representante Legal y Diana Araque Pérez, Contador Público de la **AGRUPACION RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, considerando lo dispuesto en la Ley 22 de 1995 en su artículo 37, nos permitimos declarar lo siguiente:

- Que hemos preparado los estados financieros básicos, Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados a diciembre 31 de 2025.
- Que en la preparación de los Estados Financieros se ha tenido en cuenta las normas y principios de contabilidad vigentes en Colombia, reglamentado por la Ley 1314 de 2009 y el Decreto 3022 de 2013, contenidos en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por el Decreto 2496 de 2015.
- Destacamos que los libros de contabilidad se encuentran al día y sus saldos y las operaciones en ellos registrados, han sido la fuente para elaborar los estados financieros los cuales presentan razonablemente la situación financiera y los resultados de las operaciones.
- No conocemos de la existencia de irregularidades que involucren a miembros de la **AGRUPACION RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los estados financieros anunciados.

En consecuencia, toda la información contenida en ellos ha sido verificada previamente, y las mismas han sido tomadas fielmente de los libros y en cumplimiento de todos los requerimientos de las NIF, así:

- Que todos los activos y pasivos a diciembre 31 de 2025 existen y han sido registrados durante el periodo.
- Aseguramos la existencia de activos y pasivos cuantificables, así como los derechos y obligaciones que respectivamente representan, registrados de acuerdo con cortes de documentos y con acumulación y compensaciones contables de sus transacciones en el ejercicio del año 2025 y evaluados bajo métodos de reconocido valor técnico.

- Confirmamos que la integridad de la información que nos fue proporcionada por los responsables de la **AGRUPACION RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, ha sido reconocida en el conjunto de estados financieros sobre la cual depositamos nuestra confianza.
- Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito, y revelado correctamente dentro de sus estados financieros básicos, incluyendo restricciones a los activos, pasivos reales y contingentes como también las garantías que se recibieron de terceros.
- Aseguramos que los activos representan beneficios económicos futuros y los pasivos representan obligaciones futuras a cargo de la **AGRUPACION RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, a diciembre 31 de 2025.
- Confirmamos que todos los elementos han sido reconocidos por los valores apropiados y razonables.
- Que se han tenido en cuenta las leyes que nos rigen y se han mantenido y fortalecido las normas contables que garantizan un adecuado sistema de control interno.

Dado en Bogotá, D.C., a los veintitrés (23) días del mes de enero de 2026.

Atentamente,

**DIANA RUBIO CALDERON**  
Representante Legal

**DIANA ARAQUE PEREZ**  
Contadora  
T.P.84798-T

# AGRUPACION RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Notas a los Estados Financieros Comparativos

Por los años terminados en 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Valores expresados en Pesos Colombianos)

### NOTA. 1 ENTIDAD REPORTANTE E INFORMACION GENERAL

La **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, con Nit.900.277.936-2, es una persona jurídica sin ánimo de lucro conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, regida por el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Derecho Colombiano, se constituyó mediante la escritura pública No. 05918 De la Notaría 20 de Bogotá el 20 de septiembre de 2007.

#### Naturaleza de las operaciones:

La **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, tiene como objeto desarrollar las siguientes actividades:

Administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados, cumplir y hacer cumplir la Ley y el reglamento de propiedad horizontal y demás reglamentación que se adopte.

#### Hipótesis de negocio en marcha:

Al preparar el conjunto de estados financieros, la Administración de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, evaluó la capacidad que tiene para continuar con su actividad en marcha. Los estados financieros presentados se elaboran partiendo del supuesto que está en plena actividad y seguirá funcionando en el futuro previsible. Por el momento no se tiene intención de liquidarla o hacer cesar sus operaciones, tampoco existen incertidumbres relacionadas con la continuidad de la agrupación.

### NOTA. 2 BASES DE ELABORACION

#### Declaración de cumplimiento:

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma de Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades; reglamentado en Colombia por la Ley 1314 de 2009 y el Decreto 3022 de 2013, contenidos en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por el Decreto 2496 de 2015.

#### Moneda funcional:

La moneda funcional de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, es el peso colombiano de Colombia, y en esta denominación se presentan los estados financieros, las cifras están expresadas en pesos colombiano sin redondeo.

#### Periodo contable:

La **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, tiene definido efectuar un corte en sus cuentas, preparar y difundir sus estados financieros de propósito general una vez al año, con corte al 31 de diciembre.

### NOTA. 3 CUALIDADES DE LA INFORMACION FINANCIERA

**Compresibilidad:** La información financiera de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, debe ser presentada de manera comprensible a los usuarios que tengan

# AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Notas a los Estados Financieros Comparativos

Por los años terminados en 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Valores expresados en Pesos Colombianos)

conocimiento del mundo de los negocios y de la contabilidad en general, así mismo que tengan la intención de estudiar la información con diligencia, de todos modos no quiere decir esto que la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, deba omitir información relevante que le sirva a los usuarios para la toma de decisiones.

**Relevancia:** La información es relevante para la toma de decisiones **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, cuando pueda ejercer influencia sobre las decisiones económicas de quienes las utilizan, ayudándoles a evaluar sucesos pasados, presentes o futuros, o bien confirmar o corregir evaluaciones realizadas con anterioridad.

**Materialidad o importancia relativa:** La información es material y por lo tanto relevante para la toma de decisiones. La importancia relativa para la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, está dada cuando las decisiones tomadas estén basadas en las partidas materiales, no queriendo decir que no se corrijan los errores o se registren partidas no materiales conforme a la NIIF.

**Fiabilidad:** La información será fiable para la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, cuando esté libre de error significativo o sesgo, y representa fielmente lo que quiere presentar o puede esperarse razonablemente que presente.

**Esencia sobre la forma:** Las transacciones de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, deben ser registradas con base en su esencia financiera y no de acuerdo con su forma legal, para mejorar a fiabilidad de la información financiera.

**Prudencia:** Cuando existan incertidumbres en estimaciones que realice la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, se deben aplicar las técnicas que no permitan que se sobreestimen los ingresos o los activos ni se subestimen los pasivos y los gastos, sin embargo, no se busca sobrevalorar pasivos o gastos ni subvalorar activos o ingresos, la prudencia no permite el sesgo en la medición.

**Integridad:** En la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, la información para ser fiable deber ser completa dentro de los límites de la importancia relativa y el costo. Una omisión puede causar que la información sea falsa o equívoca, y por tanto no fiable y deficiente en términos de relevancia.

**Comparabilidad:** Los usuarios de la información financiera de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, deben ser capaces de compararla a lo largo del tiempo, de igual forma poder compararla con otras asociaciones. Para cumplir esta característica la información financiera debe ser preparada de forma uniforme es decir con las mismas políticas contables a lo largo del tiempo.

**Oportunidad:** Para que la información financiera sea fiable deber ser oportuna, para que la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, emita información oportuna debe ser presentada dentro del tiempo adecuado para la toma de decisiones, por tanto, es disposición de la administración medir y establecer que la información financiera sea oportuna, pero al mismo tiempo fiable.

**Situación financiera:** La situación financiera de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, es la relación entre los activos, los pasivos y el patrimonio en una fecha



# AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Notas a los Estados Financieros Comparativos

Por los años terminados en 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Valores expresados en Pesos Colombianos)

concreta, tal como se presenta en el estado de Situación Financiera. Estos se definen de la siguiente manera:

- a. Un **activo**: es un recurso controlado por la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, como resultado de sucesos pasados, de que la Agrupación espera obtener en el futuro, beneficios económicos.
- b. Un **pasivo**: es una obligación presente de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.
- c. **Patrimonio**: es la parte residual de los activos de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, una vez deducidos todos sus pasivos.
- d. **Rendimiento**: es la relación entre los ingresos y los gastos de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, durante un periodo contable. Los ingresos y los gastos se definen a continuación:

**Ingresos**: Son los incrementos de los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de entradas o incrementos del valor de los activos, o bien como decrementos de las obligaciones, que dan como resultado aumentos del patrimonio.

**Gastos**: Son los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien por la generación o aumento de los pasivos que dan como resultado decrementos en el patrimonio.

**Reconocimiento de Activos, Pasivos, Ingresos y Gastos**: El reconocimiento es el proceso de la incorporación en los estados financieros de una partida que cumple la definición de un activo, pasivo, ingreso o gasto y que satisface los siguientes criterios:

- a. Es probable que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida ingrese a, o salga de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**.
- b. La partida tiene un costo o valor que puede ser pedido con fiabilidad

### NOTA. 4 PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos.

El control interno contable y administrativo lo ejerce la Administración, apoyada y soportada en el Consejo de Administración teniendo en cuenta las sugerencias de la revisoría fiscal.

La contabilidad se lleva conforme a las normas técnicas y principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia; utilizando la base contable de acumulación (o devengo). De acuerdo con la base contable de acumulación (o devengo), las partidas se reconocerán como activos, pasivos, patrimonio, ingresos o gastos cuando satisfagan las definiciones y los criterios de reconocimiento para

# AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Notas a los Estados Financieros Comparativos

Por los años terminados en 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Valores expresados en Pesos Colombianos)

estas partidas, nazcan los derechos u obligaciones y no solo se reciba o entregue el efectivo o su equivalente (NIIF).

### **Uniformidad de las políticas contables:**

Se selecciona y aplica políticas contables de manera uniforme para transacciones, otros sucesos y condiciones que sean similares, a menos que se tenga un caso específico que requiera o permita específicamente establecer categorías de partidas para las cuales podría ser apropiado aplicar diferentes políticas.

Las principales políticas contables que emplea la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, para la elaboración para los estados financieros son:

### **Conjunto de Estados Financieros:**

La fecha de corte o periodo al cual corresponde la información financiera es el comprendido entre 01 de enero al 31 de diciembre de 2025, comparativo a 31 de diciembre de 2024, la cual corresponde al ciclo normal de operaciones de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**.

### **Estado de la Situación Financiera:**

Se presenta en el estado financiero los hechos económicos haciendo una separación entre partidas corrientes y no corrientes, partiendo desde los activos por su grado de liquidez y en los activos por su grado de exigibilidad, las partidas son presentadas a nivel de grupo.

**Componentes mínimos:** El estado de la Situación Financiera de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, contendrá por lo menos las siguientes partidas:

- Efectivo y equivalente al efectivo.
- Otros activos financieros.
- Cuentas comerciales por cobrar.
- Otras cuentas comerciales por cobrar.
- Propiedades, planta y equipo.
- Activos intangibles distintos a la plusvalía.
- Otros activos no financieros.
- Otros pasivos financieros.
- Cuentas comerciales por pagar.
- Provisiones.
- Otras reservas.
- Excedentes o déficit del ejercicio.
- Excedentes acumulados.

### **Estado de Resultado Integral:**

Se presenta el estado financiero en un único estado del resultado integral, los gastos son presentados por su función, que muestra el resultado de las operaciones y el otro resultado integral.

Las partidas se hacen parte del resultado son:

# AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Notas a los Estados Financieros Comparativos

Por los años terminados en 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Valores expresados en Pesos Colombianos)

- Los ingresos de actividades ordinarias.
- Otros ingresos.
- Los costos financieros.
- Los gastos del periodo.
- Otros gastos.
- Resultado del periodo, excedente o déficit.

Los efectos de correcciones de errores y cambios en las políticas contables se presentaran como ajustes retroactivos de periodos anteriores y no como parte del resultado en el periodo en que surgen.

No se presentara ni describirá ninguna partida de ingreso o gastos como "partidas extraordinarias" en el estado del resultado integral o en las notas.

Se realizara un desglose de los gastos por su naturaleza en las notas, lo que exige que se agruparan de acuerdo con la naturaleza de estos y no por la función que cumplen en el estado de resultados.

### **Equivalentes de Efectivo:**

El efectivo comprende tanto el efectivo en caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes de efectivo son inversiones a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivos, que tienen un riesgo poco significativo de cambio en su valor, y en general se tienen para cumplir compromisos a corto plazo.

La copropiedad obtiene el efectivo o equivalente de efectivo de las siguientes fuentes: recaudo de cuotas ordinarias y extraordinarias, ingresos originados en el uso de bienes comunes, por intereses de mora, multas, sanciones y rendimientos financieros.

### **Notas a los Estados Financieros:**

Las notas contienen información adicional a la presentada en el estado de situación financiera y estado de resultado integral.

### **Estructura de las Notas:**

- Presentaran información sobre las bases para la presentación de los estados financieros, y sobre las políticas contables utilizadas.
- Revelaran la información requerida por NIIF que no se presente en otro lugar de los estados financieros.
- Proporcionará información adicional que no se presenta en ninguno de los estados financieros, pero que es relevante para la comprensión de cualquiera de ellos.

### **Políticas contables aplicadas a las partidas de los estados financieros:**

Las políticas contables adoptadas para cada una de las partidas de los estados financieros, se mencionan a continuación:

### **Efectivo y Equivalente al Efectivo:**

# AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Notas a los Estados Financieros Comparativos

Por los años terminados en 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Valores expresados en Pesos Colombianos)

Estas partidas se miden por su valor nominal del valor recibido o entrega y lo correspondiente a los saldos en cuentas de depósitos debidamente conciliados.

### Otros Activos Financieros:

Corresponde a las inversiones que posee la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, mide en su reconocimiento inicial y posterior al valor razonable y todo cambio sobre el importe se llevara al estado de resultado integral como excedente o déficit.

### Activo Contingente:

Un activo de naturaleza posible, sugerido a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo porque ocurra o en su caso porque deje de ocurrir, uno o más eventos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la Agrupación. Estos activos no se contabilizaran en los estados financieros, solo serán revelados en las notas a los estados financieros.

### Otros Activos Financieros Restringidos:

Corresponde a fondos monetarios que posee la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, pero que se encuentran restringidos para un uso o fin específico. Su medición inicial y posterior son al valor razonable.

### Cartera, Cuentas Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar:

Se miden inicialmente al precio de la transacción que por lo general en su costo histórico.

En su medición posterior se reconocerán en el estado de resultado integral los ingresos ordinarios por intereses, y la cartera intereses en los estados de situación financiera.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de la cartera, cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá de inmediato una perdida por deterioro del valor en el estado de resultado integral.

### Propiedades, Planta y Equipo:

Una partida de propiedad planta y equipo se reconocerá y si solo si:

- Es probable que la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, obtenga beneficios económicos futuros asociados con la partida.
- El costo de la partida puede medirse de manera fiable.

Las partidas de propiedades, planta y equipo de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier perdida por deterioro del valor acumulado.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando los siguientes métodos:

## AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA

### PROPIEDAD HORIZONTAL

Notas a los Estados Financieros Comparativos

Por los años terminados en 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Valores expresados en Pesos Colombianos)

Descripción	Vida útil	Método
Maquinaria y equipo	5 años	Línea recta
Muebles y enseres	3 años	Línea recta
Equipo de computación y comunicación	2 y 3 años	Línea recta

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Se dará de baja en cuentas un elemento de propiedades, planta y equipo:

- Cuando disponga de él.
- Cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición.

Se reconocerá la ganancia o pérdida por la baja en cuentas de un elemento de propiedades, planta y equipo en el resultado del periodo en que el elemento sea dado de baja en cuentas.

#### Activos Intangibles:

Un activo intangible es aquel activo que sea identificable, de carácter no monetario y sin apariencia física. Un activo es identificable cuando:

- Es separable, es decir, es susceptible de ser separado de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, y vendido, transferido, explotado, arrendado o intercambiado, bien individualmente junto con un contrato, un activo o pasivo relacionado.
- Surge de un contrato o de otros derechos legales, independientemente de si esos derechos son transferibles o separables de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, o de otros derechos y obligaciones.

Los desembolsos sobre un activo intangible reconocidos inicialmente como gastos no reconocerán en una fecha posterior como parte del costo de un activo.

En la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, también podrá registrar en esta partida licencias adquiridas, como por ejemplo: licencias del software contable o informáticas.

#### Deterioro del Valor de los Activos:

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipos, activos intangibles para determinar si existen indicios de que tales activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor. Si existen indicios del posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable

## AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL

Notas a los Estados Financieros Comparativos

Por los años terminados en 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Valores expresados en Pesos Colombianos)

estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en los resultados del periodo.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que había sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor de activos en años anteriores. Una revisión de una pérdida por deterioro del valor se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo.

### **Cuentas Comerciales por Pagar y Otras Cuentas por Pagar:**

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Estas obligaciones han surgido tras la adquisición de bienes o la contratación de servicios bajo condiciones normales de crédito a corto plazo.

Las cuentas comerciales por pagar se miden al importe no descontado de efectivo que debe pagarse, y en caso de aquellos que exceden los términos normales comerciales se reconocen al valor presente de los flujos de efectivos descontados.

### **Provisiones:**

Se reconoce una provisión cuando la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, tiene una obligación presente surgida de un suceso pasado; es probable que deba cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. Una provisión se mide como la mejor estimación del importe requerido para cancelar la obligación, en la fecha sobre la que se informa.

La mejor estimación es el importe que la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, pagaría racionalmente para liquidar la obligación al final del periodo sobre el que se informa o para transferirla a un tercero en esta fecha. Esta se determina teniendo en cuenta todos los riesgos e incertidumbres relacionados con la obligación.

Las partidas que no cumplan con las condiciones mencionadas anteriormente se contabilización como una provisión.

La **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, reconocerá la provisión como un pasivo en el estado de situación financiera, y el importe de la provisión como un gasto.

En el reconocimiento de un pasivo, además de existir una obligación presente debe existir también la probabilidad de que haya una salida de recursos, que incorporen beneficios económicos, para cancelar tal obligación. En la evaluación de la probabilidad de la salida de recursos se considerará siempre que la probabilidad de que un evento pueda ocurrir sea mayor que la probabilidad de que no se presente en el futuro. Cuando no sea probable que exista la obligación la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, procederá a informar, por medio de notas sobre el pasivo contingente, salvo que la posibilidad de que se haga una salida de recursos, se incorporen beneficios económicos y se considere remota.

# AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Notas a los Estados Financieros Comparativos

Por los años terminados en 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Valores expresados en Pesos Colombianos)

### Pasivos Contingentes:

Es una obligación posible pero incierta o una obligación presente que no está reconocida porque no cumple una o las dos condiciones con las siguientes condiciones:

- a. Es probable que se requiera a la entidad en la liquidación, la transferencia de recursos que incorporen beneficios económicos.
- b. El importe de la liquidación puede medirse de forma fiable.

La **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, no contabilizara en los estados financieros los pasivos contingentes, solo se revelara en las notas a los estados financieros, a menos que la incertidumbre del pasivo sea remota, en el último caso no se revelará en las notas, ni se ejecutará ninguna acción contable.

### Patrimonio:

Es la parte residual de los activos de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, una vez deducidos todos sus pasivos.

### Excedente o Déficit:

Es la diferencia entre los ingresos y los gastos de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, durante el periodo sobre el que se informa.

### Fondo de Imprevistos:

El registro y control del Fondo de Imprevistos ordenado por el Artículo 35 de la Ley 675 de 2001 está orientado a cubrir erogaciones para la existencia, conservación y seguridad de los bienes comunes, no previstas en el presupuesto y orientados por la Asamblea General.

Por su naturaleza y tomando en consideración que se incorpora como parte de los valores causados y recaudados a cargo de los copropietarios se contabiliza en forma simultanea el reconocimiento de las reservas del patrimonio contra el ingreso a bancos.

Se constituye este fondo con el 1% del presupuesto anual de gastos comunes. Estos recursos solo se podrán disponer, previa aprobación de la Asamblea General, en cumplimiento del OFCTCP No.0147 de 2010 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública.

### Ingresos de Actividades Ordinarias:

Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con las cuotas de administración, multas, sanciones, intereses de mora, y demás actividades que generen ingresos producto de la administración y sostenimiento de la Agrupación, dentro de su condición de entidad como sin ánimo de lucro.

# AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Notas a los Estados Financieros Comparativos

Por los años terminados en 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Valores expresados en Pesos Colombianos)

### ►►► NOTAS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO

#### NOTA. 5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Comprende los recursos monetarios disponibles en la caja general, bancos cuenta corriente, donde se encuentran los excedentes de liquidez, y cuentas de ahorros, por el saldo disponible sin restricción, las partidas presentadas en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo se encuentran debidamente conciliadas al 31 de diciembre de 2025, y se encuentran discriminadas de la siguiente manera:

CUENTA	2025	2024	VARIACION	%
<b>Caja</b>				
Caja general	3,884,330	734,867	3,149,463	429%
<b>Total caja</b>	<b>3,884,330</b>	<b>734,867</b>	<b>3,149,463</b>	<b>429%</b>
<b>Bancos</b>				
Banco Av. Villas Cta. Cte.	2,173,349	3,771,568	-1,598,219	-42%
Banco Caja Social Cta. Cte.	136,231,170	101,925,907	34,305,263	34%
<b>Total Bancos</b>	<b>138,404,519</b>	<b>105,697,475</b>	<b>32,707,044</b>	<b>31%</b>
<b>Cuentas de ahorro</b>				
Banco Av. Villas Certivillas	275,785	275,759	26	0%
Banco Caja Social ahorros (proyectos) (1)	85,243,445	57,274,719	27,968,726	49%
<b>Total Cuentas de Ahorro</b>	<b>85,519,229</b>	<b>57,550,478</b>	<b>27,968,752</b>	<b>49%</b>
<b>Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>	<b>227,808,078</b>	<b>163,982,819</b>	<b>63,825,259</b>	<b>39%</b>
<b>Efectivo Restringido</b>				
<b>Cuentas de ahorro</b>				
Banco Av. Villas Fondo Imprevistos	151,217	151,202	15	0%
Banco Caja Social Fondo Imprevistos	12,656,159	968,068	11,688,091	1207%
<b>Total Efectivo Restringido</b>	<b>12,807,376</b>	<b>1,119,270</b>	<b>11,688,106</b>	<b>1044%</b>

- 1) Desde el mes de junio del año 2022 se han venido consignando los ingresos por parqueaderos de visitantes y parqueaderos mixtos de motos para la ejecución de obras de mantenimientos como la impermeabilización del tanque agua potable y mantenimiento de un área de parqueaderos en el año 2024.



# AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Notas a los Estados Financieros Comparativos

Por los años terminados en 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Valores expresados en Pesos Colombianos)

### NOTA. 6 INVERSIONES

Se tiene 1 CDT con recursos del fondo de imprevistos y 3 CDTs con recursos recibidos del por ahorro programado del mantenimiento de fachadas.

Inversiones	2025	2024	VARIACION	%
Banco Caja Social-fondo de imprevistos	0	61,147,952	-61,147,952	100%
Banco Davivienda-fdo. Ahorro programado	116,000,000	0	116,000,000	100%
Banco Davivienda-fondo de imprevistos	60,000,000	0	60,000,000	100%
Banco Caja Social-fdo. Ahorro programado	68,000,000	0	68,000,000	100%
<b>Total inversiones</b>	<b>244,000,000</b>	<b>61,147,952</b>	<b>182,852,048</b>	<b>299%</b>

Destino	Banco	Fecha apertura	Valor	Días	Fecha vencimiento	Tasa ints.	Vr. Ints. Netos
FDO. AHORRO PROGRAMADO FACHADAS	DAVIVIENDA	04/03/2025	70,000,000	360	04/03/2026	8.8% E.A.	5,913,600
	DAVIVIENDA	08/07/2025	46,000,000	198	26/01/2026	8.43% E.A.	2,010,163
	CAJA SOCIAL	23/12/2025	68,000,000	181	24/06/2026	9% E.A.	2,890,664
	<b>Total</b>		<b>184,000,000</b>				<b>10,814,427</b>

FONDO DE IMPREVISTOS	DAVIVIENDA	24/06/2025	60,000,000	212	26/01/2026	8.48% E.A.	2,828,160
----------------------	------------	------------	------------	-----	------------	------------	-----------

**Total cdt**      244,000,000

### NOTA. 7 CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Refleja el valor de las cuentas por cobrar a clientes, anticipos, avances, ingresos por cobrar, deudores varios y deterioro de cuentas por cobrar.

CUENTA	2025	2024	VARIACION	%
Clientes (a)	116,918,015	103,511,985	13,406,030	13%
Anticipos y avances (b)	3,927,000	25,780,061	-21,853,061	-85%
Deudores varios ©	19,774,339	19,774,339	0	0%
<b>Total cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar</b>	<b>140,619,354</b>	<b>149,066,385</b>	<b>-8,447,031</b>	<b>-6%</b>

**AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA**  
**PROPIEDAD HORIZONTAL**

Notas a los Estados Financieros Comparativos

Por los años terminados en 31 de diciembre de 2023 y 2024

(Valores expresados en Pesos Colombianos)

<b>a) Clientes</b>				
Administración	52,609,633	65,267,224	-12,657,591	-19%
Intereses de mora	28,774,145	29,998,200	-1,224,055	-4%
Cuotas de parq. de vehículo	1,182,390	607,100	575,290	95%
Cuotas extraordinarias	439,200	472,500	-33,300	-7%
Bicicletero	136,469	56,700	79,769	141%
Parqueadero de motos	865,500	869,000	-3,500	0%
Sanciones, recargos y multas	3,042,308	2,695,960	346,348	13%
Honorarios Jurídicos	4,757,370	2,994,801	1,762,569	59%
Certificados de libertad	119,000	220,000	-101,000	100%
Intereses de mora cuotas extraordinarias	308,500	330,500	-22,000	-7%
<b>Subtotal</b>	<b>92,234,515</b>	<b>103,511,985</b>	<b>-11,277,470</b>	<b>-11%</b>
Ahorro programado mant. Fachadas	24,683,500	0	24,683,500	100%
<b>Total clientes</b>	<b>116,918,015</b>	<b>103,511,985</b>	<b>13,406,030</b>	<b>13%</b>

<b>b) Anticipos y avances (nombre del tercero)</b>				
Emerge Estudios SAS (ant. Consultoría obras)	3,927,000	0	3,927,000	100%
Medios y soluciones (ant dev ene/25)	0	1,059,100	-1,059,100	100%
Ingecog (interventoría pavimento)	0	1,629,129	-1,629,129	100%
Alianza Pavimentadores (pavimento)	0	23,091,832	-23,091,832	100%
<b>Total anticipos</b>	<b>3,927,000</b>	<b>25,780,061</b>	<b>-21,853,061</b>	<b>-85%</b>
<b>c) Deudores varios</b>				
Banco Av Villas *	19,774,339	19,774,339	0	100%

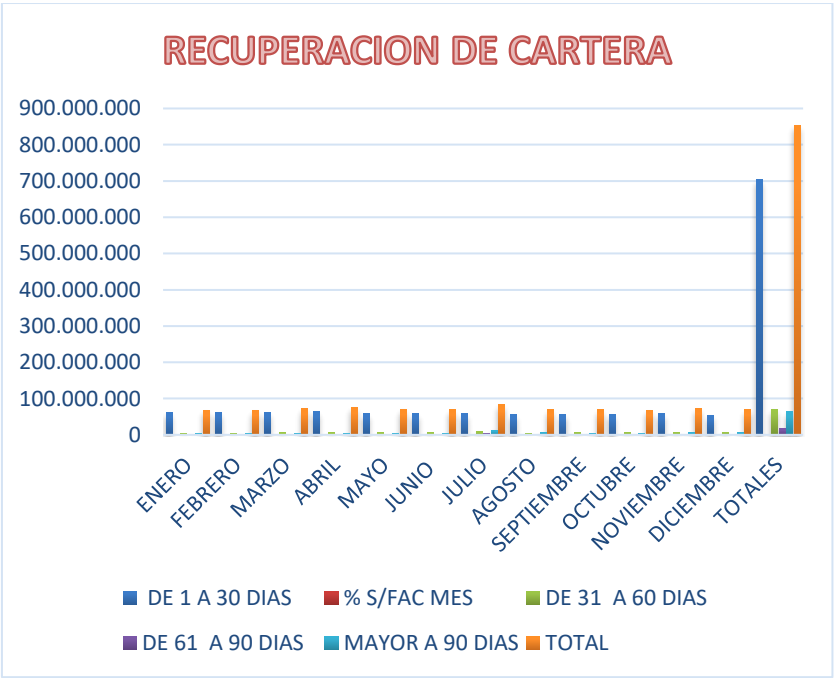
(\*) El día 11 de diciembre de 2023 se ve reflejado un descuento por la suma de \$19.774.339 con concepto "compra pse en internet"; este valor que es registrado contablemente como una cuenta por cobrar al Banco Av Villas. Se encuentra radicada una demanda en contra del Banco para la devolución de estos recursos.

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA  
 PROPIEDAD HORIZONTAL

Notas a los Estados Financieros Comparativos  
 Por los años terminados en 31 de diciembre de 2025 y 2024  
 (Valores expresados en Pesos Colombianos)

Detalle de Estado de cartera a dic 31 de 2025				Detalle de Estado de cartera a dic 31 de 2024			
Rango	Saldo Cartera	No. APTOS	%	Rango	Saldo Cartera	No. APTOS	%
En cobro jurídico y pre jurídico	64,762,207	11	70%	En cobro jur jurídico y pre jurídico	64,622,774	11	62%
En acuerdo de pago	19,223,070	9	21%	En acuerdo de pago	20,781,761	9	20%
Mayor a \$5,000,000	0	0	0%	Mayor a \$5,000,000	7,759,300	1	7%
De\$1,000,000 a \$2,000,000	1,139,700	1	1%	De\$1,000,000 a \$2,000,000	2,366,300	2	2%
De \$500.000 a \$1.000.000	1,052,000	2	1%	De \$500.000 a \$1.000.000	945,100	1	1%
De \$ 1 a \$500.000	6,057,538	42	7%	De \$ 1 a \$500.000	7,036,750	56	7%
Cartera sin saldo	0	391		Cartera sin saldo	0	376	
TOTAL	92,234,515	436	100%	TOTAL	103,511,985	436	100%

SALDO A DICIEMBRE 31 DE 2024	103,511,985	SALDO A DICIEMBRE 31 DE 2023	125,882,178
VARIACION DIC 2024-2025	-11,277,470	VARIACION DIC 2023-2024	-22,370,193
	-11%		-18%



## AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA

### PROPIEDAD HORIZONTAL

Notas a los Estados Financieros Comparativos

Por los años terminados en 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Valores expresados en Pesos Colombianos)

MES	DE 1 A 30 DIAS	% S/FAC MES	DE 31 A 60 DIAS	DE 61 A 90 DIAS	MAYOR A 90 DIAS	TOTAL
ENERO	60,915,368	82%	3,679,540	947,000	2,780,521	68,322,429
FEBRERO	60,589,455	80%	4,044,443	660,062	2,408,338	67,702,298
MARZO	62,513,581	83%	5,121,151	1,103,037	2,943,061	71,680,830
ABRIL	63,750,473	72%	5,240,660	1,322,000	4,840,200	75,153,333
MAYO	58,164,022	77%	6,386,986	1,379,400	4,536,965	70,467,373
JUNIO	58,149,070	77%	5,938,877	1,120,450	3,604,094	68,812,491
JULIO	58,166,209	78%	8,072,251	3,329,111	12,958,199	82,525,770
AGOSTO	56,322,731	74%	4,079,870	1,214,010	6,952,890	68,569,501
SEPTIEMBRE	56,181,387	75%	6,409,311	1,256,375	4,962,845	68,809,918
OCTUBRE	56,108,601	76%	6,418,832	1,825,196	4,155,324	68,507,953
NOVIEMBRE	57,937,635	77%	6,310,181	1,894,401	6,572,948	72,715,165
DICIEMBRE	54,094,490	73%	7,345,122	1,649,979	6,286,362	69,375,953
<b>TOTALES</b>	<b>702,893,022</b>	<b>77%</b>	<b>69,047,224</b>	<b>17,701,021</b>	<b>63,001,747</b>	<b>852,643,014</b>

La copropiedad recibe en promedio el 77% de las expensas facturadas mes a mes.

Cartera por edades						
Edad	Dic./25	%	Dic./24	%	VARIACION	%
1 - 30 días	10,161,730	11.0%	9,060,240	8.8%	1,101,490	12%
31 - 60 días	7,337,635	8.0%	6,599,100	6.4%	738,535	11%
61 - 90 días	-	0.0%	-	0.0%	-	0%
Mayor a 90 días	74,735,150	81.0%	87,852,645	84.9%	- 13,117,495	-15%
<b>Total</b>	<b>92,234,515</b>	<b>100%</b>	<b>103,511,985</b>	<b>100%</b>	<b>- 11,277,470</b>	<b>-11%</b>

Al analizar el comportamiento de la cartera en el año 2025 se presentan las siguientes observaciones respecto del año 2024:

- ✓ El 81% de la cartera se concentra en la temporalidad mayor a 90 días por \$74.735.150, comparado con año 2024, presenta una disminución de \$13.117.496.
  - ✓ La temporalidad de 1-30 días presenta un aumento de \$1.101.490.
- La temporalidad de 31-60 días presenta un aumento de \$738.535.
- ✓ No se presenta movimiento en la temporalidad de 61-90 días.

# AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Notas a los Estados Financieros Comparativos  
Por los años terminados en 31 de diciembre de 2025 y 2024  
(Valores expresados en Pesos Colombianos)

### RECAUDO AHORRO PROGRAMADO MANTENIMIENTO FACHADAS

MES	VR MES	VR PAGO	%	SALDO MES CARTERA	ANTICIPOS	CONSTITUCION CDT	SALDO MES EN BANCO
feb-25			0%	-	490,000		490,000
mar-25	13,680,000	8,540,100	62%	5,139,900	8,000		8,548,100
abr-25	13,680,000	10,693,750	78%	8,126,150	16,000		19,249,850
may-25	13,680,000	10,109,610	74%	11,696,540	3,701,043		33,044,503
jun-25	13,680,000	10,460,890	76%	14,915,650	4,399,043		44,203,393
jul-25	13,680,000	13,067,450	96%	15,528,200	4,580,000	- 46,000,000	11,451,800
ago-25	13,680,000	11,323,010	83%	17,885,190	5,180,000		23,374,810
sep-25	13,680,000	10,902,490	80%	20,662,700	4,830,000		33,927,300
oct-25	13,680,000	11,111,400	81%	23,231,300	4,481,000		70,597,500
nov-25	13,680,000	11,326,526	83%	25,584,774	4,100,000		55,635,226
dic-25	13,680,000	14,581,274	107%	24,683,500	4,020,000	- 68,000,000	48,136,500
acumulado	136,800,000	112,116,500	82%	24,683,500	4.020.000	- 114,000,000	2.136.500

18%

### NOTA. 8 DETERIORO

El deterioro de la cartera que se reconoció en el periodo de 2025 fue es de \$29.082.645 y corresponde al saldo de intereses de mora por cobrar.

CUENTA	2025	2024	VARIACION	%
Deterioro	-29,082,645	-19,509,467	-9,573,178	49%

### NOTA. 9 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Corresponde a la póliza de áreas comunes por todo riesgo con la compañía La Previsora.

CUENTA	2025	2024	VARIACION	%
Seguro *	12,882,012	11,716,768	1,165,244	10%

(\*) En 2025 corresponde al saldo por amortizar del periodo enero 01 a marzo 25 de 2026.

**AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA**  
**PROPIEDAD HORIZONTAL**

Notas a los Estados Financieros Comparativos

Por los años terminados en 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Valores expresados en Pesos Colombianos)

**NOTA. 10 COSTOS Y GASTOS POR PAGAR**

Se registran las obligaciones contraídas por la **AGRUPACION RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, originados por la prestación de servicios y compra de suministros.

Discriminación de los costos y gastos por pagar:

DESCRIPCION	2025	2024	VARIACION	%
Servicios de mantenimiento	10,822,236	26,911,308	-16,089,072	-60%
Servicios públicos	3,980,340	4,671,733	-691,393	-15%
Suministros (en 2025 saldo puntos anclaje)	17,692,800	0	17,692,800	100%
<b>Total costos y gastos</b>	<b>32,495,376</b>	<b>31,583,041</b>	<b>912,335</b>	<b>3%</b>

**NOTA. 11 PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES**

Corresponde a la provisión para la realización de lo siguiente:

Concepto	Valor
Mantenimiento y restauración del acabado (asfalto) en zona común de acceso a parqueaderos. Este valor corresponde al valor pagado de parqueaderos mixtos de motos y al ingreso por parqueadero de visitantes	96,517,616
Consultoría ejecución obras	13,090,000
<b>Total</b>	<b>109,607,616</b>

**NOTA. 12 INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO**

Se registran los ingresos pagados para meses futuros por pago de expensas de administración, parqueaderos y cicleretero de la **AGRUPACION RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, originados por la prestación de servicios y compra de suministros.

Detalle:

DESCRIPCION	2025	2024	VARIACION	%
Administración	18,633,858	14,126,625	4,507,233	32%
Parqueadero de moto	807,060	583,720	223,340	38%

**AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA**  
**PROPIEDAD HORIZONTAL**

Notas a los Estados Financieros Comparativos

Por los años terminados en 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Valores expresados en Pesos Colombianos)

Bicicletero	39,500	20	39,480	197400%
Ahorro programado mant. Fachadas	4,020,000	0	4,020,000	100%
Parqueadero de vehículo	1,683,100	1,560,830	122,270	8%
<b>Total ingresos recibidos por anticipado</b>	<b>25,183,518</b>	<b>16,271,195</b>	<b>8,912,323</b>	<b>55%</b>

**NOTA. 13 AHORRO PROGRAMADO FONDO MANTENIMIENTO FACHADAS**

En la asamblea ordinaria realizada en el 22 de febrero de 2025 se aprueba el cobro de \$30.000 mensual por apartamento como fondo de ahorro programado para el mantenimiento de fachadas, de los meses de marzo de 2025 a febrero de 2026.

Por el periodo de marzo a diciembre de 2025 se cobra la suma de \$136.800.000, se recaudan \$112.116.500, y se reciben anticipos por \$4.020.000.

Con este recaudo se constituyen CDTs por \$114.000.000, quedando un saldo en bancos de \$2.136.500

**NOTA. 14 PATRIMONIO – FONDO DE IMPREVISTOS**

La conciliación de los recursos del fondo de imprevistos es:

DESCRIPCION	2025	2024	VARIACION	%
Cuenta de ahorros Certivillas	151,217	151,202	15	0%
Cuenta de ahorros Banco Caja Social	12,656,159	968,068	11,688,091	1207%
CDT Banco Caja Social	0	61,147,952	-61,147,952	-100%
CDT Banco Davivienda	60,000,000	0	60,000,000	100%
<b>Total fondo de imprevistos</b>	<b>72,807,376</b>	<b>62,267,222</b>	<b>10,540,154</b>	<b>17%</b>

**►►► NOTAS AL ESTADO RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO**

**NOTA. 15 INGRESOS**

Se ejecutan de acuerdo con el presupuesto aprobado por la Asamblea.

Representan los recursos percibidos por la **AGRUPACION RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, en desarrollo de su actividad principal.

**►►► INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Corresponde a los ingresos facturados y causados a los copropietarios en desarrollo de la actividad



# AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Notas a los Estados Financieros Comparativos

Por los años terminados en 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Valores expresados en Pesos Colombianos)

Social, por concepto de cuotas de participación en gastos por valor de **\$912.713.815**.

Se presenta un aumento con respecto al año 2024 por valor de **\$80.925.575**.

### ►►► OTROS INGRESOS

Obedece a los ingresos financieros (intereses), recuperaciones de gastos, parqueadero de visitantes y aprovechamientos por valor de **\$67.687.308**.

Se presenta un aumento en el año 2025 con respecto al 2024 por valor de **\$882.420**.

A continuación, se detalla el total de los ingresos generados en 2025 en la **AGRUPACION RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**.

DESCRIPCION	2025	2024	VARIACION	%
<b>INGRESO POR ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>				
Cuotas de administración	771,532,800	704,246,400	67,286,400	10%
Intereses por mora	9,525,700	14,380,560	-4,854,860	-34%
Parqueadero de vehículos	117,795,400	107,871,000	9,924,400	9%
Bicicletero	3,743,750	3,630,400	113,350	3%
Parqueadero de motos	70,669,300	57,713,900	12,955,400	22%
Sanciones y multas	13,708,200	7,593,300	6,114,900	81%
<b>Subtotal ingresos</b>	<b>986,975,150</b>	<b>895,435,560</b>	<b>91,539,590</b>	<b>10%</b>
Descuentos por pronto pago	-74,261,335	-63,647,320	-10,614,015	17%
<b>TOTAL INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>912,713,815</b>	<b>831,788,240</b>	<b>80,925,575</b>	<b>10%</b>

<b>OTROS INGRESOS</b>				
<b>Financieros</b>				
Intereses bancarios	35,622	1,966,563	-1,930,941	-98%
Intereses CDT	2,092,199	3,145,054	-1,052,855	-33%
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>2,127,822</b>	<b>5,111,617</b>	<b>-2,983,796</b>	<b>-58%</b>
<b>Recuperaciones</b>				
Alquiler salón comunal	4,171,110	3,720,600	450,510	12%
Parqueadero de visitantes	59,198,716	49,690,400	9,508,316	19%
Chips	1,157,900	1,646,000	-488,100	-30%

## AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL

Notas a los Estados Financieros Comparativos

Por los años terminados en 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Valores expresados en Pesos Colombianos)

Alquiler de sillas	57,500	159,000	-101,500	-64%
Reintegro de gastos	0	12,270	-12,270	-100%
Reintegro daño zonas comunes	450,000	0	450,000	100%
<b>Total recuperaciones</b>	<b>65,035,226</b>	<b>55,228,270</b>	<b>9,806,956</b>	<b>18%</b>
<b>Diversos</b>				
Aprovechamientos	520,014	5,800,000	-5,279,986	-91%
Feria empresarial	0	665,000	-665,000	-100%
Ajuste al peso	4,246	0	4,246	100%
<b>Total diversos</b>	<b>524,260</b>	<b>6,465,000</b>	<b>-5,940,740</b>	<b>-92%</b>
<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>	<b>67,687,308</b>	<b>66,804,887</b>	<b>882,420</b>	<b>1%</b>
<b>GRAN TOTAL INGRESOS</b>	<b>980,401,123</b>	<b>898,593,127</b>	<b>81,807,995</b>	<b>9%</b>

### NOTA. 16 GASTOS

El Valor total de todos los gastos de operación que se ejecutan de acuerdo con el presupuesto aprobado por la Asamblea en el año 2025 es de **\$975.032.522.**

Constituye las cuentas representativas de los recursos utilizados por la **AGRUPACION RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, en la adquisición de bienes y servicios necesarios para su operación y funcionamiento.

#### ►►► GASTOS DE ADMINISTRACION

Gastos relacionados con la operación de la **AGRUPACION RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL**, y necesarios para cumplir con el buen funcionamiento de la Agrupación.

Los principales rubros de gastos de operación corresponden a: honorarios, servicios, seguros, legales, mantenimientos y reparaciones, provisiones y diversos.

De acuerdo con el presupuesto a 31 de diciembre de 2025 se ejecutan gastos operaciones de administración por **\$816.497.579.**

#### ►►► OTROS GASTOS

Son gastos que no hacen parte de la operación directa, pero necesarios para el desarrollo de las actividades complementarias.

# AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Notas a los Estados Financieros Comparativos

Por los años terminados en 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Valores expresados en Pesos Colombianos)

Se ejecutan de acuerdo con el presupuesto, a diciembre 31 de 2025 el valor de otros gastos fue de **\$864.016**.

A continuación, se detalla la relación del total de los gastos discriminados por su naturaleza:

DESCRIPCION	2025	2024	VARIACION	%
<b>GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACION</b>				
<b>Honorarios</b>				
Revisoría Fiscal	17,076,000	15,600,000	1,476,000	9%
Contabilidad	17,076,000	15,600,000	1,476,000	9%
Administración	47,403,222	43,290,624	4,112,598	9%
Asesoría jurídica	3,000,000	5,525,000	-2,525,000	-46%
Habeas data	1,800,000	0	1,800,000	100%
Consultoría (obras de mantenimientos)	13,090,000	4,641,000	8,449,000	182%
<b>Total honorarios</b>	<b>99,445,222</b>	<b>84,656,624</b>	<b>14,788,598</b>	<b>17%</b>
<b>Seguros (póliza áreas comunes)</b>	<b>54,043,378</b>	<b>43,060,627</b>	<b>10,982,751</b>	<b>26%</b>
<b>Servicios</b>				
Vigilancia	348,748,648	310,599,222	38,149,426	12%
Aseo	147,972,456	130,329,317	17,643,139	14%
Acueducto	1,117,573	2,324,086	-1,206,513	-52%
Energía	50,216,439	46,748,820	3,467,619	7%
Teléfono	3,370,344	2,789,634	580,710	21%
Gas	213,640	235,470	-21,830	-9%
Página web	470,000	450,000	20,000	4%
Actualización SGSST	330,556	4,000,000	-3,669,444	100%
Facturación electrónica parq. Visitantes	538,920	0	538,920	100%
<b>Total servicios</b>	<b>552,978,576</b>	<b>497,476,549</b>	<b>55,502,027</b>	<b>11%</b>
<b>Legales</b>				
Licencias	1,500,890	599,182	901,708	150%
Tramites	0	22,000	-22,000	-100%
<b>Total gastos legales</b>	<b>1,500,890</b>	<b>621,182</b>	<b>879,708</b>	<b>142%</b>
<b>Mantenimientos</b>				
Zonas comunes	1,185,000	7,392,075	-6,207,075	-84%
Cajas de inspección	5,758,690	2,100,000	3,658,690	174%

# AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Notas a los Estados Financieros Comparativos

Por los años terminados en 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Valores expresados en Pesos Colombianos)

Cámaras de video	17,684,000	1,501,185	16,182,815	1078%
Puertas peatonales	4,343,000	2,077,000	2,266,000	109%
Jardín	1,450,116	4,966,555	-3,516,439	-71%
Bombas	15,924,580	64,667,500	-48,742,920	-75%
Plomería	9,485,757	3,004,000	6,481,757	216%
Extintores	3,242,000	347,000	2,895,000	834%
Fumigación y control de plagas	770,804	530,000	240,804	100%
Tanque de agua	3,129,700	3,641,400	-511,700	-14%
Cubiertas	8,440,000	3,560,600	4,879,400	137%
Pintura	0	481,800	-481,800	-100%
Elementos de mantenimiento	9,508,453	23,110,070	-13,601,617	-59%
Puerta vehicular	1,600,000	1,058,380	541,620	51%
Equipo de computación	5,620,000	413,200	5,206,800	1260%
<b>Total mantenimientos</b>	<b>88,142,100</b>	<b>118,850,765</b>	<b>-30,708,665</b>	<b>-26%</b>
<b>Adecuación e instalaciones</b>				
Instalaciones eléctricas	5,912,178	6,513,640	-601,462	-9%
Bicicletero	500,000	0	500,000	100%
Mant. Acabado asfalto acceso a parq.	96,517,616	0	96,517,616	100%
<b>Total adecuación e instalaciones</b>	<b>102,929,794</b>	<b>6,513,640</b>	<b>96,416,154</b>	<b>1480%</b>
<b>Otros gastos</b>				
Decoración navidad	1,097,558	1,074,051	23,507	2%
Elementos de aseo y cafetería	1,556,394	718,900	837,494	116%
Útiles y papelería	1,879,057	1,061,102	817,955	77%
Avisos y señalización	78,000	1,120,000	-1,042,000	100%
Combustibles	65,216	213,791	-148,575	-69%
Transportes	126,428	121,300	5,128	4%
Asambleas	7,465,400	11,598,556	-4,133,156	-36%
Actividades y celebraciones	5,496,749	8,202,512	-2,705,763	-33%
Chips	0	240,000	-240,000	-100%
Indemnizaciones daños copropietarios	0	1,422,350	-1,422,350	-100%
Elementos de sg sst (puntos de anclaje)	36,937,600	0	36,937,600	100%
<b>Total otros gastos</b>	<b>54,702,402</b>	<b>25,772,562</b>	<b>28,929,840</b>	<b>112%</b>
<b>Depreciación</b>	<b>0</b>	<b>20,440,451</b>	<b>-20,440,451</b>	<b>-100%</b>
<b>Provisiones</b>				
Fondo de imprevistos	10,540,154	11,219,732	-679,578	-6%
Deterioro	9,885,990	7,885,448	2,000,542	25%

**AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA**  
**PROPIEDAD HORIZONTAL**

Notas a los Estados Financieros Comparativos

Por los años terminados en 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Valores expresados en Pesos Colombianos)

<b>Total provisiones</b>	<b>20,426,144</b>	<b>19,105,179</b>	<b>1,320,964</b>	<b>7%</b>
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACION</b>	<b>974,168,506</b>	<b>816,497,579</b>	<b>157,670,927</b>	<b>19%</b>

<b>OTROS GASTOS</b>				
<b>Financieros</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>VARIACION</b>	<b>%</b>
Gastos bancarios	864,016	5,265,282	-4,401,266	-84%
<b>Total financieros</b>	<b>864,016</b>	<b>5,265,282</b>	<b>-4,401,266</b>	<b>-84%</b>
<b>Gastos extraordinarias</b>				
Gastos de ejercicios anteriores	0	494,411	-494,411	-100%
Ajuste al peso	0	2,669	-2,669	-100%
<b>Total gastos extraordinarios</b>	<b>0</b>	<b>497,080</b>	<b>-497,080</b>	<b>-100%</b>
<b>TOTAL OTROS GASTOS</b>	<b>864,016</b>	<b>5,762,362</b>	<b>-4,898,346</b>	<b>-85%</b>
<b>GRAN TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>975,032,522</b>	<b>822,259,941</b>	<b>152,772,581</b>	<b>19%</b>

**NOTA. 17 EJECUCION PRESUPUESTAL INGRESO POR PARQUEADERO DE MOTOS**

Se presenta el análisis de la ejecución presupuestal del ingreso de parqueadero de moto, así:

Valor presupuestado	33,350,400
Valor ejecutado	74,261,335
<b>Diferencia</b>	<b>40,910,935</b>
Menos: Valor saldo cartera	- 865,500
Menos: valor trasladado	<u>-36,019,000</u>
<b>Saldo por trasladar cuenta proyectos</b>	<b><u>4,026,435</u></b>

**DISPOSICIONES VARIAS**

Los estados financieros, libros oficiales, libros auxiliares y carpetas de contabilidad con sus respectivos soportes se encuentran a disposición en la oficina de administración, cualquier información adicional o aclaración al presente informe, gustosamente la atenderemos,

**DIANA RUBIO CALDERON**

Representante Legal

**DIANA ARAQUE PEREZ**

Contadora

T.P.84798-T



## **CIERRE DEL INFORME**

Agradecemos a todos los copropietarios por el tiempo dedicado a la lectura del presente informe, el cual ha sido preparado con el propósito de brindar información clara y transparente sobre la gestión realizada. De manera respetuosa, se invita a que las inquietudes, observaciones o sugerencias sean remitidas con anterioridad a la fecha de la Asamblea, con el fin de permitir un análisis previo y propiciar un desarrollo ordenado, participativo y respetuoso de la misma, en beneficio de toda la comunidad.

Cordial Saludo,



***Diana Rubio C.***

Administradora y Representante Legal  
Agrupación Residencial San Pedro de Castilla