

Convocatoria Asamblea General Ordinaria de Copropietarios 2026 Urbanización Cortijo de San José.



Sabaneta, 19 de febrero de 2026.

La administración y el consejo de administración, en uso de sus facultades legales, que le confiere la ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal y el reglamento de propiedad horizontal, convocan a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DE PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA en el día, hora y lugar abajo indicados.

Fecha de Asamblea: sábado 7 de Marzo de 2026.

Hora: 10:00 a.m., se iniciará registro a las 9:00 a.m. (Se recomienda estar a las 9:00 a.m.)

Lugar: salón social. Dirección: Calle 77 sur # 35-140 Sabaneta-Antioquia.

El orden del día sometido a consideración de la Asamblea será:

1. Verificación del Quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Elección presidente y secretario para la Asamblea.
4. Elección y nombramiento de la comisión verificadora del acta.
5. Informe de gestión administración y consejo de administración año 2025.
6. Dictamen Revisoría Fiscal por el año 2025.
7. Aprobación de los estados Financieros a diciembre 31 de 2025.
8. Aprobación de presupuesto 2026.
9. Decisión sobre aumento de la cuota de administración a partir de enero de 2027. (IPC ó SMLV)
10. Destinación de los recursos de recuperación de cartera de casa 15 y casa 136.
11. Elección del comité de convivencia periodo 2026 -2027.
12. Elección del consejo de administración período 2026 -2027.
13. Elección o ratificación de revisor fiscal para el año 2026. (presentarse el día de la asamblea con hoja de vida).
14. Propositiones y Varios. **Se recibirán previamente por escrito hasta el jueves 05 de marzo de 2026 impresa o al correo electrónico ucortijodesanjose@gmail.com**

Antes de la Asamblea, leer: Informe de Gestión, Informes Financieros y presupuesto 2026. De tener las inquietudes resueltas depende que se cumpla el objetivo de realizar la reunión en máximo 2 horas y media, iniciando a las 10 am en punto y finalizarla a las 12:30 p.m.

- De conformidad con el artículo 37 de la ley 675, todos los propietarios tendrán derecho a participar y votar en las deliberaciones.
- La Asamblea deliberará válidamente con la asistencia de los propietarios o de sus representantes cuya suma de coeficientes represente al menos el 50%+ 1 del total. **Si no completare esta proporción, la segunda reunión se realizará el día miércoles, 11 de marzo de 2026 a las 7:00 pm en el mismo lugar de la primera convocatoria. (La asamblea tiene unos costos para todos los propietarios, asistir en primera convocatoria hace que algunos no se dupliquen).**
- Recuerde Señor propietario que las decisiones tomadas válidamente en la Asamblea obligan a presentes, ausentes y disidentes, (Artículo 68 de la ley 675 de 2001), **no permita que otros decidan por usted en su patrimonio, asiste a la asamblea.**
- Si usted no puede asistir puede hacerse representar a través de un poder especial (adjunto) **debidamente diligenciado y firmado en su totalidad. El Consejo de Administración y la administración NO pueden recibir poderes.**
- Se informa que los libros contables y demás documentos se encuentran a disposición de los copropietarios a efecto de consultarlos, tal como lo prescribe la ley 675 en el artículo 51.

Convocatoria Asamblea General Ordinaria de Copropietarios 2026 Urbanización Cortijo de San José.



Por exigencia y en cumplimiento del artículo 39, párrafo 2 de la ley 675 de 2001, se entrega la relación de los copropietarios en mora a **31 de enero de 2026**, por contribuciones a las expensas comunes (cuotas de administración). con 3 cuotas o más.

URBNIZACIÓN CORTIJO DE SAN JOSE P.H.				
LISTADO DE MOROSOS A 31 DE ENERO DE 2026-MAYOR A 3 CUOTAS				
Casa	Proceso	# Cuotas vencidas	Valores vencidos	Desde
0107	Acuerdo de pago con abogada	94	37,138,832	Desde sep-2018
0001	Para iniciar proceso jurídico	12	6,792,092	Desde mar-2025
0136	En proceso jurídico	8	6,048,518	Desde may-2025
0009	Para iniciar proceso jurídico	6	3,939,091	Desde ago-2025
Total Cartera vencida mayor a 3 cuotas a ene-31-2026			53,918,533	
NOTA ACLARATORIA: Esta cartera es una radiografía de la cartera a enero 31 de 2026; pueda que a la fecha de recibir esta convocatoria, se encuentre al día.				

Convoca:

**C. Patricia Manrique.
Administradora.**

Convoca:

Consejo de Administración.

MODELO DE FORMATO PODER REPRESENTACION ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2026.

Señores:

Presidente de la asamblea Ordinaria de copropietarios

Fecha _____

Yo, _____ mayor de edad, identificado (a) con cédula de ciudadanía N° _____ como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de propietario/a de la Casa o el Lote N° _____, mediante el presente escrito respetuosamente manifiesto a ustedes que confiero poder amplio y suficiente al señor(a) _____ identificado (a) con cédula de ciudadanía N° _____ de _____, para que asista y delibere en mi nombre y representación, en la reunión de copropietarios, que se celebrará el **07 de marzo de 2026 a las 10:00 am.** en el salón social de la Urbanización Cortijo de San José (Calle 77 Sur # 35-140 Sabaneta (Antioquia)).

Válido para Primera y segunda convocatoria

El apoderado está facultado para deliberar y votar por todas las decisiones que deba tomar en dicha reunión, en la forma que considere conveniente para mis intereses.

Propietario (a) _____

C.C. N° _____

Número de Contacto _____ E-mail _____

Acepto Poder: _____

C.C. N° _____

Número de Contacto _____

“Puedes diseñar, crear y construir el lugar más maravilloso del mundo, pero se necesita gente para hacer el sueño realidad. “Walt Disney”.

INFORME DE GESTIÓN 2025

***ADMINISTRACIÓN.
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
CORTIJO DE SAN JOSÉ .***



Fecha: 19/02/2026

CONTENIDO:

- Introducción
- Enfoque
- Dirección y Control
- Sostenibilidad económica
- Mantenimiento y mejora de infraestructura
- Proyectos



INTRODUCCIÓN.

El consejo de administración y la administración de la Urbanización Cortijo de San José., se permiten presentar el informe de gestión correspondiente al año 2025, el cual incluye los aspectos más relevantes del período. La copropiedad ha concentrado sus esfuerzos en el mejoramiento continuo, la cultura de cambio y la sana convivencia.

El consejo de administración sesionó, existiendo siempre el quórum reglamentario para la toma de decisiones, teniendo en cuenta en primer lugar, el bienestar de la comunidad.



INTRODUCCIÓN.

Agradecemos la confianza depositada y reiteramos a la comunidad que durante nuestra gestión, el objetivo primordial ha sido la eficiente utilización de los recursos económicos entregados por cada uno de ustedes, con el ánimo de intervenir en las necesidades, intereses y problemáticas; con el fin de lograr la estabilidad, conservación y seguridad de la Urbanización para una adecuada convivencia, así como las mejores relaciones personales entre los copropietarios.

En la Asamblea General de Propietarios realizada en marzo 01 del año 2025 este fue el consejo de administración elegido:



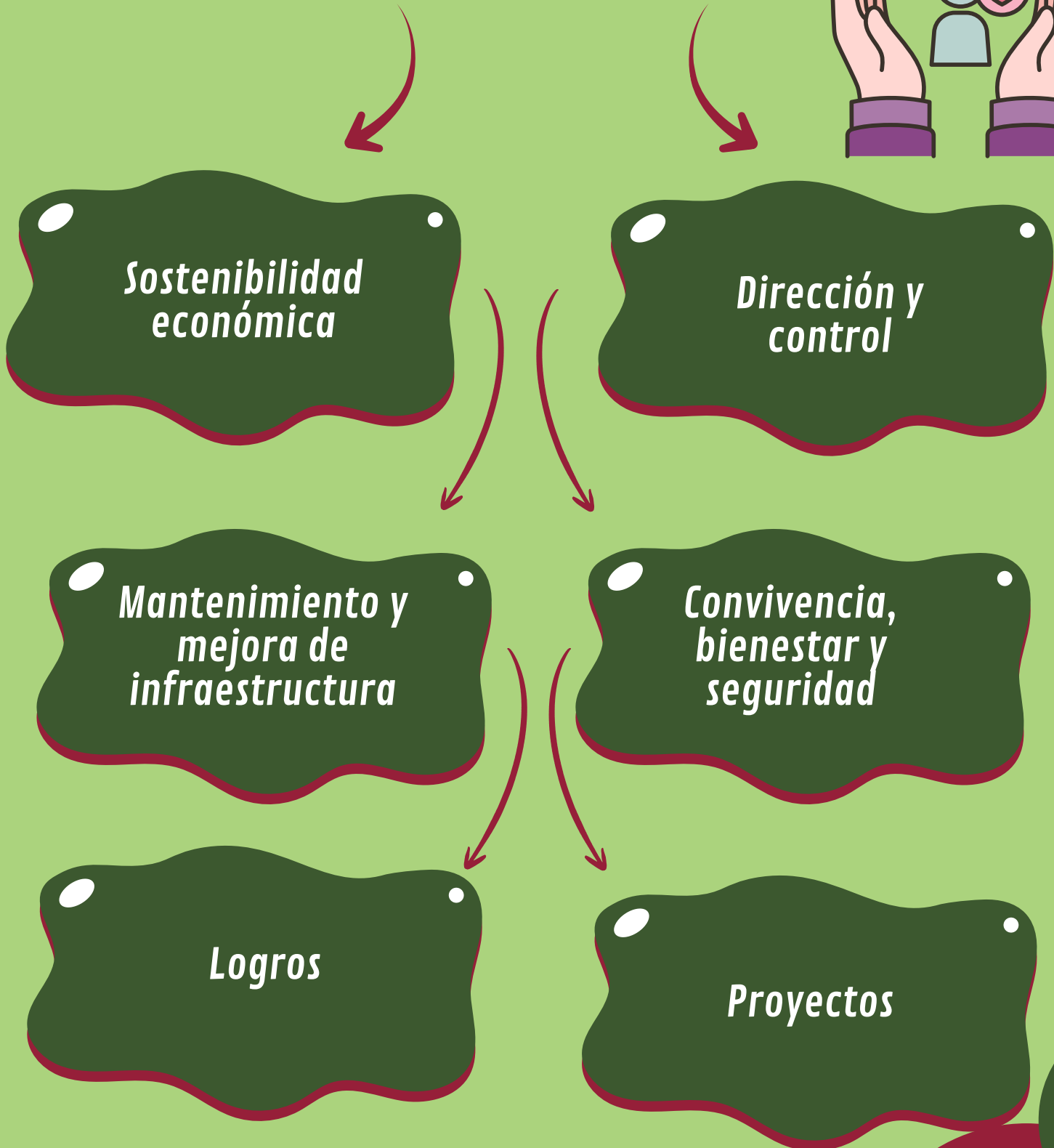
INTRODUCCIÓN.

Nombre	Casa	Rol
Juliana Florez	102	Presidenta
Hilda María Cabrejos Olarte	99	Vocal
Luz Dary Quintero	57	Vocal
Irma Nora Castaño	64	Vocal
María Emperatriz Gonzalez	98	Vocal
Liliana Mejía	104	Renunció
Edgar Correa	143	Vocal
Gladys Londoño	31	Vocal
Elizabeth Duque	20	Vocal

Damos por parte de la Administración un agradecimiento a este consejo que acompañó la labor de la administración en este tiempo.



ENFOQUE



CONTRATOS VIGENTES:

Administración: Carmenza Patricia Manrique V.

Contabilidad: Duviana Medina Valencia.

Revisoría Fiscal: Rodrigo Alzate.

Vigilancia: Hombre y Perro de Colombia Ltda.

Aseo: Bio Urbe S.A.S.

Póliza de Zonas Comunes: Axa Colpatria Seguros S.A.

Sistema de Bombeo: JD Bombas y Servicios S.A.S

GESTIÓN LEGAL :

A la fecha la Copropiedad no tiene conocimiento de demandas o requerimientos en contra.

Los procesos actuales de cartera morosa los lleva la abogada Eliana María Gallo



LOS PLANES COMO:

Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos, el Sistema de Gestión y Seguridad en el Trabajo La Certificación de Bomberos en Seguridad Humana Y El Tratamiento de datos personales están implementados y en continua revisión y actualización por parte de la dirección.



DIRECCIÓN Y CONTROL. SEGUIMIENTO Y CONTROL CONSUMO DE SERVICIOS PÚBLICOS

Mes a mes se revisaron los consumos del agua y de la energía, presentamos la estadística de consumo de los últimos 17 años.



ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.

#	AÑO	VALOR	VARIACION \$	VARIACION %
1	2009	\$ 7,892,841		
2	2010	\$ 15,390,477	\$ 7,497,636	95%
3	2011	\$ 26,715,719	\$ 11,325,242	74%
4	2012	\$ 9,399,158	\$ (17,316,561)	-65%
5	2013	\$ 9,442,614	\$ 43,456	0%
6	2014	\$ 8,491,584	\$ (951,030)	-10%
7	2015	\$ 14,245,869	\$ 5,754,285	68%
8	2016	\$ 11,082,047	\$ (3,163,822)	-22%
9	2017	\$ 5,811,644	\$ (5,270,403)	-48%
10	2018	\$ 13,785,771	\$ 7,974,127	137%
11	2019	\$ 6,734,029	\$ (7,051,742)	-51%
12	2020	\$ 4,421,625	\$ (2,312,404)	-34%
13	2021	\$ 11,839,346	\$ 7,417,721	168%
14	2022	\$ 18,665,931	\$ 6,826,585	58%
15	2023	\$ 25,598,118	\$ 6,932,187	37%
16	2024	\$ 17,160,171	\$ (8,437,947)	-33%
17	2025	\$ 16,946,043	\$ (214,128)	-1%

ENERGÍA.

#	AÑO	VALOR	VARIACION \$	VARIACION %
1	2009	\$ 12,959,317		
2	2010	\$ 17,304,051	\$ 4,344,734	34%
3	2011	\$ 22,270,130	\$ 4,966,079	29%
4	2012	\$ 20,957,544	\$ (1,312,586)	-6%
5	2013	\$ 24,934,815	\$ 3,977,271	19%
6	2014	\$ 26,681,974	\$ 1,747,159	7%
7	2015	\$ 30,968,997	\$ 4,287,023	16%
8	2016	\$ 36,325,162	\$ 5,356,165	17%
9	2017	\$ 26,039,496	\$ (10,285,666)	-28%
10	2018	\$ 22,076,812	\$ (3,962,684)	-15%
11	2019	\$ 23,553,165	\$ 1,476,353	7%
12	2020	\$ 25,935,969	\$ 2,382,804	10%
13	2021	\$ 26,515,785	\$ 579,816	2%
14	2022	\$ 31,172,945	\$ 4,657,160	18%
15	2023	\$ 38,631,059	\$ 7,458,114	24%
16	2024	\$ 47,348,841	\$ 8,717,782	23%
17	2025	\$ 45,732,331	\$ (1,616,510)	-3%

SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

LA CARTERA:

El año pasado se presentó el informe de Cartera a 31 de enero de 2025 que esta así:

Casa/Lote	Proceso	# Cuotas Vencidas	Valores vencidos	Desde
0136	Jurídico	63	49.618.010	Desde nov-2019
0015	Jurídico	43	29.683.329	Desde jul-2021
0107	Jurídico	82	27.910.987	Desde sep-2018
0091	Administrativo	7	5.317.468	Desde jun-2024
0029	Administrativo	5	2.386.764	Desde ago-2024
Total Cartera vencida mayor a 3 cuotas			114.916.558	

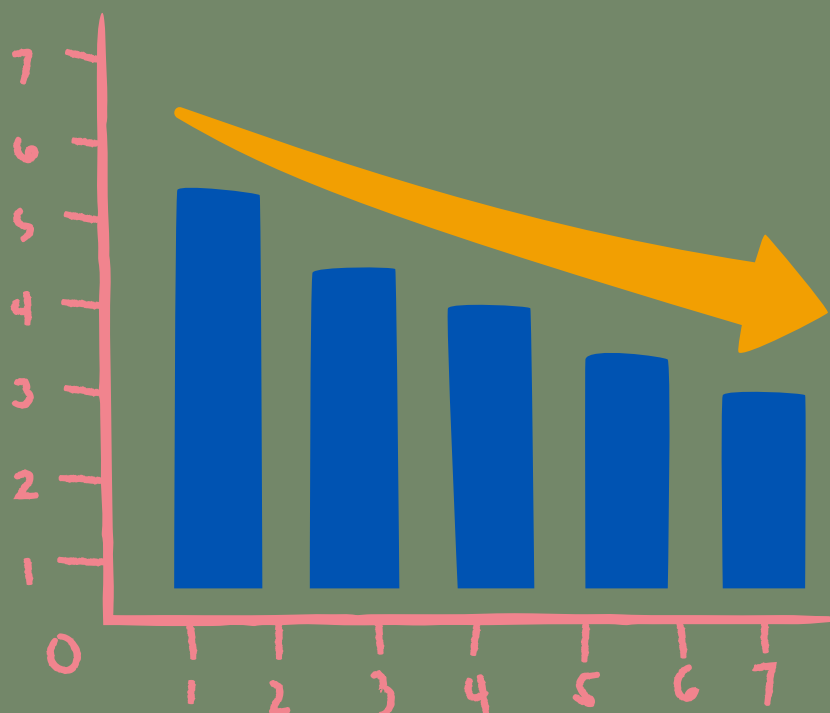
El enfoque del año 2025 fue la recuperación de cartera.

En el año 2025 la casa 136 que llevaba proceso de insolvencia económica tuvo fallo donde el juez ordenó la condonación de interés de mora y se pagó el saldo de capital adeudado a hasta mayo 31 de 2025 cancelando a favor de la copropiedad \$ 32.701.400 y se realizó Nota Crédito al interés por \$ 22.444.174, proceso que venía en mora desde noviembre de 2019.

La casa 15 se le aprobó en la asamblea general de propietarios de marzo 01 de 2025 que de cancelar antes del 31 de diciembre, se le realizaría nota crédito del 50% del interés, efectivamente pudo llevar a cabo el pago el 30 de diciembre y pagó a favor de la Copropiedad \$ 35.524.459 realizando nota crédito por interés de mora por \$ 7.073.259.

La casa 107 en este momento tiene la mejor voluntad de pago abonando \$1.500.000 mensual y suscribió acuerdo de pago con la abogada Eliana, tiene pendiente que la Asamblea General de Propietarios le apruebe nota crédito por el 50% del interés por valor de \$ 3.291.004.

La casa 91 y 29 no deben a la fecha.

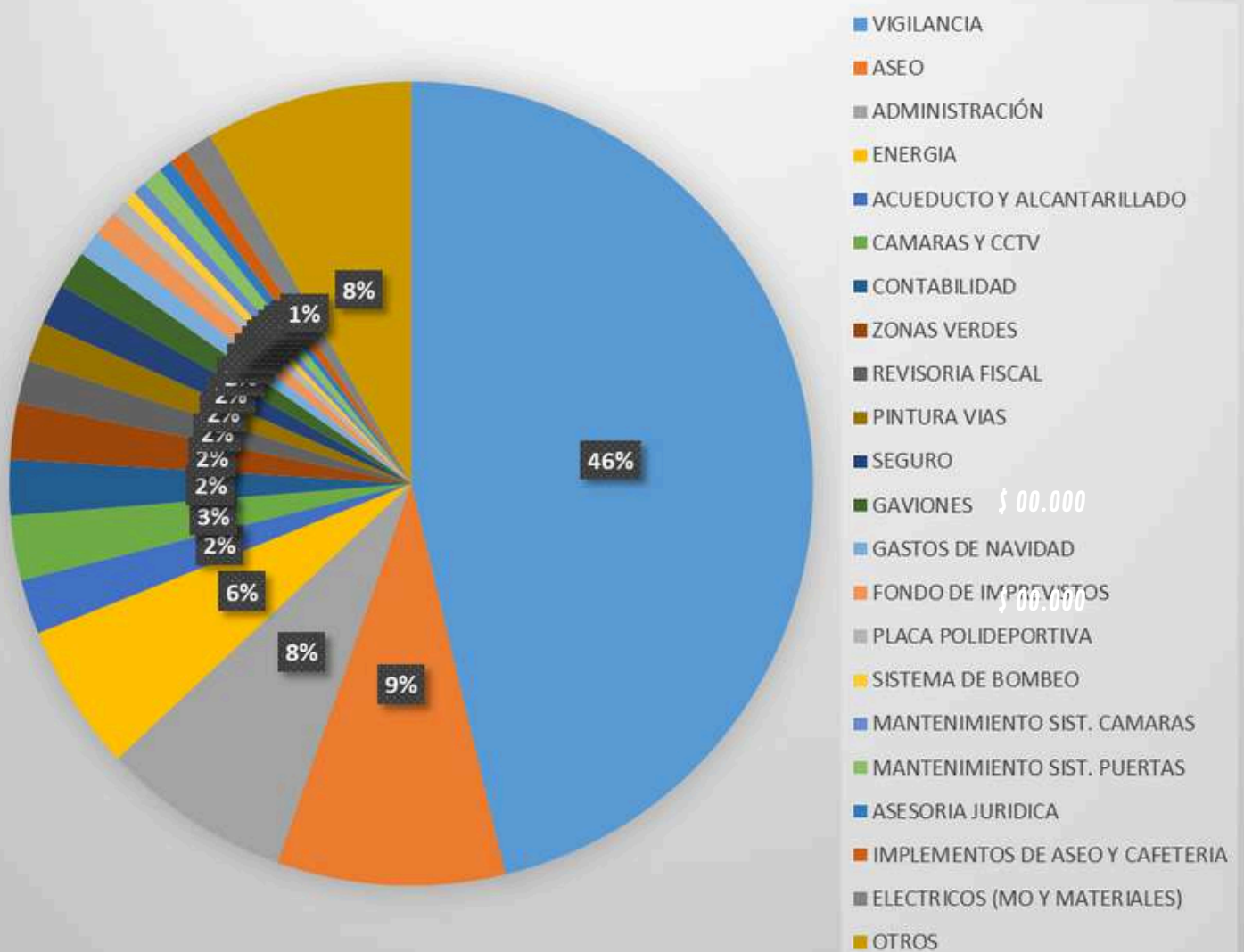


¿ CÓMO SE DISTRIBUYÓ EL VALOR PAGADO POR ADMINISTRACIÓN?

RESUMEN EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2025					\$ 800,000,000	AUMENTO 9.53% SMLV
21 CONCEPTOS SUMAN	726,587,527		91%			
TODO LO DEMÁS	73,412,473		9%			
TOTAL PRESUPUESTO 2025	800,000,000		100%			
CONCEPTO	VALOR PRESUPUESTADO	VALOR EJECUTADO	% FRENTE AL GASTO TOTAL EJECUTADO	VARIACION \$	VARIACIÓN %	
VIGILANCIA	352,684,168	357,384,925	46%	-4,700,757	101%	
ASEO	74,400,000	70,866,104	9%	3,533,896	95%	
ADMINISTRACIÓN	58,884,000	58,884,000	8%	0	100%	
ENERGIA	52,800,000	45,732,331	6%	7,067,669	87%	
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	27,600,000	16,946,043	2%	10,653,957	61%	
CAMARAS Y CCTV	24,000,000	20,125,264	3%	3,874,736	84%	
CONTABILIDAD	17,280,000	17,279,991	2%	9	100%	
ZONAS VERDES	15,600,000	17,503,400	2%	-1,903,400	112%	
REVISORIA FISCAL	13,200,000	13,200,000	2%	0	100%	
PINTURA VIAS	12,000,000	12,213,858	2%	-213,858	102%	
SEGURO	12,842,125	12,842,124	2%	1	100%	
GAVIONES	4,681,836	11,634,280	2%	-6,952,444	248%	
GASTOS DE NAVIDAD	10,080,000	7,999,000	1%	2,081,000	79%	
FONDO DE IMPREVISTOS	7,817,232	7,817,232	1%	0	100%	
PLACA POLIDEPORTIVA	7,318,164	5,122,712	1%	2,195,452	70%	
SISTEMA DE BOMBEO	7,800,000	3,791,052	0%	4,008,948	49%	
MANTENIMIENTO SIST. CAMARAS	6,000,000	4,369,011	1%	1,630,989	73%	
MANTENIMIENTO SIST. PUERTAS	6,000,000	6,086,850	1%	-86,850	101%	
ASESORIA JURIDICA	6,000,000	4,300,000	1%	1,700,000	72%	
IMPLEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	6,000,000	5,692,612	1%	307,388	95%	
ELECTRICOS (MO Y MATERIALES)	3,600,000	8,704,878	1%	-5,104,878	242%	
OTROS	73,412,475	64,479,843	8%	8,932,632	88%	
TOTAL PRESUPUESTO VS. GASTO REAL 2025	800,000,000	772,975,510	100%	27,024,490	97%	
TOTAL INGRESOS 2025	800,000,000	819,518,954	100%			
DIFERENCIA	0	46,543,444	0%			
INTERES DE MORA CASA 136 LEY DE INSOLVENCIA PN Y NC INTERÉS CASA 15 POR PAGO TOTAL DE LA DEUDA		21,216,562				
UTILIDAD NETA		25,326,882				

¿ CÓMO SE DISTRIBUYÓ EL VALOR PAGADO POR ADMINISTRACIÓN?

GASTOS 2025



MANTENIMIENTO Y MEJORAS DE INFRAESTRUCTURA.

Ejecución de cuota extra-2025:

Tal y como se registró en el acta de la asamblea de marzo 1 de 2025 se conformó una comisión técnica para la revisión, validación y apoyar los proyectos conformada por los siguientes seis (6) propietarios:

#	Nombre	Casa
1	John Fredy Sepúlveda	42
2	Gloria Toro	94
3	Luz Dary Quintero	57
4	Juan Bautista Arvelaez	64
5	Eddy Alberto Amaya	104
6	Elizabeth Duque	20

La cuota extra aprobada en 2025 corresponde a dos cuotas de administración facturadas en 4 pagos facturados en abril, mayo, junio y julio
Esta facturación suma \$ 131.590.000.

Descripción	Fecha	-131,590,000
Ejecutado en Gavion 1 quebrada	12/9/2025	12,700,000
Ejecutado en Gavion 2 quebrada	26/9/2025	8,300,000
Oficina de administración-portería-mantenimiento	1/11/2025	4,000,000
Recubrimiento de Gaviones Contrato	28/11/2025	54,715,122
Imprevisto en Gaviones 10 metros cúbicos de reparación de malla	28/11/2025	8,500,000
Mantenimiento perímetro externo	1/12/2025	8,034,633
Mantenimiento perímetro externo	29/12/2025	3,921,106
TOTAL EJECUTADO		100,170,861

Saldo por ejecutar de cuota extra		-31,419,139
En cartera a diciembre 31 de 2025	Casas 01-25-107-136	2,078,393
Pendiente por pagar a Marmoplast	Mantenimiento perímetro externo	11,000,354
Sobrante cuota extra 2025		-18,340,392

Antes



Después



PROYECTOS.

El año 2026 inició con un reto enorme; puesto que el gobierno nacional fijó por decreto un aumento del 23% en el SMLV; la administración y el consejo de administración velando por los intereses de la mayoría de la comunidad y buscando la sostenibilidad en el tiempo decidió en en reunión del pasado 10 de febrero se aprobó presentar un proyecto o borrador de presupuesto basado en un incremento general del 18% para el 2026, ajustando algunos rubros a su reducción máxima entendiendo que el concepto que más afecta es el de la vigilancia con un incremento del 33.24% y pesa el 50% del presupuesto total; pero que gracias a que en el pasado se tomaron decisiones que permiten hoy día tener liquidez; como la de eliminar el rondero 12 horas en la noche que a precios de hoy es un ahorro anual de \$131.747.068 y que fue mitigado este riesgo colocando cámaras con analítica de video en todo el perímetro que rodea la urbanización.

Así las cosas, la propuesta es pasar de una facturación en el 2025 de \$800.000.000 a \$944.000.000 en el 2026; bajando 5 puntos porcentuales que se verán reflejados en la facturación de marzo y retroactivamente desde enero.

RESUMEN PRESUPUESTO 2026				\$ 940,000,000	AUMENTO 18%
	21 CONCEPTOS SUMAN	71,463,362	91%		
	TODO LO DEMÁS	6,869,972	9%		
	TOTAL GASTOS 2025 POR MES	78,333,333	100%		
#	CONCEPTO	VALOR PRESUPUESTADO	% FRENTE AL GASTO TOTAL	VARIACION \$	% aumento
1	VIGILANCIA	39,160,947	50%	9,770,599	33.24%
2	ASEO	7,523,451	10%	1,323,451	21.35%
3	ADMINISTRACIÓN	5,593,980	7%	686,980	14.00%
4	ENERGIA	4,700,000	6%	300,000	6.82%
5	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	2,000,000	3%	-300,000	-13.04%
6	CAMARAS EN VIAS /CONVIVENCIA Y SEGURIDAD	1,200,000	2%	-800,000	-40.00%
7	CONTABILIDAD	1,641,600	2%	201,600	14.00%
8	ZONAS VERDES	1,400,000	2%	100,000	7.69%
9	REVISORIA FISCAL	1,254,000	2%	154,000	14.00%
10	PINTURA VIAS	0	0%	-1,000,000	-100.00%
11	SEGURO	1,052,843	1%	-17,334	-1.62%
12	GAMONES	400,000	1%	9,847	2.52%
13	GASTOS DE NAVIDAD	750,000	1%	-90,000	-10.71%
14	FONDO DE IMPREVISTOS	768,694	1%	117,258	18.00%
15	PLACA POLIDEPORTIVA	609,847	1%	0	0.00%
16	SISTEMA DE BOMBEO	728,000	1%	78,000	12.00%
17	MANTENIMIENTO SIST. CAMARAS	615,000	1%	115,000	23.00%
18	MANTENIMIENTO SIST. PUERTAS	615,000	1%	115,000	23.00%
19	ASESORIA JURIDICA	500,000	1%	0	0.00%
20	IMPLEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	500,000	1%	0	0.00%
21	ELECTRICOS (MO Y MATERIALES)	450,000	1%	150,000	50.00%
	OTROS	6,869,972	9%	752,266	12.30%
	TOTAL GASTOS 2026 POR MES	78,333,333	100%	11,666,667	19.19%
	TOTAL INGRESOS 2026 POR MES	78,333,333	100%		
	DIFERENCIA	0	0%		

No se plantea cuota extra para el 2026; si surge algún imprevisto será evaluado por el consejo de administración en conjunto con la administración.

Esperamos contar con su presencia en la Asamblea el día 7 de marzo desde las 9 am, para que juntos decidamos el rumbo de la Urbanización Cortijo de San José.

Muchas gracias

Patricia Manrique Vallejo
Administradora de Propiedad Horizontal





SABANETA, 07 DE MARZO DE 2026

**Señores (as)
Asamblea General Ordinaria de Copropietarios
URBANIZACIÓN CORTIJO DE SAN JOSÉ P. H.
Ciudad**

Informe sobre los Estados Financieros

He examinado los Estados Financieros de la **URBANIZACIÓN CORTIJO DE SAN JOSÉ P. H.**, que comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados y el Flujo de Efectivo método directo acompañados del Informe de Ejecución Presupuestal del período comprendido entre Enero 01 a Diciembre 31 de 2025, así como un resumen de las principales políticas contables y otra información explicativa descritas a través de las revelaciones a los Estados Financieros que han sido preparadas como lo establece la Ley 1314 de 2009 y su Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios, así como el Documento de Orientación Técnica No.15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública aplicada al sector de Propiedad Horizontal, junto con el manual de políticas contables, adoptadas al interior de la entidad, en sesión de Consejo de Administración. Formando con ellos un todo indivisible, necesarios para el análisis y entendimiento de las cifras.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros

La administración de La URBANIZACIÓN CORTIJO DE SAN JOSÉ P. H. es responsable por la preparación, correcta presentación, certificación y presentación fiel de los estados financieros de acuerdo con el marco técnico normativo de información financiera de Colombia.

Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para que la preparación y razonable presentación de los estados financieros estén libres de incorrección material, errores de importancia relativa debido a fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer las estimaciones contables que son razonables en las circunstancias.



Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad consiste en examinar y expresar una opinión sobre los estados financieros, con base en pruebas selectivas de las evidencias que soportan la veracidad, los montos y las correspondientes revelaciones en los estados financieros.

Obtuve la información necesaria para cumplir mis funciones de Revisor Fiscal y efectué mis exámenes de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia. Dichas normas requieren que planifique y ejecute la auditoría de tal forma que se obtenga seguridad razonable en cuanto a si los estados financieros están libres de errores de importancia.

Así mismo, comprende una evaluación de las normas contables utilizadas y de las estimaciones hechas por la administración de La URBANIZACIÓN CORTIJO DE SAN JOSÉ P. H., así como de la presentación de los estados financieros. Por lo anterior, considero que mi auditoría proporciona una base razonable para fundamentar la opinión que expreso a continuación.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En informes intermedios, reuniones de Consejo de Administración a las cuales fui invitado, notifique las recomendaciones, instrucciones y sugerencias que en la gestión de auditoría considere necesarias y las cuales fueron aceptadas en debida forma por la Administración y miembros del Consejo de Administración.

Así mismo, y fundamentado en los resultados de auditoría, conceptúo que: la contabilidad de la Copropiedad ha sido llevada conforme a las normas legales y el marco técnico de información financiera. Las operaciones registradas en los libros y los actos de la administración se ajustan a los estatutos, decisiones de la Asamblea General y Consejo de Administración; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas, los libros de actas y de registro de Copropietarios se llevan y se conservan en debida forma; existen medidas adecuadas de control interno, de conservación y custodia de los bienes del conjunto y los de terceros que están en su poder.

Igualmente me permito conceptuar sobre el cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la copropiedad como establece la Ley 603 de 2000. El programa administrativo y contable SAG de la empresa P & A se encuentra debidamente legalizado por parte de la Contadora Duviana María Medina V., la copropiedad no cuenta con las licencias de Microsoft 365.

RAM

RODRIGO ALZATE MEJÍA

+57 300 841 2650



+57 604 413 4455



ralzatme1@hotmail.com



Se dio ejecución también al Plan de manejo integral de residuos sólidos PMIRS, al Sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo SG-SST, cumplimiento con la Ley 1575 de 2012 (Ley de bomberos) y la ley 1581 de 2012 sobre la protección de datos personales en cuanto a la asesoría contratada, gestión e implementación.

El Informe de Gestión preparado por la Administración y el Consejo de Administración, en cumplimiento de disposiciones legales y correspondiente al periodo, no hacen parte integral de los estados financieros auditados por mí. Sin embargo, verifique que la información financiera contenida en el citado informe de gestión es concordante con los estados financieros a cierre del año 2025, cumpliendo de esta forma con las directrices exigidas por la ley.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros adjuntos a este dictamen fueron tomados fielmente de los libros oficiales y presentan razonablemente en todo aspecto significativo la situación financiera de La URBANIZACIÓN CORTIJO DE SAN JOSÉ P. H., a diciembre 31 de 2025, los resultados de sus operaciones y su flujo de efectivo por el periodo que termina en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, aplicados de manera uniforme.

Cordialmente,

RODRIGO ALZATE MEJÍA

Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional No. 47527-T

Email: ralzatme1@hotmail.com

Móvil 300 841 2650

Medellín, 07 de marzo de 2026

CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS

La administradora y la Contadora de la **URBANIZACIÓN CORTIJO DE SAN JOSE**
Nit. 900.001.867-9

Certificamos:

Que en forma previa hemos preparado los Estados Financieros; Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y el Flujo de Efectivo, acompañados de la Ejecución Presupuestal, aplicando las Normas establecidas mediante la Ley 1314 de 2009, reglamentada por los decretos 2706 de 2012 y 3019 de 2013, para las empresas del Grupo 3, compiladas en el decreto 2420 de 2015 que deben llevar una contabilidad simplificada (NIF) Normas de Información Financiera.

Los procedimientos de Evaluación, valoración y presentación han sido aplicados uniformemente con los del año inmediatamente anterior y reflejan razonablemente la situación financiera de la propiedad horizontal al 31 de diciembre de 2025; así como los resultados de sus operaciones, los cambios en la situación Financiera y los correspondientes a sus flujos de efectivo.

De acuerdo con lo anterior, en relación con los estados financieros mencionados, manifestamos lo siguiente:

1. Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos.
2. No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a los miembros de la administración o empleados en misión y por servicios, que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los estados financieros enunciados.
3. Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con cortes de documentos y con las acumulaciones y compensaciones contables de sus transacciones en el ejercicio de 2025. Valuados utilizando métodos de reconocido valor técnico.
4. Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.
5. En diciembre 31 de 2025 la **URBANIZACIÓN CORTIJO DE SAN JOSÉ**, no cuenta con un Software propio de facturación y contabilidad, ambos operan bajo la modalidad de contrato de prestación de servicios.
6. Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los estados Financieros Básicos y sus respectivas notas.



CARMENZA PATRICIA MANRIQUE VALLEJO
Representante Legal
C.C. 43.272.081






DUVIANA MARIA MEDINA VALENCIA.
Contadora Pública
T.P. 176556-T

URBANIZACION CORTIJO DE SAN JOSE P.H.

NIT: 900.001.867-8

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.025

Cifras expresadas en pesos Colombianos

Descripción	Notas	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
ACTIVOS					
ACTIVOS CORRIENTES					
EFFECTIVO Y/O EQUIVALENTES A EFFECTIVO	(7)	<u>173,888,533</u>	<u>57,826,585</u>	<u>116,061,948</u>	<u>200.71%</u>
EFFECTIVO Y/O EQUIVALENTES A EFFECTIVO NO REST.		<u>97,909,373</u>	<u>49,156,136</u>	<u>48,753,237</u>	<u>99.18%</u>
Caja menor		300,000	300,000	0	0.00%
Cuenta Ahorros AV Villas		96,307,073	44,037,618	52,269,455	118.69%
Cuenta Ahorros AV Villas en transito		1,302,300	4,818,518	-3,516,218	-72.97%
EFFECTIVO RESTRINGIDO		<u>75,979,160</u>	<u>8,670,449</u>	<u>67,308,711</u>	<u>776.30%</u>
Certivillas 509872995 Fondo de Imprevistos		43,277,760	8,670,449	34,607,311	399.14%
CDT AV Villas N° 2418129-1 Vence Abr 08-2026 274 Dias		32,701,400	0	32,701,400	100.00%
DEUDORES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(8)	<u>45,925,858</u>	<u>28,679,558</u>	<u>17,246,300</u>	<u>60.13%</u>
Cartera Administracion		42,365,223	28,248,460	14,116,763	49.97%
Cartera Intereses		1,177,400	885,800	291,600	32.92%
Cuota extra 2.025		664,993	0	664,993	100.00%
Otros		235,796	5,000	230,796	4615.92%
Anticipos a proveedores		1,097,000	0	1,097,000	100.00%
Consignaciones por identificar		-1,492,245	-459,702	-1,032,543	224.61%
Otras cuentas por cobrar- Empleados -Propietarios		456,000	0	456,000	-100.00%
Interés por cobrar por CDT (Banco Av Villas)		1,421,691	0	1,421,691	-100.00%
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0.00%</u>
Seguro Areas Comunes		0	0	0	0.00%
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>219,814,391</u>	<u>86,506,143</u>	<u>133,308,248</u>	<u>154.10%</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES					
	(9)				
CARTERA EN COBRO JURIDICO-CASAS: 15-107-136-47		<u>41,286,928</u>	<u>104,587,353</u>	<u>-63,300,425</u>	<u>-60.52%</u>
Cuota extra 2.019-Casa 107		904,400	904,400	0	0.00%
Cuota extra 2.025-Casa 107-136		1,413,400	0		
Cobro Juridico Capital-107-136 (Casa 15 2024)		29,836,496	69,949,596	-40,113,100	-57.35%
Cobro Juridico Intereses-Casas 107-36 (Casa 15 2024)		6,118,504	30,719,229	-24,600,725	-80.08%
Honorarios de abogado Casa 107		2,157,981	2,157,981	0	0.00%
Multas		856,147	856,147	0	0.00%
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>41,286,928</u>	<u>104,587,353</u>	<u>-63,300,425</u>	<u>-60.52%</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>261,101,319</u>	<u>191,093,496</u>	<u>70,007,823</u>	<u>36.64%</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO					
PASIVOS					
		<u>46,887,417</u>	<u>10,023,708</u>	<u>36,863,709</u>	<u>367.77%</u>
PASIVO CORRIENTE					
	(10)	<u>4,878,392</u>	<u>3,711,625</u>	<u>1,166,767</u>	<u>31.44%</u>
Servicios publicos		4,878,392	3,711,625	1,166,767	31.44%
ACREEDORES OFICIALES					
	(10)	<u>734,939</u>	<u>1,759,077</u>	<u>-1,024,138</u>	<u>-58.22%</u>
Retencion en la Fuente		734,939	1,151,152	-416,213	-36.16%
Industria y comercio		0	607,925	-607,925	-100.00%
ANTICIPOS Y AVANCES					
	(11)	<u>9,854,947</u>	<u>4,553,006</u>	<u>5,301,941</u>	<u>116.45%</u>
De copropietarios		9,854,947	4,553,006	5,301,941	116.45%
INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS					
	(12)	<u>31,419,139</u>	<u>0</u>	<u>31,419,139</u>	<u>100.00%</u>
Cuota extra 2025 Facturada (Abr-May-Jun-Jul)		131,590,000	0	131,590,000	100.00%
Menos ejecución de Gaviones en la quebrada (2)		-21,000,000	0	-21,000,000	100.00%
Menos Mantenimiento oficina de administración		-4,000,000	0	-4,000,000	100.00%
Menos Gaviones piedra		-54,715,122	0	-54,715,122	100.00%
Menos imprevisto en Gaviones Instalación de Malla		-8,500,000	0	-8,500,000	100.00%
Menos girado para mantenimiento externo		-11,955,739	0	-11,955,739	100.00%
PATRIMONIO					
	(13)	<u>214,213,902</u>	<u>181,069,788</u>	<u>33,144,114</u>	<u>18.30%</u>
Fondo de Imprevistos 675/2001		41,178,960	33,361,728	7,817,232	23.43%
Resultado Ejercicio Actual		25,326,882	3,711,088	21,615,794	582.47%
Resultados Ejercicios Anteriores		147,708,060	143,996,972	3,711,088	2.58%
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		<u>261,101,319</u>	<u>191,093,496</u>	<u>70,007,823</u>	<u>36.64%</u>
 C. Patricia Manrique Vallejo Representante Legal C.C. 43.272.081 Ver Certificación Adjunta					
 Duviana Maria Medina V. Contadora Publica T.P 176556-T Ver Certificación Adjunta					
 Rodrigo Alzate Mejia Revisor Fiscal T.P. 47527-T Ver Dictamen Adjunto					

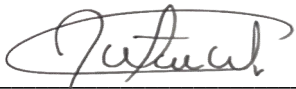
URBANIZACION CORTIJO DE SAN JOSE P.H.

NIT: 900.001.867-8

ESTADO DE RESULTADOS POR EL AÑO QUE TERMINA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.025

Cifras expresadas en pesos Colombianos

Descripción	Notas	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
INGRESOS TOTALES		819,518,954	910,646,647	-91,127,693	-10.01%
INGRESOS DE ACT. ORDINARIAS	(4)	789,540,000	720,870,000	68,670,000	9.5%
OTROS INGRESOS	(5)	29,978,954	189,776,647	-159,797,693	-84%
GASTOS TOTALES	(6)	794,192,072	906,935,559	-112,743,487	-12%
HONORARIOS		37,412,328	32,302,312	5,110,016	16%
IMPUESTOS		3,083,200	0	3,083,200	100%
SEGUROS		12,842,125	9,400,449	3,441,676	37%
SERVICIOS		559,434,771	507,200,415	52,234,356	10%
LEGALES		96,600	232,366	-135,766	-58%
MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES		117,392,975	314,386,367	-196,993,392	-63%
ACTIVOS DE MENOR CUANTIA		3,712,695	4,763,154	-1,050,459	-22%
DIVERSOS		27,799,840	27,900,905	-101,065	0%
OTROS GASTOS		32,417,538	10,749,591	21,667,947	202%
RESULTADO NETO DEL AÑO		25,326,882	3,711,088	21,615,794	582%



C. Patricia Manrique Vallejo
Representante Legal
C.C. 43.272.081
Ver Certificación Adjunta



Duviana Maria Medina V.
Contadora Publica
T.P 176556-T
Ver Certificación Adjunta



Rodrigo Alzate Mejía
Revisor Fiscal
T.P. 47527-T
Ver Dictamen Adjunto

**URBANIZACION CORTIJO DE SAN JOSE
FLUJO DE EFECTIVO 2.025**

CONCEPTO	ACUMULADO
SALDO INICIAL	57,826,585
MAS	
INGRESOS Y RECAUDOS	
CUOTAS DE ADMINISTRACION	819,300,221
INTERESES COPROPIETARIOS	16,473,482
CUOTA EXTRA 2025	129,511,607
MULTAS	178,500
CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR	2,761,545
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	799,042
REINT. OTROS COSTOS Y GASTOS ACUEDUCTO	3,632,783
REINT. OTROS COSTOS Y GASTOS VENTA DE BICICLETA	250,000
RECLAMACION SEGURO	8,875,113
INGRESO POR RECICLAJE	1,918,560
ESCALERA	495,000
SALON SOCIAL Y SILLAS	790,000
INSCRIPCIONES ACTIVIDADES SOCIALES	460,000
TOTAL INGRESOS Y RECAUDOS	985,445,853
GASTOS E INVERSIONES	869,383,904
HONORARIOS	37,168,149
REVISORIA FISCAL	13,156,000
ASESORIA TECNICA- EPM-RECLAMACIONES	1,291,018
ASESORIA JURIDICA	4,300,000
ASESORIA BOMBEROS LEY 1575 DE 2.012	914,741
ASESORIA EN SG-SST	279,568
ASESORIA CONTABLE	17,226,822
IMPUESTOS	3,083,200
IMPUESTO DE SEGURIDAD GOBERNACION DE ANT 2025	3,083,200
SEGUROS	12,842,078
TODORIESGO	12,842,078
SERVICIOS	559,845,558
SERVICIO DE VIGILANCIA	357,270,417
SERVICIO DE ASEO	70,718,656
RECOLECCION DE BASURAS	425,334
FACTURACIÓN	2,859,529
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	17,824,113
ENERGIA	46,335,097
CELULAR- PORTERIA	679,829
INTERNET	1,660,930
CITOFONIA CITOMOVIL /CLUSTER CAPITAL	1,063,184
ADMINISTRACION	58,746,604
RECARGA DE EXTINTORES	512,185
FUMIGACION	1,749,680
LEGALES	96,600
TRAMITES Y LICENCIAS	96,600

URBANIZACION CORTIJO DE SAN JOSE FLUJO DE EFECTIVO 2.025	
CONCEPTO	ACUMULADO
MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES	78,143,045
AREAS COMUNES	5,550,359
SALON SOCIAL	25,000
ZONAS VERDES Y SENDEROS	17,235,630
PARQUE INFANTIL	11,521,402
PLACA POLIDEPORTIVA	5,122,712
SISTEMA DE BOMBEO y LAVADO DE TANQUES	6,118,026
GAVIONES-ADICIONALES /37 METROS DE MÁS	11,168,909
SISTEMA DE ILUMINACION	6,417,351
SISTEMA DE CERRAMIENTO /PUERTAS	6,536,890
SISTEMA CIRCUITO CERRADO DE TV /CAMARAS	5,418,186
GUADAÑA-SOPLADORA-HIDROLAVADORA (MTTO Y REPUESTOS)	2,320,180
EQUIPOS (MANTENIMIENTO)	708,400
COMPRA DE ACTIVOS DE MENOR CUANTIA	4,152,595
REQUERIMIENTOS PMIRS-SG-SST-LEY DE PROTECCION DE DATOS	592,706
EQUIPO PARA MANTENIMIENTO A. COMUNES	865,100
REQUERIMIENTOS INSPECCION DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO	2,173,489
DOTACION PARA PERSONAL DE VIGILANCIA Y ASEO	521,300
DIVERSOS	26,578,400
IMPLEMENTOS DE ASEO Y CAFETERÍA	5,692,612
PAPELERÍA Y FOTOCOPIAS-EMPASTADA DE LIBROS	460,529
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES GASOLINA Y ACEITE P/HIDROLAVADORA-GUADAÑA	3,983,823
TRANSPORTES	30,000
GASTOS DE ASAMBLEA	3,409,306
EVENTOS ESPECIALES:	0
REFRIGERIO REUNIONES CONSEJO-COMITES-PROVEEDORES	478,000
CELEBRACIÓN DÍA DEL NIÑO-OCTUBRE	2,039,130
HALLOWEEN- OCT-DECORACIÓN	720,000
GASTOS DE NAVIDAD	7,685,000
AGUINALDO PERSONAL	2,080,000
FINANCIEROS	3,832,203
GASTOS Y COMISIONES BANCARIAS	3,832,203
EXTRAORDINARIOS	742,200
IMPREVISTOS	742,200
OTROS PAGOS	7,805,000
RETENCION EN LA FUENTE	6,506,000
RETENCION DE IND Y CCIO- MCPIO SABANETA	1,299,000
CUOTA EXTRA 2025	97,578,271
GAVIONES EN ZONA DE LA QUEBRADA No 1 Y No 2.	20,924,933
MANTENIMIENTO DE GAVIONES DE PIEDRA	60,697,599
MANTENIMIENTO OFICINA DE ADMINISTRACIÓN	4,000,000
MANTENIMIENTO PERÍMETRO EXTERNO	11,955,739
OBRAS 2025	37,516,605
SEÑALIZACIÓN VIAS Y PARQUEADEROS DE VISITANTES	7,554,040
PROYECTO CAMARAS	10,125,264
PROYECTO LUMINARIAS SOLARES	9,837,301
FIBRA OPTICA Y REPARACIÓN DE TRAMO AFECTADO POR CAIDA DE MURO	10,000,000
TOTAL GASTOS E INVERSIONES	869,383,904
SALDO FINAL EN EFECTIVO 2025	173,888,533

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS (REVELACIONES) DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.025.

1. Información General:

La Urbanización Cortijo de San José, es una entidad sin ánimo de lucro, sin aportes de capital; con personería jurídica propia, por tener la calidad de no contribuyente, está exonerada del impuesto de renta y del impuesto de industria y comercio. Tiene su domicilio principal en la ciudad de Sabaneta, su propósito es la administración, mantenimiento, seguridad y vigilancia de los bienes comunes de los propietarios. La copropiedad se rige por lo establecido en la Ley 675 de 2001 y por otras normas legales que reglamentan la propiedad horizontal en Colombia.

2. Bases de elaboración y políticas contables:

Los estados financieros se han elaborado a partir del 1 de enero de 2.015 aplicando las Normas de Contabilidad establecidas mediante la Ley 1314 de 2009, y su Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus correspondientes modificaciones, que deben llevar una contabilidad simplificada, tomando como base la Norma Internacional del Información Financiera, NIIF para Pymes, que da lugar al Régimen Simplificado de contabilidad de causación para Microempresas NIF. Además, se aplicó la orientación 15 del CTCP de 2015 y la Circular Guía 115-00003 de 2013 de la superintendencia de sociedades, así como los diferentes conceptos de las autoridades competentes y otras normas que lo modifican, adicionan, complementan o sustituyen, en los aportes en que apliquen y se compartan criterios. Para el efecto, se desarrolló el manual de políticas contables, que fue aprobado por el consejo de administración y se encuentra a disposición para consulta de todos los propietarios y usuarios de la información.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias y otros ingresos

Los ingresos de actividades ordinarias proceden en su mayoría de las cuotas causadas a cargo de los propietarios para cubrir las expensas necesarias de la copropiedad.

Los otros ingresos proceden de rendimientos financieros, de sanciones e intereses de mora causados a cargo de los copropietarios, reciclaje, salón social, reclamación seguro y escalera.

La Contabilidad se lleva por el sistema de causación, reconociendo los ingresos, costos y gastos incurridos en cada vigencia, aunque no se haya hecho efectivo su recaudo o pago.

La moneda funcional es el peso colombiano.

Deudores y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su costo, esto es el valor registrado en la cuenta de cobro. Una parte de los saldos de deudores corresponden a partidas corrientes adeudadas por los copropietarios.

Cuando las cuentas por cobrar no son canceladas en el plazo establecido por la Asamblea de Propietarios se causan intereses de mora a las tasas autorizadas, sin que excedan los límites establecidos en las normas legales, según el artículo 30 de la ley 675 de 2.001.

Acreeedores y otras cuentas por pagar

Los acreedores y otras cuentas por pagar representan las obligaciones de la copropiedad que por lo general son exigibles en el corto plazo. Se contabilizan por su costo.

3. Supuestos Claves de la incertidumbre en la estimación:

Deterioro de Cartera

La Copropiedad utilizará como política de deterioro; basado en los conceptos de deudas de difícil cobro objeto de cancelación o pérdida:

A partir de la cuota 60 de administración llevará como deterioro de cartera todos los intereses de mora que a la fecha se tengan generados, y el 100% de las cuotas de administración; siempre y cuando no se tenga un proceso vigente por cobro de cartera morosa ante la entidad competente para ello.

El deterioro de cartera se efectuará de acuerdo al criterio del profesional a cargo del proceso del cobro de la cartera; o del fallo judicial.

DEL ESTADO DE RESULTADOS:

INGRESOS

4. Ingreso de Actividades Ordinarias:

Descripción	Notas	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
INGRESOS DE ACT. ORDINARIAS	(4)	789,540,000.00	720,870,000.00	68,670,000.00	9.5%

Las cuotas de administración aumentaron a partir de enero de 2.025 un porcentaje del 9.5% (Aumento del SMLV, aproximadas al múltiplo de 100 más cercano; de acuerdo a decisión de asamblea del año 2.016).

En el año 2.025 mensualmente se facturaban \$ 65.795.000 y en el año 2.024 \$ 60.072.500.

El aumento en pesos fue de \$5.722.500; así quedó aprobado el presupuesto de 2.025. Se pasó de una facturación de \$720.870.000 a \$789.540.000.

5. Otros Ingresos:

Descripción	Notas	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
OTROS INGRESOS	(5)	29,978,954.26	189,776,647.09	-159,797,692.83	-84%
Intereses de Mora		13,380,919.00	20,631,660.00	-7,250,741.00	-35%
Intereses por Rendimientos Fros		2,221,676.53	166,478.09	2,055,198.44	1235%
Reclamaciones seguro		8,875,113.00	43,071,847.00	-34,196,734.00	-79%
Reintegro de otros costos y gastos (Bicicleta-Silla y acueducto)		1,517,324.00	120,138,918.00	-118,621,594.00	-99%
Reciclaje		1,918,560.00	2,309,500.00	-390,940.00	-17%
Escalera		520,000.00	563,000.00	-43,000.00	-8%
Salón Social y Sillas		715,000.00	765,000.00	-50,000.00	-7%
Multas		178,500.00	1,088,600.00	-910,100.00	-84%
Por Consignaciones por identificar		190,002.00	0.00	190,002.00	100%
Por donaciones		0.00	200,000.00	-200,000.00	-100%
Inscripciones actividades sociales		460,000.00	840,000.00	-380,000.00	-45%
Diversos		1,859.73	1,644.00	215.73	13%
Total		29,978,954.26	189,776,647.09	-159,797,692.83	-84%

-El reintegro de otros costos y gastos corresponde al reconocimiento por consumo de acueducto y alcantarillado por \$972.324. Y al reconocimiento por daño en bicicleta y silla.

-Gastos: Los gastos de la Urbanización están distribuidos de la siguiente manera:

GASTOS TOTALES	(6)	794,192,072.00	906,935,559.00	-112,743,487.00	-12%
HONORARIOS		37,412,328.00	32,302,312.00	5,110,016.00	16%
IMPUESTOS		3,083,200.00	0.00	3,083,200.00	100%
SEGUROS		12,842,125.00	9,400,449.00	3,441,676.00	37%
SERVICIOS		559,434,771.00	507,200,415.00	52,234,356.00	10%
LEGALES		96,600.00	232,366.00	-135,766.00	-58%
MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES		117,392,975.00	314,386,367.00	-196,993,392.00	-63%
ACTIVOS DE MENOR CUANTIA		3,712,695.00	4,763,154.00	-1,050,459.00	-22%
DIVERSOS		27,799,840.00	27,900,905.00	-101,065.00	0%
OTROS GASTOS		32,417,538.00	10,749,591.00	21,667,947.00	202%

A continuación, se detalla cada cuenta del gasto:

Descripción	Notas	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
HONORARIOS		37,412,328.00	32,302,312.00	5,110,016.00	16%
REVISORIA FISCAL		13,200,000.00	12,000,000.00	1,200,000.00	10%
ASESORIA JURIDICA		4,300,000.00	2,150,000.00	2,150,000.00	100%
CONSULTORIAS		500,000.00	0.00	500,000.00	100%
ASESORIA TECNICA (RECLAMACION EPM)		908,196.00	1,595,951.00	-687,755.00	-43%
ASESORIA EN SG-SST Y PROTOC. BIOSEGURIDAD		309,400.00	780,640.00	-471,240.00	-60%
ASESORIA BOMBEROS LEY 1575 DE 2012		914,741.00	0.00	914,741.00	100%
CONTABILIDAD		17,279,991.00	15,775,721.00	1,504,270.00	10%
Total		37,412,328.00	32,302,312.00	5,110,016.00	16%

Descripción	Notas	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
IMPUESTOS (TASA DE SEGURIDAD)		3,083,200.00	0.00	3,083,200.00	100%

Descripción	Notas	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
SEGUROS		12,842,125.00	9,400,449.00	3,441,676.00	37%

Seguro de Áreas comunes y Responsabilidad Civil -Tomada SBS SEGUROS COLOMBIA SA, con una vigencia desde el 31 de diciembre de 2.024 hasta el 31 de diciembre de 2.025 por valor de \$12.842.078. Póliza No. 1000470. El seguro del año 2026 se contrató la aseguradora AXA COLPATRIA con \$ 12.634.116.

Descripción	Notas	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
SERVICIOS		559,434,771.00	507,200,415.00	52,234,356.00	10%
VIGILANCIA		357,384,925.00	318,180,508.00	39,204,417.00	12%
ASEO		70,866,104.00	63,845,960.00	7,020,144.00	11%
FACTURACION		3,434,387.00	3,519,888.00	-85,501.00	-2%
RECOLECCION DE BASURAS		426,771.00	401,766.00	25,005.00	6%
ACUEDUCTO Y ALNCANTARILL		16,946,043.00	17,160,171.00	-214,128.00	-1%
ENERGIA ELECTRICA		45,732,331.00	47,348,841.00	-1,616,510.00	-3%
CITOFONIA MOVIL		1,101,744.00	1,570,931.00	-469,187.00	-30%
TELEFONO		0.00	535,394.00	-535,394.00	-100%
INTERNET		1,646,637.00	1,779,605.00	-132,968.00	-7%
CELULAR		679,829.00	480,000.00	199,829.00	42%
ADMINISTRACIÓN		58,884,000.00	51,013,333.00	7,870,667.00	15%
FUMIGACIÓN		1,802,000.00	829,999.00	972,001.00	117%
RECARGA DE EXTINTORES		530,000.00	534,019.00	-4,019.00	-1%

El 77% de los gastos de la Urbanización están representados en los Servicios

Este año el servicio de vigilancia tuvo un incremento con respecto al año anterior de \$39.204.417, uno de los mas significativos en el presupuesto.

Descripción	Notas	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
LEGALES		96,600.00	232,366.00	-135,766.00	-58%

-Expedición de Certificados de libertad y autenticación de poderes ante notaría para instaurar los procesos jurídicos; copias de escrituras de la copropiedad y gestiones adicionales para seguir proceso de demandas de las casas que se encuentran en mora.

Descripción	Notas	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES		117,392,975.00	87,447,813.00	29,945,162.00	34%
AREAS COMUNES		6,083,241.00	3,439,912.00	2,643,329.00	77%
SALON SOCIAL		25,000.00	0.00	25,000.00	100%
ZONAS VERDES Y SENDEROS		17,503,400.00	14,745,877.00	2,757,523.00	19%
VIAS (SEÑALIZACION)		12,213,858.00	970,000.00	11,243,858.00	1159%
PORTERIA		0.00	2,097,000.00	-2,097,000.00	-100%
PARQUE INFANTIL		7,633,851.00	15,696,160.00	-8,062,309.00	-51%
PLACA POLIDEPORTIVA		5,122,712.00	0.00	5,122,712.00	100%
CERRAMIENTO		714,000.00	29,104,857.00	-28,390,857.00	-98%
LAVADA DE TANQUES		2,557,461.00	2,431,048.00	126,413.00	5%
GAVIONES		11,634,280.00	0.00	11,634,280.00	100%
OFICINA DE ADMINISTRACION		0.00	667,200.00	-667,200.00	-100%
POZO SEPTICO		0.00	811,250.00	-811,250.00	-100%
SISTEMA DE BOMBEO		3,791,052.00	6,766,692.00	-2,975,640.00	-44%
SISTEMA DE ILUMINACION		8,704,878.00	2,320,093.00	6,384,785.00	275%
SISTEMA DE CERRAMIENTO / PUERTA		6,086,850.00	4,369,950.00	1,716,900.00	39%
SISTEMA CIRCUITO CERRADO DE TV /CAMARAS		4,369,011.00	1,653,694.00	2,715,317.00	164%
CONTENEDORES DE BASURA		170,000.00	0.00	170,000.00	100%
GUADAÑA Y SOPLADORA (MTTO Y REPUESTOS)		2,158,010.00	1,914,080.00	243,930.00	13%
MANTENIMIENTO EQUIPOS		554,400.00	460,000.00	94,400.00	21%

-En las zonas comunes se destaca el trabajo de demolición y arreglo de acera de la casa 26 con un costo de \$3.666.600; compra de vidrio con doble película con un costo de \$583.100; mantenimiento de fuente con un costo de \$630.150 y compra de materiales para trabajos de mantenimiento por \$1.203.391

-En las Zonas Verdes y Senderos se realizó poda, tala y fumigación de todo el componente arbóreo de la urbanización. También se realiza la construcción de caseta para compostaje con un costo \$8.000.000

- En el sistema de bombeo se realizaron los mantenimientos preventivos y correctivos necesarios.

-En el mantenimiento de los gaviones se llevó a cabo el revestimiento de gaviones en concreto al igual que retiro de musgo y capa vegetal con un costo de \$11.634.280.

Descripción	Notas	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
ACTIVOS DE MENOR CUANTIA		3,712,695.00	4,763,154.00	-1,050,459.00	-22%
EQUIPOS PARA OFICINA		0.00	1,764,400.00	-1,764,400.00	-100%
EQUIPOS PARA MANTENIMIENTO		425,200.00	116,500.00	308,700.00	265%
COMPRAS REQUERIMIENTOS PMIRS		611,706.00	837,100.00	-225,394.00	-27%
DOTACION PERSONAL ASEO Y VIGILANCIA		502,300.00	1,180,154.00	-677,854.00	-57%
REQUERIMIENTOS BOMBEROS		2,173,489.00	41,000.00	2,132,489.00	5201%
SALON SOCIAL		0.00	479,000.00	-479,000.00	-100%
HERRAMIENTAS		0.00	345,000.00	-345,000.00	-100%

-De acuerdo con lo presupuestado se compró:

DESCRIPCIÓN	VALOR
SEÑALIZACION PUERTA DE ACCESO, CAMARA DE VIGILANCIA	\$ 478,286
2 GAFAS DE PROTECCION	\$ 19,000
BOTIQUIN PRIMEROS AUXILIOS	\$ 35,950
FORRO PARA CAMILLA DE RESCATE	\$ 78,470
SEÑALIZACION PARA GABINETES Y LINEAS DE EMERGENCIA	\$ 473,500
SEÑALIZACION PARA LA UNIDAD POR CUMPLIMIENTO DE BOMBEROS	\$ 1,137,000
3 GABINETES PARA EXTINTORES Y 10 MANGUERAS CON SUJETADOR PARA EXTINTORES	\$ 457,989
1 GABINETE PARA EXTINTORES DE 20 LBS	\$ 105,000
CARRETA CTC 250 R	\$ 330,000
CANECA PARA RECOGER BASURAS	\$ 40,900
BOQUILLA, PORTABOQUILLA	\$ 54,300
SILLA PARA PERSONAL DE VIGILANCIA	\$ 399,900
CARETA PROTECTORA	\$ 102,400
TOTAL	\$ 3,712,695

Descripción	Notas	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
PROYECTO CAMARAS		20,125,264.00	177,011,064.00	-156,885,800.00	-89%
PROYECTO ADECUACION DE REDES ELECTRICAS		7,945,707.00	49,927,490.00	-41,981,783.00	-84%

Entre el año 2024 y 2025, se llevó a cabo parte de uno de los proyectos más importantes para la urbanización, que consiste en la modernización y cambio del circuito cerrado de televisión. Los gastos ejecutados en el año 2025 por este concepto fueron:

DESCRIPCIÓN	VALOR
CANCELA FRA 574 PROYECTO DE CAMARAS-LEGALIZACION DE CONTRATO DE CONTROL DE ACCESO PEATONAL Y LECTOR DE PLACAS	\$ 18,140,264
CANCELA FRA 592 CONTROL DE PUERTA DE SALIDA PARA CUANDO ESTA ABRIENDO (INSTALACION DE SENSORES)	\$ 1,985,000
CANCELA FRA 227452 PROYECTO DE ILUMINARIAS	\$ 7,945,707
TOTAL	\$ 28,070,971

Descripción	Notas	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
DIVERSOS		27,799,840.00	27,900,905.00	-101,065.00	0%
ASEO Y CAFETERIA		5,692,612.00	4,838,911.00	853,701.00	18%
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS		466,529.00	474,665.00	-8,136.00	-2%
COMBUSTIBLES		3,983,823.00	3,032,026.00	951,797.00	31%
TAXIS Y BUSES		75,000.00	10,000.00	65,000.00	650%
EVENTOS ESPECIALES		13,349,890.00	15,688,223.00	-2,338,333.00	-15%
IMPREVISTOS		742,200.00	813,680.00	-71,480.00	-9%
GASTOS DE ASAMBLEA		3,489,786.00	3,043,400.00	446,386.00	15%

A continuación, se discrimina la cuenta de Eventos Especiales que es la más relevante en este grupo:

Descripción	Notas	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
EVENTOS ESPECIALES		13,349,890.00	15,688,223.00	-2,338,333.00	-15%
REFRIGERIO REUNIONES CONSEJO-COMITES-PROVEEDORES		433,000.00	0.00	433,000.00	100%
NOVENAS DE NAVIDAD		0.00	208,646.00	-208,646.00	-100%
FIESTA DE LOS NIÑOS		2,837,890.00	1,562,377.00	1,275,513.00	82%
FIESTA DE HALLOWEEN		0.00	1,963,500.00	-1,963,500.00	-100%
GASTOS DE NAVIDAD		7,999,000.00	8,900,000.00	-901,000.00	-10%
DETALLE DE NAVIDAD A PROPIETARIOS		0.00	840,000.00	-840,000.00	-100%
AGUINALDOS PERSONAL		2,080,000.00	2,000,000.00	80,000.00	4%
RAMO DE CONDOLENCIAS		0.00	213,700.00	-213,700.00	-100%

Descripción	Notas	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
OTROS GASTOS		32,417,538.00	10,749,591.00	21,667,947.00	202%
GASTOS FINANCIEROS		3,381,717.00	3,610,061.00	-228,344.00	-6%
FONDO DE IMPREVISTOS		7,817,232.00	7,137,324.00	679,908.00	10%
NC INTERESES CASA 136 INSOLVENCIA P.N.		19,560,364.00	0.00	19,560,364.00	100%
NC INTERESES CASA 15 POR PAGO TOTAL		1,656,198.00	0.00	1,656,198.00	100%
DIVERSOS		2,027.00	2,206.00	-179.00	-8%

**DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA:
ACTIVOS**

6. Efectivo y Equivalentes al Efectivo:

En el efectivo total al corte de diciembre 31 de 2.025 es de \$ 97.909.373.

Descripción	Notas	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
EFFECTIVO Y/O EQUIVALENTES A EFFECTIVO	(7)	173,888,533	57,826,585	116,061,948	200.71%
EFFECTIVO Y/O EQUIVALENTES A EFFECTIVO NO REST.		97,909,373	49,156,136	48,753,237	99.18%
Caja menor		300,000	300,000	0	0.00%
Cuenta Ahorros AV Villas		96,307,073	44,037,618	52,269,455	118.69%
Cuenta Ahorros AV Villas en transito		1,302,300	4,818,518	-3,516,218	-72.97%

Destinado a cubrir el pasivo corriente.

Descripción	Notas	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
EFFECTIVO RESTRINGIDO		75,979,160	8,670,449	67,308,711	776.30%
Certivillas 509872995 Fondo de Imprevistos		43,277,760	8,670,449	34,607,311	399.14%
CDT AV Villas N° 2418129-1 Vence Abr 08-2026 274 Dias		32,701,400	0	32,701,400	100.00%

7. Deudores y Otras Cuentas por Cobrar:

Descripción	Notas	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
DEUDORES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(8)	45,925,858	28,679,558	17,246,300	60.13%
Cartera Administracion		42,365,223	28,248,460	14,116,763	49.97%
Cartera Intereses		1,177,400	885,800	291,600	32.92%
Cuota extra 2.025		664,993	0	664,993	100.00%
Otros		235,796	5,000	230,796	4615.92%
Anticipos a proveedores		1,097,000	0	1,097,000	100.00%
Consignaciones por identificar		-1,492,245	-459,702	-1,032,543	224.61%
Otras cuentas por cobrar- Empleados -Propietarios		456,000	0	456,000	-100.00%
Interés por cobrar por CDT (Banco Av Villas)		1,421,691	0	1,421,691	-100.00%

8. Activos No corrientes:

Descripción	Notas	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
CARTERA EN COBRO JURIDICO-CASAS: 15-107-136-47		41,286,928	104,587,353	-63,300,425	-60.52%
Cuota extra 2.019-Casa 107		904,400	904,400	0	0.00%
Cuota extra 2.025-Casa 107-136		1,413,400	0		
Cobro Juridico Capital-107-136 (Casa 15 2024)		29,836,496	69,949,596	-40,113,100	-57.35%
Cobro Juridico Intereses-Casas 107-36 (Casa 15 2024)		6,118,504	30,719,229	-24,600,725	-80.08%
Honorarios de abogado Casa 107		2,157,981	2,157,981	0	0.00%
Multas		856,147	856,147	0	0.00%

Al cierre del año 2025, se tienen 2 inmuebles en Cobro Jurídico:

PROPIETARIO	CASA	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
CARTERA NO CORRIENTE EN PROCESO ABOGADO		41,286,928	104,587,353	-63,300,425.00	-61%
JUANITA TORO BLANCO	15	0	28,706,457	-28,706,457.00	-100%
CLARA ELENA CANO ARROYAVE	47	0	368,500	-368,500.00	-100%
WILMAN ALBERTO ARISTIZABAL VELASQUEZ	107	36,114,049	27,067,832	9,046,217.00	33%
SERGIO CONGOTE Y MARIA ISABEL LÓPEZ GÓMEZ	136	5,172,879	48,444,564	-43,271,685.00	-89%
Total		41,286,928.00	104,587,353.00	-63,300,425.00	-61%

1	<i>Casa 15: el 30 de diciembre de 2025 cancelaron \$35.524.459, se tomaron el 50% de descuento en el interés por \$ 7.073.259 que fue aprobado por la asamblea de marzo 2025, en enero 7 de 2026 se abrió CDT por \$36.000.000 con este recaudo.</i>				
2	<i>Casa 107: Se solicitó a la abogada Eliana Gallo que realice impulso procesal y que gestione el levantamiento del usufructo a nombre de la Señora Gilma Velásquez Alvarez; por su fallecimiento en febrero de 2025, el señor Wilmar informa que ya se pensionó y que puede empezar a abonar; el 17 de diciembre de 2025 abonó \$ 1.500.000.</i>				
3	<i>Casa 136: Se declaró en ley de insolvencia persona natural, se le realizó nota credito a todo el interés de mora por valor de \$22.444.174 Desde nov-2019 hasta mayo 2025. 66 meses. A la fecha debe desde junio de 2025. La casa 136 abonó en el mes de mayo de 2025 \$ 7.302.600. correspondiente a cuotas 2024 y 2025, el saldo de \$25.398.800, a mayo 31 de 2025 fue cancelado el 26 de junio de 2025 y con ese dinero se abrió un CDT por \$ 32.701.400.</i>				

Estos casos están a cargo de la abogada Eliana María Gallo.

PASIVO:

9. Pasivo Corriente: La Urbanización no posee deudas de largo plazo, el pasivo corriente es \$10.023.708

Descripción	Notas	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
PASIVO CORRIENTE	(10)	4.878.392	3.711.625	1.166.767	31.44%
Servicios publicos		4,878,392	3,711,625	1,166,767	31.44%
ACREEDORES OFICIALES	(10)	734.939	1.759.077	-1.024.138	-58.22%
Retencion en la Fuente		734,939	1,151,152	-416,213	-36.16%
Industria y comercio		0	607,925	-607,925	-100.00%

El detalle del pasivo corriente es el siguiente:

RELACION DE CUENTAS POR PAGAR					
A DICIEMBRE 31 DE 2.025					
Nit/C.C.	Tercero	Documento	Vencida 1-30	Por Vencer	Total
		Contrato			
900092385-9	UNE EPM TELECOMUNICACIONES	16581840	GC-835378	118,908	
	EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN	2280925	GC-625391	1,582,687	
	EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN	2307134	GC-719054	736,893	
890904996-1	EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN	2307135	GC-788222	2,439,904	4,878,392
	Impuestos por pagar				
Dian	Retencion en la Fuente---350	Diciembre		734,939	734,939
TOTAL CUENTAS POR PAGAR			0	5,613,331	5,613,331

10. **Anticipos y Avances: \$ 9.854.947** Son los pagos anticipados o saldos a favor que poseen los Propietarios

Descripción	Notas	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
ANTICIPOS Y AVANCES	(11)	9,854,947	4,553,006	5,301,941	116.45%
De copropietarios		9,854,947	4,553,006	5,301,941	116.45%

11. Ingresos Recibidos para terceros: \$31.419.139

Descripción	Notas	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS	(12)	31,419,139	0	31,419,139	100.00%
Cuota extra 2025 Facturada (Abr-May-Jun-Jul)		131,590,000	0	131,590,000	100.00%
Menos ejecución de Gaviones en la quebrada (2)		-21,000,000	0	-21,000,000	100.00%
Menos Mantenimiento oficina de administración		-4,000,000	0	-4,000,000	100.00%
Menos Gaviones piedra		-54,715,122	0	-54,715,122	100.00%
Menos imprevisto en Gaviones Instalación de Malla		-8,500,000	0	-8,500,000	100.00%
Menos girado para mantenimiento externo		-11,955,739	0	-11,955,739	100.00%

Egreso	Descripción	28152001	Cuota Extra 2025	Fecha	-131,590,000
EG-5430	Ejecutado en Gavión 1 quebrada			12/9/2025	12,700,000
EG-5440	Ejecutado en Gavión 2 quebrada			26/9/2025	8,300,000
EG-5476	Oficina de administración- portería- mantenimiento			1/11/2025	4,000,000
EG-5508	Recubrimiento de Gaviones Contrato			28/11/2025	54,715,122
EG-5509	Imprevisto en Gaviones instalación de malla			28/11/2025	8,500,000
EG-5513	Mantenimiento perímetro externo			3/12/2025	8,034,633
EG-5545	Mantenimiento perímetro externo			29/12/2025	3,921,106
				Diferencia	0
	Saldo por ejecutar de cuota extra				-31,419,139
	En cartera a diciembre 31 de 2025	Casas 01-25-107-136			2,078,393
	Pendiente por pagar a Marmoplast	Mantenimiento perímetro externo			11,000,354
	Sobrante cuota extra 2025				-18,340,392

12. Patrimonio:

Descripción	Notas	2,025	2,024	Variación \$	Variación %
PATRIMONIO	(13)	214,213,902	181,069,788	33,144,114	18.30%
Fondo de Imprevistos 675/2001		41,178,960	33,361,728	7,817,232	23.43%
Resultado Ejercicio Actual		25,326,882	3,711,088	21,615,794	582.47%
Resultados Ejercicios Anteriores		147,708,060	143,996,972	3,711,088	2.58%

El fondo de imprevistos, aunque está por \$41.178.860, está respaldado en el efectivo restringido.

El año 2025 termina con un excedente de \$25.326.882 representado básicamente en la cartera no corriente.

13. Hechos Ocurridos después del período sobre el que se informa:

Contabilidad no tiene información de algún hecho que pueda alterar la razonabilidad de los estados financieros antes presentados a la fecha de emisión de los mismos.

14. Aprobación de los Estados Financieros:

Estos Estados Financieros fueron presentados y aprobados por el consejo de administración y autorizados para su publicación en reunión celebrada el día 10 de febrero de 2.026, en reunión ordinaria de consejo.



CARMENZA PATRICIA MANRIQUE VALLEJO

Representante Legal
C.C. 43.272.081



DUVIANA MARIA MEDINA VALENCIA

Contadora Pública
T.P. 176556-T

RESUMEN PRESUPUESTO 2026				\$ 940,000,000	AUMENTO 18%
21 CONCEPTOS SUMAN		71,463,362	91%		
TODO LO DEMÁS		6,869,972	9%		
TOTAL GASTOS 2025 POR MES		78,333,333	100%		

#	CONCEPTO	VALOR PRESUPUESTADO	% FRENTE AL GASTO TOTAL	VARIACION \$	% aumento
1	VIGILANCIA	39,160,947	50%	9,770,599	33.24%
2	ASEO	7,523,451	10%	1,323,451	21.35%
3	ADMINISTRACIÓN	5,593,980	7%	686,980	14.00%
4	ENERGIA	4,700,000	6%	300,000	6.82%
5	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	2,000,000	3%	-300,000	-13.04%
6	MANTENIMIENTO SIST. CAMARAS	1,815,000	2%	-185,000	-9.25%
7	CONTABILIDAD	1,641,600	2%	201,600	14.00%
8	ZONAS VERDES	1,400,000	2%	100,000	7.69%
9	REVISORIA FISCAL	1,254,000	2%	154,000	14.00%
10	PINTURA VIAS	0	0%	-1,000,000	-100.00%
11	SEGURO	1,052,843	1%	-17,334	-1.62%
12	GAVIONES	400,000	1%	9,847	2.52%
13	GASTOS DE NAVIDAD	750,000	1%	-90,000	-10.71%
14	FONDO DE IMPREVISTOS	768,694	1%	117,258	18.00%
15	PLACA POLIDEPORTIVA	609,847	1%	0	0.00%
16	SISTEMA DE BOMBEO	728,000	1%	78,000	12.00%
17	MANTENIMIENTO SIST. CAMARAS	0	0%	-500,000	-100.00%
18	MANTENIMIENTO SIST. PUERTAS	615,000	1%	115,000	23.00%
19	ASESORIA JURIDICA	500,000	1%	0	0.00%
20	IMPLEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	500,000	1%	0	0.00%
21	ELECTRICOS (MO Y MATERIALES)	450,000	1%	150,000	50.00%
	OTROS	6,869,972	9%	752,266	12.30%
	TOTAL GASTOS 2026 POR MES	78,333,333	100%	11,666,667	19.19%
	TOTAL INGRESOS 2026 POR MES	78,333,333	100%		
	DIFERENCIA	0	0%		

URBANIZACIÓN CORTIJO DE SAN JOSÉ
PROYECTO DE PRESUPUESTO 2026

CONCEPTO	%	PPTO MES 2025	TOTAL EJECUTADO	TOTAL PRESUPUESTADO	VARIACIÓN \$	% DE CUMPLIMIENTO	12	PPTO MES 2026	AUMENTO \$	TOTAL PRESUPUESTADO 2026	% DE AUMENTO	POSICION PORCENTUAL EN EL PPTO 2026
PRESUPUESTO DE INGRESOS	100.00%	66,666,667	819,518,954	800,000,000	19,518,954	102%		78,333,333	11,666,667	940,000,000	17.50%	100%
POR CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	97.72%	65,143,564	781,722,768	781,722,768	0	100%	18.0%	76,869,406	11,725,842	922,432,866	18.00%	98%
FONDO DE IMPREVISTOS LEY 675/ 2.001	0.98%	651,436	7,817,232	7,817,232	0	100%	18.0%	768,694	117,258	9,224,329	18.00%	1%
INTERESES COPROPIETARIOS	0.83%	550,000	13,380,919	6,600,000	6,780,919	203%		400,000	-150,000	4,800,000	-27.27%	1%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	0.02%	14,000	2,221,676	168,000	2,053,676	1322%		0	-14,000	0	-100.00%	0%
REINTEGRO DE OTROS COSTOS Y GASTOS	0.00%	0	545,000	0	545,000	0%		0	0	0	#DIV/0!	0%
REINTEGRO POR RECLAMACIONES ACUEDUCTO	0.00%	0	972,324	0	972,324	0%		0	0	0	#DIV/0!	0%
RECLAMACION DE SEGURO	0.00%	0	8,875,113	0	8,875,113	0%		0	0	0	#DIV/0!	0%
INGRESO POR RECICLAJE	0.30%	200,000	1,918,560	2,400,000	-481,440	80%		160,000	-40,000	1,920,000	-20.00%	0%
ESCALERA	0.07%	45,000	520,000	540,000	-20,000	96%		45,000	0	540,000	0.00%	0%
SILLAS	0.00%	12,000	235,000	144,000	91,000	163%		12,000	0	144,000	0.00%	0%
SALON SOCIAL	0.08%	50,000	480,000	600,000	-120,000	80%		40,000	-10,000	480,000	-20.00%	0%
INSCRIPCIONES ACTIVIDADES SOCIALES	0.00%	0	460,000	0	460,000	0%		38,000	38,000	456,000	#DIV/0!	0%
CONSIGNACIONES LLEVADAS AL ING.	0.00%	0	190,002	0	190,002	0%		0	0	0	#DIV/0!	0%
AJUSTES	0.00%	667	1,860	8,000	-6,140	23%		234	-433	2,805	-64.94%	0%
TOTAL INGRESOS	100%	66,666,667	819,518,954	800,000,000	19,518,954	102%		78,333,333	11,666,667	940,000,000	17.50%	100%
CONCEPTO	%	PPTO MES 2025	TOTAL EJECUTADO	TOTAL PRESUPUESTADO	VARIACIÓN \$	% DE CUMPLIMIENTO		PPTO MES 2026	AUMENTO \$	TOTAL PRESUPUESTADO 2026	% DE AUMENTO	POSICION PORCENTUAL EN EL PPTO 2026
GASTOS	100%	66,666,667	772,975,510	800,000,001	27,024,491	97%		78,333,333	11,666,667	940,000,000	17.50%	100%
HONORARIOS	5.14%	3,426,228	37,412,328	41,114,736	3,702,408	91%		3,805,600	379,372	45,667,200	11.07%	5%
REVISORIA FISCAL	1.65%	1,100,000	13,200,000	13,200,000	0	100%	PROMEDIO ENTRE IPC 5.1% Y SMLV 2026 23% (14%)	1,254,000	154,000	15,048,000	14.00%	2%
CONSULTORIAS PROFESIONALES OBRAS Y DEMAS (DIAGNOSTICOS) (EPM)	0.17%	110,000	1,408,196	1,320,000	-88,196	107%		110,000	0	1,320,000	0.00%	0%
ASESORÍA JURIDICA	0.75%	500,000	4,300,000	6,000,000	1,700,000	72%		500,000	0	6,000,000	0.00%	1%
ASESORÍA TECNICA PMIRS	0.15%	100,000	0	1,200,000	1,200,000	0%		100,000	0	1,200,000	0.00%	0%
ASESORÍA SG-SST	0.15%	100,000	309,400	1,200,000	890,600	26%		100,000	0	1,200,000	0.00%	0%
ASESORÍA BOMBEROS	0.11%	76,228	914,741	914,736	-5	100%		100,000	23,772	1,200,000	31.19%	0%
ASESORIA CONTABLE	2.16%	1,440,000	17,279,991	17,280,000	9	100%	PROMEDIO ENTRE IPC 5.1% Y SMLV 2026 23% (14%)	1,641,600	201,600	19,699,200	14.00%	2%
IMPUESTOS DEPARTAMENTALES	0.00%	0	3,083,200	0	-3,083,200	100%		387,000	387,000	4,644,000	100.00%	0%
TASA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA	0.00%	0	3,083,200	0	-3,083,200	100%	NUEVO	387,000	387,000	4,644,000	100.00%	0%
SEGUROS	1.61%	1,070,177	12,842,125	12,842,124	-1	100%		1,052,843	-17,334	12,634,116	-1.62%	1%
TODORIESGO	1.61%	1,070,177	12,842,125	12,842,124	-1	100%	REAL	1,052,843	-17,334	12,634,116	-1.62%	1%
SERVICIOS	72.06%	48,038,053	559,434,771	576,456,640	17,021,869	97%		59,780,371	11,742,318	717,364,451	24.44%	76%
SERVICIO DE VIGILANCIA	44.09%	29,390,347	357,384,925	352,684,168	-4,700,757	101%	REAL	39,160,947	9,770,599	469,931,360	33.24%	50%
SERVICIO DE ASEO	9.30%	6,200,000	70,866,104	74,400,000	3,533,896	95%	REAL	7,523,451	1,323,451	90,281,412	21.35%	10%
RECOLECCION DE BASURAS	0.05%	36,000	426,771	432,000	5,229	99%		43,718	7,718	524,616	21.44%	0%
FACTURACIÓN	0.50%	330,000	3,434,387	3,960,000	525,613	87%	REAL	310,955	-19,046	3,731,454	-5.77%	0%
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	3.45%	2,300,000	16,946,043	27,600,000	10,653,957	61%		2,000,000	-300,000	24,000,000	-13.04%	3%
ENERGIA	6.60%	4,400,000	45,732,331	52,800,000	7,067,669	87%		4,700,000	300,000	56,400,000	6.82%	6%
CITOMOVIL-CELULAR	0.27%	182,718	1,781,573	2,192,616	411,043	81%		90,000	-92,718	1,080,000	-50.74%	0%
INTERNET	0.22%	147,000	1,646,637	1,764,000	117,363	93%		147,000	0	1,764,000	0.00%	0%
CORREOS	0.01%	4,988	0	59,856	59,856	0%		4,987	-1	68,871,760	-0.01%	0%
ADMINISTRACION	7.36%	4,907,000	58,884,000	58,884,000	0	100%	PROMEDIO ENTRE IPC 5.1% Y SMLV 2026 23% (14%)	5,593,980	686,980	67,127,760	14.00%	7%
FUMIGACION	0.12%	80,000	1,802,000	960,000	-842,000	188%	NUEVO	145,333	65,333	1,744,000	81.67%	0%
RECARGA DE EXTINTORES	0.09%	60,000	530,000	720,000	190,000	74%		60,000	0	720,000	0.00%	0%

URBANIZACIÓN CORTIJO DE SAN JOSÉ
PROYECTO DE PRESUPUESTO 2026

CONCEPTO	%	PPTO MES 2025	TOTAL EJECUTADO	TOTAL PRESUPUESTADO	VARIACIÓN \$	% DE CUMPLIMIENTO	12	PPTO MES 2026	AUMENTO \$	TOTAL PRESUPUESTADO 2026	% DE AUMENTO	POSICION PORCENTUAL EN EL PPTO 2026
LEGALES	0.05%	33,120	96,600	397,440	300,840	24%		33,120	0	397,440	0.00%	0%
NOTARIALES	0.01%	8,120	0	97,440	97,440	0%		8,120	0	97,440	0.00%	0%
TRAMITES Y LICENCIAS	0.04%	25,000	96,600	300,000	203,400	32%		25,000	0	300,000	0.00%	0%
MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES	14.27%	9,515,738	117,392,975	114,188,856	-3,204,119	103%		8,741,875	-773,864	104,902,494	-8.13%	11%
AREAS COMUNES	0.42%	280,000	6,083,241	3,360,000	-2,723,241	181%		905,815	625,815	10,869,780	223.51%	1%
ZONAS VERDES Y SENDEROS, ZONA DE COMPOSTAJE	1.95%	1,300,000	17,503,400	15,600,000	-1,903,400	112%		1,400,000	100,000	16,800,000	7.69%	2%
CUARTO DE SEPARACION DE RESIDUOS	0.07%	46,400	0	556,800	556,800	0%		46,400	0	556,800	0.00%	0%
VIAS (SEÑALIZACION)/PLAN DE EMERGENCIAS	1.50%	1,000,000	12,213,858	12,000,000	-213,858	102%	NO	0	-1,000,000	0	-100.00%	0%
PARQUE INFANTIL	0.92%	614,338	7,633,851	7,372,056	-261,795	100%		200,000	-414,338	2,400,000	-67.44%	0%
PLACA POLIDEPORTIVA/ARCOS Y MALLAS	0.91%	609,847	5,122,712	7,318,164	2,195,452	70%		609,847	0	7,318,164	0.00%	1%
CERRAMIENTO PERIMETRAL Y CONCERTINA	0.30%	200,000	714,000	2,400,000	1,686,000	30%		200,000	0	2,400,000	0.00%	0%
OFICINA DE ADMINISTRACION	0.12%	80,000	0	960,000	960,000	100%		90,000	10,000	1,080,000	12.50%	0%
POZOS SEPTICOS	0.00%	0	0	0	0	100%	REAL	73,250	73,250	879,000	100.00%	0%
SALON SOCIAL	0.18%	120,000	25,000	1,440,000	1,415,000	2%	NUEVO	341,667	221,667	4,100,000	184.72%	0%
LAVADO DEL TANQUE Y ANÁLISIS DEL AGUA	0.34%	225,000	2,557,461	2,700,000	142,539	95%		252,000	27,000	3,024,000	12.00%	0%
GAVIONES	0.59%	390,153	11,634,280	4,681,836	-6,952,444	248%		400,000	9,847	4,800,000	2.52%	1%
PORTERIA	0.30%	200,000	0	2,400,000	2,400,000	0%		224,000	24,000	2,688,000	12.00%	0%
SISTEMA DE BOMBEO PREVENTIVO BIMENSUAL Y CORRECTIVO POR EVENTO.	0.98%	650,000	3,791,052	7,800,000	4,008,948	49%		728,000	78,000	8,736,000	12.00%	1%
SISTEMA DE ILUMINACION Y REDES ELÉCTRICAS	0.45%	300,000	8,704,878	3,600,000	-5,104,878	242%	IGUAL QUE EL GASTO 2025	450,000	150,000	5,400,000	50.00%	1%
SISTEMA DE CERRAMIENTO /PUERTAS	0.75%	500,000	6,086,850	6,000,000	-86,850	101%		615,000	115,000	7,380,000	23.00%	1%
SISTEMA CIRCUITO CERRADO DE TV /CAMARAS GUADAÑA, HIDROLAVADORA, SOPLADORA, CORTACETOS/ (MTTO Y REPUESTOS)	0.75%	500,000	4,369,011	6,000,000	1,630,989	73%		1,815,000	1,315,000	21,780,000	263.00%	2%
CONTENEDORES DE BASURA	0.45%	300,000	724,400	3,600,000	2,875,600	20%	REAL	200,000	0	2,400,000	0.00%	0%
PROYECTO CAMARAS	3.00%	2,000,000	20,125,264	24,000,000	3,874,736	84%		190,896	-109,104	2,290,750	-36.37%	0%
COMPRA DE ACTIVOS DE MENOR CUANTIA	1.22%	811,600	3,712,695	9,739,200	6,026,505	38%		781,600	-30,000	9,379,200	-3.70%	1%
COMPRA REQUERIMIENTOS SG-SST Y PMIRS-LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES	0.23%	150,000	611,706	1,800,000	1,188,294	34%		50,000	-100,000	600,000	-66.67%	0%
COMPRA REQUERIMIENTOS INSPECCION DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS BOMBEROS SABANETA Ley 1575 del 21 de septiembre de 2.012 Art. 42	0.03%	20,000	2,173,489	240,000	-1,933,489	906%	IGUAL QUE EL GASTO 2025	180,000	160,000	2,160,000	800.00%	0%
EQUIPO PARA MANTENIMIENTO AREAS COMUNES	0.30%	200,000	425,200	2,400,000	1,974,800	18%		80,000	-120,000	960,000	-60.00%	0%
EQUIPOS DE OFICINA	0.12%	80,000	0	960,000	960,000	0%	PORTATIL PORTERIA	210,000	130,000	2,520,000	162.50%	0%
HERRAMIENTAS	0.02%	11,600	0	139,200	139,200	0%		11,600	0	139,200	0.00%	0%
DOTACION PERSONAL DE VIGILANCIA Y ASEO	0.30%	200,000	502,300	2,400,000	1,897,700	21%		100,000	-100,000	1,200,000	-50.00%	0%
SALON SOCIAL	0.23%	150,000	0	1,800,000	1,800,000	0%	MESAS Y SILLAS	150,000	0	1,800,000	0.00%	0%

URBANIZACIÓN CORTIJO DE SAN JOSÉ
PROYECTO DE PRESUPUESTO 2026

CONCEPTO	%	PPTO MES 2025	TOTAL EJECUTADO	TOTAL PRESUPUESTADO	VARIACIÓN \$	% DE CUMPLIMIENTO	12	PPTO MES 2026	AUMENTO \$	TOTAL PRESUPUESTADO 2026	% DE AUMENTO	POSICION PORCENTUAL EN EL PPTO 2026
DIVERSOS	4.19%	2,790,114	27,799,840	33,481,368	5,681,528	83%		2,652,030	-138,084	31,824,366	-4.95%	3%
IMPLEMENTOS DE ASEO Y CAFETERÍA	0.75%	500,000	5,692,612	6,000,000	307,388	95%		500,000	0	6,000,000	0.00%	1%
PAPELERÍA Y FOTOCOPIAS-EMPASTADA	0.08%	50,000	466,529	600,000	133,471	78%		50,000	0	600,000	0.00%	0%
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES GASOLINA Y ACEITE PARA LA GUADAÑA	0.38%	250,000	3,983,823	3,000,000	-983,823	133%	IPC SOBRE REAL 2025	348,916	98,916	4,186,998	39.57%	0%
TRANSPORTES/PARQUEADEROS	0.02%	10,114	75,000	121,368	46,368	62%		10,114	0	121,368	0.00%	0%
GASTOS DE ASAMBLEA	0.45%	300,000	3,489,786	3,600,000	110,214	97%		345,000	45,000	4,140,000	15.00%	0%
GASTOS NO PRESUPUESTADOS	0.15%	100,000	742,200	1,200,000	457,800	62%		100,000	0	1,200,000	0.00%	0%
EVENTOS ESPECIALES	2.37%	1,580,000	13,349,890	18,960,000	5,610,110	70%		1,298,000	-282,000	15,576,000	-17.85%	2%
REFRIGERIO REUNIONES CONSEJO-COMITES-PROVEEDORES	0.15%	100,000	433,000	1,200,000	767,000	36%	VIRTUAL/PRESENCIAL	100,000	0	1,200,000	0.00%	0%
EVENTOS DIA DE LAS VELITAS/ DIA DE LA MADRE-DIA DEL PADRE-DIA DEL NIÑO	0.45%	300,000	0	3,600,000	3,600,000	0%		0	-300,000	0	-100.00%	0%
HALLOWEEN-- OCT	0.24%	160,000	2,837,890	1,920,000	-917,890	148%	DECORACION Y FIESTA	250,000	90,000	3,000,000	56.25%	0%
GASTOS DE NAVIDAD-NOVENAS	1.26%	840,000	7,999,000	10,080,000	2,081,000	79%		750,000	-90,000	9,000,000	-10.71%	1%
AGUINALDO PERSONAL (8 PERSONAS)	0.27%	180,000	2,080,000	2,160,000	80,000	96%		198,000	18,000	2,376,000	10.00%	0%
RESERVA LEY 675 DE 2.001	0.98%	651,436	7,817,232	7,817,232	0	100%		768,694	117,258	9,224,329	18.00%	1%
RESERVA LEY 675 DE 2001	0.98%	651,436	7,817,232	7,817,232	0	100%		768,694	117,258	9,224,329	18.00%	1%
FINANCIEROS	0.50%	330,000	3,381,608	3,960,000	578,392	85%		330,000	0	3,960,000	0.00%	0%
GASTOS BANCARIOS Y COMISIONES	0.50%	330,000	3,381,608	3,960,000	578,392	85%		330,000	0	3,960,000	0.00%	0%
DIVERSOS	0.00%	200	2,136	2,405	269	89%		200	0	2,405	0.00%	
AJUSTE TRIBUTARIO AL PESO	0.00%	200	2,136	2,405	269	89%		200	0	2,405	0.00%	
RESULTADO DEL PERIODO 2.025	0.00%	-0	46,543,444	-1				-0	0	-0		
OTROS GASTOS NO PRESUPUESTADOS	0.00%	0	21,216,562	0	-21,216,562			0	0	0		
INTERES DE MORA CASA 136 LEY DE INSOLVENCIA PN Y NC	0.00%	0	21,216,562	0	-21,216,562			0	0			
INTERÉS CASA 15 POR PAGO TOTAL DE LA DEUDA	0.00%	-0	25,326,882	-1				-0	0			
RESULTADO DEL PERIODO 2.025 NETO	0.00%	-0	25,326,882	-1				-0	0			