

<p>MANZANA 7 S.R.L.</p> <p>CONJUNTO MIXTO EL MORAL</p> <p>MODALIDAD RESIDENCIAL</p> <p>CORPORATIVOS 2022</p> <p>ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE</p>	
---	---

[Faint signature]

 Presidente de la Asamblea
 Manzanera

[Faint signature]

 Presidente de la Asamblea
 Manzanera

ANEXOS

 Comité Verificador
 Manzanera

 Comité Verificador
 Manzanera

[Faint stamp]

 Comité Verificador
 Manzanera

La presente es un extracto de lo publicado en la página Web oficial del Conjunto, por lo tanto, el contenido de la administración de igual forma el texto completo está a su disposición en la sede de la administración para su consulta y verificación.

Manzanera, Guayas S. R. L. - C. 28 de mayo de 2022

Artículo 17 de la Ley Orgánica de Régimen de las Compañías de Manzanera S.R.L. y P. A. - La presente es un extracto de lo publicado en la página Web oficial del Conjunto, por lo tanto, el contenido de la administración de igual forma el texto completo está a su disposición en la sede de la administración para su consulta y verificación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la Ley Orgánica de Régimen de las Compañías de Manzanera S.R. L. y P. A.

CONJUNTO MIXTO
 MANZANA 7
 N.º 030.008.2
 ADMINISTRACIÓN
 Tel: (601) 351

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANAS 7 Y 8 PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 830.008.243-0

Estado de Situación Financiera Comparativo a 31/12/2025 - 31/12/2024

	REV	31/12/2025	31/12/2024	VARIACION	%
ACTIVO					
CAJA	\$	8.521.426	\$ 7.827.899	\$ 693.527	8,86%
BANCOS	\$	346.903	\$ 346.903	\$ -	0,00%
CUENTAS AHORROS	\$	935.847	\$ 688.475	\$ 247.372	35,93%
TOTAL DISPONIBLE	1	\$ 9.804.176	\$ 8.863.277	\$ 940.899	10,62%
CUENTAS POR COBRAR	\$	458.210.751	\$ 449.764.690	\$ 8.446.061	1,88%
PROVISIONES	2	-\$ 234.595.091	-\$ 237.244.532	\$ 2.649.441	-1,12%
TOTAL DEUDORES		\$ 223.615.660	\$ 212.520.158	\$ 11.095.502	5,22%
				\$ -	
MAQUINARIA Y EQUIPOS	\$	11.957.800	\$ 11.957.800	\$ -	0,00%
EQUIPOS DE OFICINA	\$	23.317.065	\$ 18.272.332	\$ 5.044.733	27,61%
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACIONES	\$	28.808.082	\$ 28.808.082	\$ -	0,00%
DEPRECIACION ACUMULADA	-\$	64.082.947	-\$ 59.038.214	-\$ 5.044.733	8,54%
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	3	\$ -	\$ -	\$ -	0,00%
				\$ -	
TOTAL ACTIVO		\$ 233.419.836	\$ 221.383.435	\$ 12.036.401	5,44%
				\$ -	
PASIVO					
GASTOS LEGALES-FALLOS Y COSTAS	4	\$ 2.784.238.900	\$ 2.784.238.900	\$ -	0,00%
HONORARIOS	5	\$ 5.655.839	\$ -	\$ 5.655.839	100,00%
SERVICIO ASEO POR PAGAR	6	\$ 16.966.035	\$ 7.676.640	\$ 9.289.395	121,01%
IMPUESTOS POR PAGAR	7	\$ 8.947.777	\$ 6.322.021	\$ 2.625.756	41,53%
SERVICIO VIGILANCIA	8	\$ 53.534.212	\$ 18.948.630	\$ 34.585.582	182,52%
SERVICIOS VARIOS POR PAGAR	9	\$ 10.194.151	\$ 2.154.514	\$ 8.039.637	373,15%
PAGOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	10	\$ 22.648.709	\$ 28.063.323	-\$ 5.414.614	-19,29%
OTROS PASIVOS	11	\$ 531.720	\$ -	\$ 531.720	100,00%
TOTAL PASIVO		\$ 2.902.717.343	\$ 2.847.404.028	\$ 55.313.315	1,94%
				\$ -	
PATRIMONIO					
RESERVAS OBLIGATORIAS	12	\$ 89.564.655	\$ 80.445.694	\$ 9.118.961	11,34%
RESULTADOS DEL EJERCICIO	13	-\$ 52.395.875	\$ 154.116.406	-\$ 206.512.281	-134,00%
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	14	-\$ 1.016.834.096	-\$ 1.170.950.502	\$ 154.116.406	-13,16%
OTRO RESULTADO INTEGRAL	15	-\$ 1.689.632.191	-\$ 1.689.632.191	\$ -	0,00%
TOTAL PATRIMONIO		-\$ 2.669.297.507	-\$ 2.626.020.593	-\$ 43.276.914	1,65%
PASIVO + PATRIMONIO		\$ 233.419.836	\$ 221.383.435	\$ 12.036.401	5,44%

REPRESENTANTE LEGAL
Aida Patricia Granados
C.C. 39.547.734

CONTADOR
Ediber Lora Rosas
C.C.94.150.597
TP 231801-T

REVISOR FISCAL
Júan Sebastian Herrera
C.C. 80.844.351
TP 163130-T

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANAS 7 Y 8 PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT 830.008.243-0
Asesoría Contable y Tributaria
Tel: (001) 350.0000

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANAS 7 Y 8 PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 830.008.243-0

Estado de Resultados Integral Comparativo

	REV	31/12/2025	31/12/2024	Variación	%
INGRESOS					
Operacionales	16	\$ 985.143.692	\$ 909.668.864	\$ 75.474.828	8,30%
Actividades De Servicios		\$ 1.070.650.757	\$ 993.169.887	\$ 77.480.870	7,80%
Descuentos		-\$ 85.507.065	-\$ 83.501.023	-\$ 2.006.042	2,40%
No Operacionales	17	\$ 6.490.078	\$ 2.368.220	\$ 4.121.858	174,05%
Financieros		\$ 38.627	\$ 2.135	\$ 36.492	405,00%
Arrendamientos		\$ -	\$ 304.000	-\$ 304.000	100,00%
Recuperaciones		\$ 4.773.181	\$ 949.238	\$ 3.823.943	402,84%
Diversos		\$ 1.678.270	\$ 1.112.847	\$ 565.423	50,81%
TOTAL INGRESOS		\$ 991.633.770	\$ 912.037.084	\$ 79.596.686	8,73%

GASTOS					
Operacionales De Administracion		\$ 1.034.835.262	\$ 751.290.621		0,00%
Honorarios	18	\$ 102.566.571	\$ 102.086.146	\$ 480.425	0,47%
Impuestos	19	\$ 676.000	\$ 592.000	\$ 84.000	14,19%
Arrendamientos	20	\$ 2.208.000	\$ 2.208.000	\$ -	0,00%
Seguros	21	\$ 60.770.732	\$ 44.214.830	\$ 16.555.902	37,44%
Servicios	22	\$ 491.910.873	\$ 426.801.843	\$ 65.109.030	15,26%
Gastos Legales-Licencias	23	\$ 1.518.900	\$ 9.877	\$ 1.509.023	593,00%
Mantenimiento Y Reparaciones	24	\$ 279.866.473	\$ 117.967.897	\$ 161.898.576	137,24%
Adecuacion E Instalaciones	25	\$ 35.651.911	\$ 14.023.522	\$ 21.628.389	154,23%
Depreciaciones	26	\$ 5.044.733	\$ 849.900	\$ 4.194.833	493,57%
Diversos	27	\$ 54.621.069	\$ 42.536.606	\$ 12.084.463	28,41%
No Operacionales	28	\$ 9.194.383	\$ 6.630.957	\$ 2.564.326	39%
TOTAL GASTOS		\$ 1.044.029.645	\$ 757.920.678	\$ 2.564.326	0,34%
RESULTADO DEL PERIODO	29	-\$ 52.395.875	\$ 154.116.406	\$ 77.032.360	49,98%

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANAS 7 Y 8 PROPIEDAD HORIZONTAL
ADMINISTRACION
Tel: 155-1111111

AD. Tel: 155-1111111


REPRESENTANTE LEGAL
Aida Patricia Granados
C.C. 39.547.734


CONTADOR
Ediber Lora Rosas
C.C.94.150.597
TP 231801-T


REVISOR FISCAL
Juan Sebastian Herrera
C.C. 80.844.351
TP 163130-T

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2025

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANAS 7 Y 8 PROPIEDAD HORIZONTAL NIT. 830.008.243-0					
DETALLE	PRESUPUESTO ANUAL	MES	EJECUTADO A DICIEMBRE 2025	VARIACION	
CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$ 928.416.931	\$ 77.368.078	\$ 928.557.200	-\$	140.269
PARQUEADERO DE MOTOS - VEHICULAR	\$ 66.000.000	\$ 5.500.000	\$ 74.653.777	-\$	8.653.777
ARRENDAMIENTOS SALON SOCIAL	\$ 21.600.000	\$ 1.800.000	\$ 25.816.704	-\$	4.216.704
DESCUENTOS POR PRONTO PAGO	-\$ 92.841.693	-\$ 7.736.808	-\$ 83.987.065	-\$	8.854.628
DESCUENTO MIEMBROS DE CONSEJO	-\$ 2.160.000	-\$ 180.000	-\$ 1.520.000	-\$	640.000
INTERESES DE MORA	\$ -	\$ -	\$ 40.782.976	-\$	40.782.976
RECUPERACIONES-OTROS	\$ -	\$ -	\$ 7.330.178	-\$	7.330.178
GRAN TOTAL DE INGRESOS	\$ 921.015.238	\$ 76.751.270	\$ 991.633.770	-\$	70.618.532
GASTOS					
PROYECTO 2025	PRESUPUESTO ANUAL	MES	EJECUTADO A DICIEMBRE 2025	VARIACION A DIEZ MESES	
ADMINISTRACION	\$ 34.320.000	\$ 2.860.000	\$ 35.178.000	-\$	858.000
REVISORIA FISCAL	\$ 21.780.000	\$ 1.815.000	\$ 21.780.000	\$	-
CONTABILIDAD	\$ 24.600.000	\$ 2.050.000	\$ 24.600.000	\$	-
ASESORIA JURIDICA	\$ 18.000.000	\$ 1.500.000	\$ 11.927.287	\$	6.072.713
ASESORIA - AUDITORIA SG-SST	\$ 10.752.000	\$ 896.000	\$ 9.081.284	\$	1.670.716
TOTAL MONORARIOS	\$ 109.452.000	\$ 9.121.000	\$ 102.566.571	\$	6.885.429
		\$ 109.452.000			
IMPUESTOS	\$ 846.216	\$ 70.518	\$ 676.000	\$	170.216
EQUIPO DE COMUNICACION - SOFTWARE	\$ 2.472.960	\$ 206.080	\$ 2.208.000	\$	264.960
SEGUROS - ZONAS COMUNES	\$ 62.496.000	\$ 5.208.000	\$ 60.770.732	\$	1.725.268
	\$ 65.815.176	\$ 5.484.598	\$ 63.654.732	\$	2.160.444
SERVICIOS					
ASEO ZONAS COMUNES	\$ 102.600.000	\$ 8.550.000	\$ 102.579.887	\$	20.113
ASISTENTE ADMON	\$ 52.800.000	\$ 4.400.000	\$ 51.795.179	\$	1.004.821
VIGILANCIA	\$ 299.419.200	\$ 24.951.600	\$ 301.364.927	-\$	1.945.727
MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACION PAGINA WEB DEL CONJUNTO	\$ 2.292.000	\$ 191.000	\$ 1.821.000	\$	471.000
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 9.000.000	\$ 750.000	\$ 3.523.037	\$	5.476.963
ENERGIA ELECTRICA	\$ 46.800.000	\$ 3.900.000	\$ 28.332.571	\$	18.467.429
TELEFONO	\$ 2.160.000	\$ 180.000	\$ 2.494.272	-\$	334.272
TOTAL SERVICIOS	\$ 515.071.200	\$ 42.922.600	\$ 491.910.873	\$	23.160.327
MANTENIMIENTOS Y OTROS					
ARANCELES-INSTRUMENTOS PUBLICOS	\$ 1.440.000	\$ 120.000	\$ 1.518.900	-\$	78.900
MANTENIMIENTO PARQUEADEROS	\$ 8.400.000	\$ 700.000	\$ 7.404.900	-\$	995.100
MTO DE CONSTRUCCIONES - ZONAS COMUNALES	\$ 56.700.000	\$ 4.725.000	\$ 141.996.521	-\$	85.296.521
ACCESO VEHICULAR-MECANIZACION PUERTA	\$ 10.200.000	\$ 850.000	\$ 3.636.701	\$	6.563.299
MANTENIMIENTO SALONES	\$ 5.160.000	\$ 430.000	\$ 2.005.269	\$	3.154.731
MANTENIMIENTO TUBERIAS	\$ 6.000.000	\$ 500.000	\$ 6.596.500	-\$	596.500
MANTENIMIENTO MOTOBOMBAS	\$ 3.960.000	\$ 330.000	\$ 5.550.000	-\$	1.590.000
MANTENIMIENTO EQUIPO DE COMPUTO	\$ 1.122.000	\$ 93.500	\$ 2.870.788	-\$	1.748.788
MANTENIMIENTOS ELECTRICOS	\$ 9.600.000	\$ 800.000	\$ 2.696.125	\$	6.903.875
MANTENIMIENTO GUADAÑA	\$ 1.200.000	\$ 100.000	\$ 108.072	\$	1.091.928
MANTENIMIENTO DE JARDINES - ZONAS VERDES	\$ 18.000.000	\$ 1.500.000	\$ 32.699.696	-\$	14.699.696
DOTACION OFICINA DE ADMON	\$ 4.200.000	\$ 350.000	\$ 2.952.215	\$	1.247.785
GASTOS DE ASAMBLEA	\$ 8.520.000	\$ 710.000	\$ 14.677.700	-\$	6.157.700
Mantenimiento Plataforma comunicaciones	\$ 3.600.000	\$ 300.000	\$ -	\$	3.600.000
ELEMENTOS ASFO-CAFETERIA (OFICINA)	\$ 2.400.000	\$ 200.000	\$ 13.086.645	-\$	10.686.645
GASTOS REUNIONES Y BANCOS	\$ 1.200.000	\$ 100.000	\$ 976.153	\$	223.847
PAPELERIA	\$ 1.920.000	\$ 160.000	\$ 5.205.794	-\$	3.285.794
TRANSPORTES URBANOS	\$ 3.519.324	\$ 293.277	\$ 3.425.237	\$	94.087
GASTOS ACTIVIDADES SOCIALES	\$ 1.560.000	\$ 130.000	\$ 7.501.879	-\$	5.941.879
GASTOS BANCARIOS	\$ 1.456.572	\$ 121.381	\$ 1.832.045	-\$	375.473
INTERESES POLIZA-FINANCIACION POLIZA	\$ 7.200.000	\$ 600.000	\$ 7.362.338	-\$	162.338
CORREOS	\$ 120.000	\$ 10.000	\$ 30.700	\$	89.300
REPARACION CUBIERTAS	\$ 59.040.000	\$ 4.920.000	\$ 99.088.000	-\$	40.048.000
CAJAS AGUAS SERVIDAS	\$ 5.040.000	\$ 420.000	\$ 8.000.000	-\$	2.960.000
INDENIZACIONES	\$ -	\$ -	\$ 598.000	-\$	598.000
Depreciaciones	\$ -	\$ -	\$ 4.968.330	-\$	4.968.330
TOTAL MANTENIMIENTOS Y OTROS	\$ 221.557.896	\$ 18.463.158	\$ 376.778.508	-\$	155.220.612
GASTOS BRUTOS	\$ 911.896.272	\$ 75.991.356	\$ 1.034.910.684	-\$	123.014.412
RESERVA IMPREVISTOS 1%	\$ 9.118.963	\$ 759.914	\$ 9.118.961	\$	2
GASTOS NETOS	\$ 921.015.235	\$ 76.751.270	\$ 1.044.029.645	-\$	123.014.410

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANAS 7 Y 8 P.H.

NIT 830.008.243-0

REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A 31 DE DICIEMBRE DE 2025-2024

I. NOTAS DE CARÁCTER GENERAL

NATURALEZA JURIDICA, FUNCION Y ACTIVIDADES QUE DESARROLLA-

El CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANAS 7 Y 8 P.H., con Nit: 830.008.243-0 y domicilio principal en la ciudad de Bogotá, es una entidad de derecho privado, SIN ANIMO DE LUCRO, distinta de los propietarios individuales considerados, y su objeto social es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes del Conjunto, el cual está compuesto por 240 Unidades. Manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la LEY Y EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en desarrollo de la mencionada Ley cumple con las normas básicas de contabilidad y la preparación de los estados financieros están de acuerdo con las normas establecidas en el Decreto reglamentario 2706 de 2012, modificado con el Decreto 3019 de 2013, Ley 675 de 2001, Orientaciones Profesionales No. 10 y No. 15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública. Dando cumplimiento a la NIC1 cuya finalidad prescribe la forma de presentación de los estados financieros de propósito general asegurando la comparabilidad de la información, la unidad de medida es el peso colombiano Utiliza el Programa Contable Daytona, Intercloud, debidamente Licenciado.

La copropiedad lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad generalmente aceptadas en Colombia, establecidas en la Normatividad Legal, en su momento mediante y a los demás posteriormente establecidos que regulan la actividad mercantil en Colombia. Que puede enmarcarse en un sistema simplificado de contabilidad, basado en la contabilidad de causación, la base principal es el costo histórico. Cumpliendo las directrices establecidas en la NIF para la microempresa. Tales estados financieros, son analizados por parte de la Revisoría Fiscal, emitiendo informes periódicos, divulgados a la Administración y Consejo de Administración, cuyas recomendaciones son atendidas.

Entre tal regulación, se encuentra la expedición de la Ley 1314 de julio 13 de 2009 y los Decretos que la reglamentan, por medio de la cual se moderniza el sistema contable colombiano en sus Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, en acogencia de las Normas de Información Financiera. Tales Normas están orientadas a las prácticas, en concordancia con la rápida evolución de los negocios para conformar un sistema único y homogéneo de alta calidad, comprensible y de forzosa observancia, en sectores como la Propiedad Horizontal.

De igual manera, se observan lineamientos del consejo Técnico de la contaduría Pública, destinada al ejercicio de la profesión de la contaduría pública en entidades de propiedad horizontal.

Los Registros contables se efectúan mediante el sistema de procesamiento electrónico de datos a través la aplicación denominada DAYTONA INTERCLOUD.

La Contabilidad es registrada mediante el sistema de causación, aplicando el Plan Único de Cuentas de acuerdo con el Decreto 2650 de 1993 y la norma especial para microempresas, creada a partir de una simplificación el Estándar Internacional para pymes, y compilada en el Decreto 2420 del 2015. Para ello se tienen en cuenta los siguientes aspectos:

Reconocimiento de los Hechos Económicos: Es el proceso de identificar y registrar o incorporar formalmente a la contabilidad los hechos económicos realizados.

Contabilidad de Causación o por Acumulación: Los hechos económicos deben ser reconocidos en el periodo en el cual se realicen y no solamente cuando sea recibido o pagado el efectivo o su equivalente.

Moneda Funcional: La moneda funcional en Colombia es el peso. Cifras expresadas en pesos colombianos.

Clasificación: Los hechos económicos deben ser apropiadamente clasificados según su naturaleza, de manera que se registren en las cuentas adecuadas.

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

Propiedad, Planta y Equipo: Son registrados al costo de adquisición, incluido el Impuesto a las Ventas, siempre y cuando su costo o importe sea relevante, una vez depreciados se revelan los que se encuentren en uso, para control físico de los mismos.

Integridad: Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.

Valuación: Todos los elementos han sido reconocidos por los importes apropiados.

Presentación y Revelación: Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.

Cierre Contable: Se realiza el cierre de las cuentas de resultados por ser informes finales.

ACTIVOS

Representan los recursos obtenidos por la copropiedad, donde el principal activo corresponde a la cartera generada por los copropietarios para atender los gastos de la copropiedad, partiendo de que las copropiedades son entidades sin ánimo de lucro

Efectivo y equivalentes al efectivo

Corresponde al valor existente en caja general, caja menor, cuentas de bancarias de ahorro y cuenta corriente, siendo política no recaudar dineros en efectivo en la administración, sin embargo por la misma situación del conjunto que tiene una medida cautelar de sus recursos; la administración recauda las cuotas de administración en efectivo en las oficinas del conjunto, para cubrir los gastos de funcionamiento del conjunto, cabe destacar que la administración es cobrada por medio de cuenta de cobro con código de barras y por lo tanto los copropietarios pueden cancelar en los bancos y la identificación llega directamente de bancos. Durante la vigencia se evidencia que se han utilizados los dos sistemas, recaudo en bancos y en efectivo.

Deudores

Los estados financieros de la copropiedad han sido afectados en el rubro de deudores de acuerdo con la política proceso y procedimiento que el conjunto viene realizando para el cobro de las obligaciones de los copropietarios que se encuentran en mora.

A partir del primer de vencimiento la administración inicia las gestiones de cobro prejudiciales tendientes a la normalización o el pago total de misma. Dicha gestión se adelanta a través de los canales de comunicación teléfono e internet, mediante mensajes a los copropietarios morosos, llamadas telefónicas, correspondencia física, buscando asesorarlos en la mejor alternativa para normalizar las obligaciones para con la copropiedad.

En el evento de no obtener un contacto directo con el copropietario, se inicia la gestión de cobro, que genera honorarios y gastos de cobranza dependiendo de la gestión realizada por los abogados y tales gastos serán asumidos directamente por el deudor.

Los abogados del conjunto están facultados para ofrecer a los copropietarios diferentes alternativas de negociación dentro del marco de las políticas del conjunto. Y el pago de la obligación respectiva deberá realizarla directamente en la cuenta bancaria del conjunto.

Propiedades planta y equipo.

Las propiedades, planta y equipo se registran al costo de adquisición y se incrementan con los desembolsos necesarios para colocar los bienes en condiciones de utilización; se deprecia por el método de línea recta, Durante la misma vigencia que se realiza la compra.

Cabe anotar que dentro de la copropiedad se manejan los activos disponibles para uso de la administración, que teniendo el carácter de propiedad común, contribuyen a la generación de beneficios económicos y que son necesarios para el cabal cumplimiento de las actividades de la administración, que son los inherentes a la operación, tales como equipo de computación, mobiliario. Pero no son generadores de ingreso y por lo tanto se han depreciado en su totalidad, e decir las cámaras y equipo de oficina han sido depreciados en su totalidad.

CONJUNTO
MIXTO EL MORAL
NIT 830.008.243-0
REGISTRADO
Tel: (601) 350.0000

Bases de reconocimiento de ingresos y gastos

Para el reconocimiento de los ingresos, costos y gastos, la copropiedad usa la base de causación. Los ingresos y los gastos se registran por el sistema de causación. Los ingresos de la propiedad horizontal representan los dineros que se perciben como expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, canceladas por cada uno de los propietarios de unidades privadas que la conforman, además de los rendimientos financieros y de otros ingresos no operacionales como alquiler del salón comunal.

Los gastos agrupan los cargos operativos en que incurre la copropiedad, cuyos beneficios no se extienden más allá del periodo contable y los conceptos que disminuyen el valor de los activos tales como depreciaciones, amortizaciones y provisiones y/o deterioro de la cartera.

Impuestos.

En cumplimiento del Artículo 33 de la Ley 675 de 2.001, la propiedad horizontal tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, pero por ser un conjunto mixto que percibe ingresos por arrendamiento de parqueaderos es responsable del impuesto a las ventas y en su proporción declara renta.

La obligación tributaria de la propiedad horizontal se expresa como agente retenedor en el impuesto de renta y complementarios, y responsable de información de medios magnéticos nacionales y distritales

De igual forma es responsable del impuesto de industria y comercio.

Fondo de imprevistos

De conformidad con el concepto del Consejo Técnico de la Contaduría (CTCP) NIIF Concepto 030. Manejo Fondo de imprevistos en propiedad Horizontal

Naturaleza: El artículo 35 de la Ley 675 de 2001 establece: "(...) La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta (50%) del presupuesto financiero de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

El fondo de imprevistos viene registrándose la apropiación contable pero no se ha hecho la monetización respectiva precisamente por el embargo que se tiene en las cuentas bancarias.

El CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANAS 7 Y 8, califica para que le sea aplicable este nuevo marco técnico normativo de Información financiera,

En atención a lo anterior, el CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANA 7 Y 8 P.H, preparó y presenta sus estados financieros hasta el 31 de diciembre de 2015 cumpliendo con el Decreto 2649 de 1993.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016, fueron los primeros estados preparados de conformidad con las Normas de Información Financiera, adoptadas en Colombia según la Ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios aplicables que corresponden para el caso de esta copropiedad al Decreto 2706 de 2012, y demás decretos que los modifica o complementa.

El decreto 2706 en concordancia con el Decreto 1878 de mayo 29 de 2008, exonera a la copropiedad de la obligación de preparar los estados de cambios en el patrimonio, flujo de Efectivo y cambios en la situación financiera.

Adicionalmente y atendiendo la recomendación del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, se presentará el estado de resultados presupuestal como un estado financiero de propósito especial, en el que se compara el presupuesto con su ejecución y se determina el resultado financiero.

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

II- EFECTOS Y CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN LA INFORMACIÓN CONTABLE DURANTE LA VIGENCIA 2025-2024

• La información financiera del conjunto que se describe a continuación muestra un resultado deficitario, dado que se han ejecutado muchos mantenimientos por requerimientos de conjunto.

RELATIVAS A LA CONSISTENCIA Y RAZONABILIDAD DE LAS CIFRAS:

El sistema de contabilidad que se maneja en el conjunto se alimenta de manera directa, es decir en los casos que las copropietarios cancelan en efectivo en la administración de inmediato se registra el documento que corresponde al recibo de caja y queda automáticamente registrado su pago, si el pago lo hacen en el banco la información se sube al sistema una vez se reciba el movimiento bancario, dado que el proceso de recaudos se efectúa de con la debida identificación del inmueble en las consignaciones bancarias, pues lo que hace el banco es efectuar la lectura del código de barras, para evitar que las personas o el banco digiten erradamente el código del inmueble, de igual forma las cuentas bancarias son objeto de conciliación mensual.

La cuenta de efectiva o caja general es auditada por parte de la revisoría fiscal, desarrollando aqueos que se hacen de forma imprevista es decir que se hace en cualquier momento, esta es la medida de control con la que se puede validar el saldo a la fecha deseada.

La cuenta de deudores es clasificada por edad y por concepto, la cuenta deudores es objeto de seguimiento permanente por parte de la administración y el consejo de administración.

La cartera presenta un incremento con relación al año anterior.

II. NOTAS DE CARACTER ESPECÍFICO:

5.

SITUACIONES PARTICULARES DE LAS CLASES, GRUPOS, CUENTAS Y SUBCUENTAS. DISPONIBLE

Está conformado por Caja, Bancos y Corporaciones.

REVELACION 1 EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO:

CUENTA	2025	2024
CAJA GENERAL (OPERACIÓN)	\$ 6.898.426	\$ 6.827.899
CAJAS MENORES	\$ 1.623.000	\$ 500.000
CAJA MENOR-ADMINISTRADOR	\$ -	\$ 500.000
BANCO AV VILLAS CTE. 035-087964	\$ 346.903	\$ 346.903
AV VILLAS 035-087998 (RECAUDOS)	\$ 96.993	\$ 642.802
BANCO CAJA SOCIAL CTA 8832	\$ 838.854	\$ 45.673
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTE	\$ 9.804.176	\$ 8.863.277

Durante la vigencia 2025 no se realizaron retiros de parte de WIROYE, a la fecha estos son los embargos realizados:

FECHA	CONCEPTO	VALOR
31/03/2017	EMBARGO WIROYE	\$ 44.473.500
31/03/2017	EMBARGO WIROYE	\$ 4.332.021
31/03/2017	EMBARGO WIROYE	\$ 11.113.645
31/03/2017	EMBARGO WIROYE	\$ 16.105.519
31/05/2024	EMBARGO WIROYE	\$ 49.097.081
TOTAL EMBARGO		\$ 125.121.766

REVELACION 2 CUENTAS POR COBRAR-PROVISIONES:

CUENTA	2025	2024
CUOTAS DE ADMINISTRACION (1)	\$ 227.677.062	\$ 237.985.409
CUOTA EXTRA-PROYECTO HIDRAULICO	\$ 2.318.282	\$ 3.818.335
SANCIONES, RECARGOS Y MULTAS DE ASAMBLEA	\$ 889.580	\$ 889.580
INTERES DE MORA (2)	\$ 162.408.256	\$ 147.954.738
PARQUEADERO FIJOS	\$ 4.258.502	\$ 1.523.150
MANUAL, CARNETS LLAVES Y OTROS (3)	\$ 2.200.000	\$ 2.200.000
CUOTA COBRO TUTELA	\$ 87.600	\$ 116.800
RETROACTIVO AÑO 2015	\$ 66.300	\$ 100.200
COBRO JURIDICO (4)	\$ 3.109.970	\$ 3.109.970
CONSIGNACIONES SIN IDENTIFICAR (5)	-\$ 1.693.423	-\$ 4.633.791
ANTICIPOS PROVEEDORES (6)	\$ 6.526.299	\$ 6.220.000
OTROS (Retiros WIROYE) (7)	\$ 49.097.081	\$ 49.097.081
COBRO JURIDICO -2014 (8)	\$ 1.265.242	\$ 1.385.242
PROVISION CUOTAS DE ADMINISTRACION (9)	-\$ 164.862.650	-\$ 165.386.056
PROVISION INTERESES DE MORA	-\$ 67.018.241	-\$ 69.144.282
PROVISION SANCIONES, Y OTROS CONCEPTOS	-\$ 2.714.200	-\$ 2.716.224
TOTALES	\$ 223.615.660	\$ 212.520.158

1. CUOTAS DE ADMINISTRACION POR COBRAR:

APARTAMENTO	TERCERO	VALOR
10104-0	Arag on Caicedo Sandra Lucia	\$ 3.104.200
15104-3	Rodríguez Perdomo Pilar	\$ 23.067.900
15301-8	Torres María Casilda	\$ 6.431.500
15503-9	Bernal Tamayo Mariana Yolanda	\$ 3.677.880
16304-4	Betancurt Alba Miguel Ángel	-\$ 57.600
16401-0	Ochoa Virginia	\$ 22.440
16504-0	Ramírez Aldana María Olga	\$ 854.500
17303-1	Parra Díaz Ang ela María	\$ 32.756.891
17404-7	Cañon Lozano Gladys Carolina	\$ 33.704.400
17501-3	Malag on Varg as Jaime	\$ 15.912.800
18103-1	Montero Niño Claribell	\$ 433.200
18202-0	Tellez Castellanos Ang ie Paola	\$ 15.004.874
18402-7	Rivas Niño Lydia Edith	\$ 98.500
19009-1	Sachse Cabeza María Teresa	\$ 6.293.248
20104-3	Juliao De Jiménez Ig nacia	\$ 1.450.200
20301-8	Inversiones Giteca	\$ 819.100
20402-3	Benitez Ortiz María Antonia	\$ 5.367.000
20501-4	Carrillo Hernández Humberto	\$ 1.466.675
30201-2	Cepeda Alicia	\$ 11.733.300

EL MORAL
Y 8 PH
08.243-0
STRACION
501) 355 2211



MANZANA 8
T 830.008.243
ADMINISTRACION
(601) 355 2211

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

30204-4	Mendoza Castellanos Guillermo	\$	322.000
30503-1	López Fredy	\$	1.794.198
40101-7	Camacho Luis Gabriel	\$	302.700
40204-7	Moreno Burg os Jaime	\$	1.113.824
50203-2	Granados Avendaño Cesar Augusto	\$	898.700
50403-9	Pardo Clara Ines Pardo Marlen Cecilia	\$	12.000
60101-2	Diaz granados Morales Miguel Ignacio	\$	13.072.732
70401-1	Pérez José Antonio	\$	12.021.900
70503-2	Caballero Guevara Ricardo	\$	30.134.500
80102-5	Diaz Garzon Jorge Orlando	\$	5.543.100
52084317-9	González Montero Claudia	\$	320.400
TOTAL		\$	227.677.062

7. INTERESES DE MORA

APARTAMENTO	TERCERO		VALOR
10104-0	Aragon Caicedo Sandra Lucia	\$	284.200
15104-3	Rodríguez Perdomo Pilar	\$	14.669.907
15301-8	Torres María Casilda	\$	865.600
15503-9	Bernal Tamayo Mariana Yolanda	\$	282.100
17303-1	Parra Diaz Angela María	\$	32.554.000
17404-7	Cañon Lozano Gladys Carolina	\$	31.776.000
17501-3	Malagon Vargas Jaime	\$	21.106.700
18103-1	Montero Niño Claribell	\$	12.800
18202-0	Tellez Castellanos Ang ie Paola	\$	8.932.600
18402-7	Rivas Niño Lydia Edith	\$	5.100
19009-1	Sachse Cabeza María Teresa	\$	5.363.674
20104-3	Juliao De Jiménez Ignacio	\$	78.400
20301-8	Inversiones Giteca	\$	13.000
20402-3	Benitez Ortiz María Antonia	\$	1.175.400
30201-2	Cepeda Alicia	\$	3.455.700
30503-1	López Fredy	\$	717.000
40204-7	Moreno Burg os Jaime	\$	141.000
50203-2	Granados Avendaño Cesar Augusto	\$	14.300
60101-2	Diaz granados Morales Miguel Ignacio	\$	7.775.075
70401-1	Pérez José Antonio	\$	3.269.100
70503-2	Caballero Guevara Ricardo	\$	28.314.600
80102-5	Diaz Garzon Jorge Orlando	\$	1.602.000
TOTAL		\$	162.408.256

3. Manual, carnets, llaves y otros: saldos provienen 2014-2015-2016.
4. Cobro jurídico: saldo desde 2020, cobros realizados por abogado cobranzas que se transfieren a copropietarios.
5. Consignaciones sin identificar: Corresponde a ingresos bancos que no vienen referenciados.

CONJUNTO
MANZANA
ADM. 830.008.243-0
Tel: (601) 355

Anticipos -Depósitos: este valor corresponde a depósito de tres millones (\$3.000.000) entregados a Conjunto Residencial Altos del Moral como garantía pago servicios salones, y obras que se cruzaron en 2026 con cuentas de cobro.

7. **Retiros Wiroye:** Corresponde a retiros realizados en el 2024 de los bancos por proceso Judicial.
8. **Cobros Jurídicos 2014:** Saldos provienen desde 2014.
9. **Provisión Cuentas por Cobrar:** Provisión que se realiza sobre la cartera de difícil cobro.

REVELACION 3 ROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO: Variación en este rubro (\$5.044.733) corresponde a compra de guadaña e hidrolavadora.

PASIVOS

REVELACION 4 GASTOS LEGALES-FALLOS Y COSTAS: (\$2.784.238.900). Saldo proceso caso WIROYE, no presenta variación respecto al año anterior.

REVELACION 5 HONORARIOS:

CONCEPTO	2024	2024
ADMINISTRADOR	\$ 1.832.372	0
REVISOR FISCAL	\$ 1.797.467	0
AUXILIAR ADMINISTRATIVA	\$ 2.026.000	0
ABOGADO	\$ -	0
TOTAL	\$ 5.655.839	\$

REVELACION 6 SERVICIO ASEO POR PAGAR: (\$16.966.035) Corresponde a cuentas por pagar a empresa Misión Servir, facturas mes de noviembre y diciembre 2025.

REVELACION 7 IMPUESTOS POR PAGAR:

CONCEPTO	2025	2024
RETENCION EN LA FUENTE	\$ 1.784.000	\$ 1.850.000
RETEICA	\$ 1.469.777	\$ 592.021
IVA	\$ 5.018.000	\$ 3.288.000
ICA	\$ 676.000	\$ 592.000
TOTAL	\$ 8.947.777	\$ 6.322.021

REVELACION 8 SERVICIO VIGILANCIA:

CONCEPTO	2025	2024
SERVICIO VIGILANCIA	\$ 53.534.212	\$ 18.948.630
TOTAL	\$ 53.534.212	\$ 18.948.630

- Facturas por pagar noviembre y diciembre 2025.

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

REVELACION 9 SERVICIOS VARIOS POR PAGAR

TERCERO	2025	2024
Sa Esp Enel Colombiana	\$ -	\$ 1.014.820
Conjunto Residencial Altos Del Moral -Energía salones	\$ 1.230.567	\$ 1.139.694
Mantenimientos	\$ 3.744.010	\$ -
Seguro-Poliza	\$ 5.219.574	\$ -
TOTAL	\$ 10.194.151	\$ 2.154.514

REVELACION 10 PAGOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO: Valor corresponde a cuotas de administración pagadas por anticipado \$22.648.709, en el mes de diciembre varios copropietarios realizan anticipo de 6 meses para obtener descuento del 20%.

REVELACION 11 OTROS PASIVOS: Este valor (\$531.720), corresponde en 2025 a depósitos uso salón.

PATRIMONIO

REVELACION 12 RESERVAS: Corresponde a la provisión de fondo de imprevistos, que corresponde al 1% del valor de los ingresos por concepto de cuotas de administración; en el 2025 no se realizó monetización a la cuenta bancaria de este concepto.

REVELACION 13 RESULTADO DEL EJERCICIO: -\$52.395.875

Este valor esta dado principalmente por gastos sobre ejecutados durante el 2025.

REVELACION 14 RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES: (-\$1.016.834.096), valor de déficits acumulados hasta 2024.

REVELACION 15 OTRO RESULTADO INTEGRAL: (-\$1.689.632.1911), corresponde a saldo que viene de la adopción de las NIF.

INGRESOS

REVELACION 16 INGRESOS OPERACIONALES

CONCEPTO	2025	2024
Cuotas De Administración	\$ 928.557.200	\$ 882.689.400
Intereses De Mora	\$ 40.782.976	\$ 39.071.200
Parqueadero	\$ 74.653.777	\$ 57.162.737
Alquiler Salones	\$ 26.656.804	\$ 14.246.550
Descuentos Por Pronto Pago	-\$ 85.507.065	-\$ 83.501.023
TOTALES	\$ 985.143.692	\$ 909.668.864

REVELACION 17 INGRESOS NO OPERACIONALES

CONCEPTO	2025	2024
Financieros	\$ 38.627	\$ 59.220
Tarjetas De Acceso	\$ -	\$ -
Arrendamientos	\$ 0	\$ 304.000
Diversos (1)	\$ 1.678.270	\$ -
Recuperaciones (2)	\$ 4.773.181	\$ 2.005.000
TOTAL	\$ 6.490.078	\$ 2.368.220

1. Evento feria emprendedores.
2. Reclamación póliza, pagos banco de Bogotá, venta de chatarra.

MORAL
PH
CIC
55 2217



REVELACION 18 HONORARIOS

CONCEPTO	2025	2024
Administración	\$ 35.178.000	\$ 34.320.000
Revisoría Fiscal	\$ 21.780.000	\$ 21.780.000
Contabilidad	\$ 24.600.000	\$ 24.600.000
Asesoría Jurídica	\$ 11.927.287	\$ 20.436.146
Asesoría En SGST	\$ 9.081.284	\$ 950.000
TOTAL	\$ 102.566.571	\$ 102.086.146

REVELACION 19 IMPUESTOS

CONCEPTO	2025	2024
ICA	\$ 676.000	\$ 592.000

REVELACION 20 ARRENDAMIENTOS: (\$2.208.000), Corresponde a arrendamiento software contable Daytona.

REVELACION 21 SEGUROS: (\$60.770.732), corresponde al valor de póliza de seguros áreas comunes, no incluye este rubro intereses por financiación, los gastos de intereses se relacionan en la nota 27, no operacionales.

REVELACION 22 SERVICIOS:

CONCEPTO	2025	2024
Aseo (1)	\$ 102.579.887	\$ 139.705.866
Vigilancia	\$ 301.364.927	\$ 234.909.828
Asistencia Técnica (2)	\$ 51.795.179	\$ 2.088.000
Procesamiento Electrónico De Datos (3)	\$ 1.821.000	\$ 0
Acueducto - Alcantarillado	\$ 3.523.037	\$ 6.971.350
Energía Eléctrica	\$ 28.332.571	\$ 41.147.569
Teléfono-Internet	\$ 2.494.272	\$ 1.979.230
TOTAL	\$ 491.910.873	\$ 426.801.843

1. Aseadoras, todero.
2. Auxiliar administrativa.
3. Derecho dominio y mantenimiento página web

REVELACION 23 GASTOS LEGALES-TRAMITES LICENCIAS: (\$1.518.900), Compra de certificados de libertad y tradición.

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

REVELACION 24 MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

CONCEPTO	2025	2024
Mant. Parquaderos (1)	\$ 7.404.900	\$ 4.085.250
Construcciones Y Edificaciones (2)	\$ 141.986.521	\$ 73.754.898
Acceso Vehicular- Parquadero	\$ 3.636.701	\$ 21.111.052
Mantenimiento Salones	\$ 2.005.269	\$ 5.977.668
Mantenimiento Tubería Y Sistema Hidráulico -Ag uas Servidas(3)	\$ 19.751.485	\$ 1.957.000
Equipo De Oficina (4)	\$ 3.000.788	\$ 1.184.788
Mantenimientos Eléctricos (5)	\$ 2.422.425	\$ 8.865.241
Mantenimiento Guadañadora	\$ 50.000	\$ 1.032.000
Mantenimiento Cubiertas (6)	\$ 99.088.000	\$ -
Mantenimiento Extintores	\$ 520.384	\$ -
TOTAL	\$ 279.866.473	\$ 117.967.897

1. Mantenimiento techos, demarcación pisos, instalación puerta.
2. Compra contenedores basura, mantenimiento flautas, mantenimientos varios de apartamentos, compra elementos ferretería arreglos varios, mantenimiento vigas, poda árboles, pintura, lijado rejas.
3. Incluye mantenimiento motobombas, aguas servidas, sistema hidráulico.
4. Mantenimiento computadores, impresoras, red.
5. Compra bombillos, reflectores, lámparas led.
6. Mantenimiento cubiertas torres.

REVELACION 25 ADECUACION E INSTALACIONES

CONCEPTO	2025	2024
Mantenimiento De Jardines (1)	\$ 32.699.696	\$ 6.665.521
Dotación Conjunto (2)	\$ 2.952.215	\$ 7.358.001
TOTAL	\$ 35.651.911	\$ 14.023.522

1. Servicio contratado con RD Group.
2. Compra sillas, muebles, dispensadores, mueble exhibición emprendimiento.

REVELACION 26 DEPRECIACIONES

Corresponde a depreciación automatiza de hidrolavadora, guadaña.

REVELACION 27 DIVERSOS

CONCEPTO	2025	2024
Elementos De Aseo Y Cafetería (suministros administración)	\$ 13.086.645	\$ 11.189.539
Gastos De Cafetería Por Atención A Bancos Y Abogados	\$ 976.153	\$ 3.565.089
Útiles Papelería Y Fotocopias	\$ 5.205.794	\$ 4.058.151
Taxis Y Buses	\$ 3.425.237	\$ 3.516.522
Gastos De Asamblea	\$ 14.677.700	\$ 8.950.127
Actividades Sociales	\$ 7.501.879	\$ 940.978
Indenizaciones	\$ 598.000	\$ 1.606.000
Correos	\$ 30.700	\$ 96.200
SUBTOTAL		\$ 0
FONDO IMPREVISTO	\$ 9.118.961	\$ 8.614.000
TOTAL	\$ 54.621.069	\$ 42.536.606

REVELACION 28 NO OPERACIONALES

CONCEPTO	2025	2024
Gastos Bancarios	\$ 1.832.045	\$ 1.326.213
Financiación Póliza	\$ 7.362.338	\$ 5.303.844
TOTAL	\$ 9.194.383	\$ 6.630.057

REVELACION 29 RESULTADO DEL PERIODO

El resultado del periodo 2025 es de -\$52.395.875, este resultado este dado por la sobre ejecución algunos gastos.

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

1. CERTIFICACIÓN ESTADOS FINANCIEROS

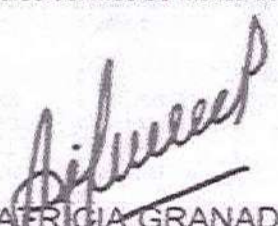
El suscrito Representante Legal y Contador Público CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANAS 7 Y 8 como responsables de la contabilidad, certificamos que los estados financieros de la copropiedad a 31 de diciembre de 2025 han sido fielmente tomados de los libros de contabilidad. Hemos verificado las siguientes afirmaciones contenidas en ellos: teniendo en cuenta principios como: **Integridad**, hace referencia que la información debe ser completa, dentro de los límites de materialidad y costo; de modo que no presenten omisiones o equivocaciones que desestimen su fiabilidad - **Derechos**, permiten a la entidad ejercer una facultad - **Obligaciones**: como instrumento de deuda - **Valuación**: Una de las características de la información financiera es que esta debe ser cuantitativa; es decir medible. De acuerdo con las normas internacionales de Contabilidad (NIC) de la Ley 1314 de 2009 y al Decreto 2706 de 2012, al Decreto 3019 de 2013 así como lo indicado por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, documento de orientación técnica No 15 de octubre 20 de 2015:

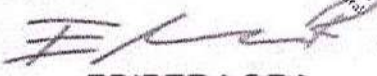
CERTIFICAMOS

1. Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los Libros de Contabilidad y Auxiliares respectivos, existen y todas las transacciones incluidas en dichos estados se han realizado durante el año terminado en dicha fecha.
2. No se presentaron irregularidades que involucren a miembros de la Administración, que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los Estados Financieros enunciados.
3. Todos los hechos económicos realizados por la copropiedad durante el año terminado a 31 de diciembre de 2025 han sido reconocidos en los estados financieros.
4. Todos los hechos económicos que afectan la copropiedad han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados financieros.
5. Los estados financieros a 31 de diciembre de 2025 fueron preparados bajo el nuevo marco normativo NIF (grupo 3).
6. En el año 2025 se cumplió con el recaudo, presentación y pago de las declaraciones de retención en la fuente en forma oportuna.
7. En el año 2025 se cumplió con el cobro de IVA e ICA en la facturación emitida por concepto de parqueaderos, impuestos que fueron presentados y pagados oportunamente.
8. En cumplimiento del artículo 01 de la ley 603/2000, declaramos que el software contable utilizado por la copropiedad cuenta con la licencia correspondiente y cumple por lo tanto con las normas de derecho de autor.
9. Según la Nia 560 – Num.3 no conocemos de eventos subsecuentes al cierre de los estados financieros diciembre 2024. De llegarse a presentar algún tipo de evento pueden requerir ajustes o revelaciones en las notas de los estados financieros.

Dado en Bogotá a los 04 días del mes de marzo de 2025.

Cordialmente,


AIDA PATRICIA GRANADA
Administradora
C.C. 39.547.734


EDIBER LORA
Contador Público
T.P. No. 231801-T.

DIAN[®]

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANAS 7 Y 8 PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 830.008.243-0

Presupuesto aprobado en Asamblea 2026 14%

DETALLE	PUUESTO ANUAL -	MES	CUTADO A DICIEMBRE 21	MENSUAL 2026	INCREMENTO 14%
CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$ 928.416.931	\$ 77.368.078	\$ 928.557.200	\$ 140.269	\$ 1.058.395.302
PARQUEADERO DE MOTOS - VEHICULAR	\$ 66.000.000	\$ 5.500.000	\$ 74.653.777	\$ 8.653.777	\$ 88.091.457
PARQUEADERO DE MOTOS					\$ 26.000.000
ARRENDAMIENTOS SALON SOCIAL	\$ 21.600.000	\$ 1.800.000	\$ 25.816.704	\$ 4.216.704	\$ 30.463.711
DESCUENTOS POR PRONTO PAGO	\$ 46.420.847	\$ 3.868.404	\$ 83.507.065	\$ -	\$ 105.839.530
DESCUENTO MIEMBROS DE CONSEJO	\$ 2.160.000	\$ 180.000	\$ -	\$ 2.160.000	\$ 2.160.000
INTERESES DE MORA	\$ -	\$ -	\$ 40.782.976	\$ 40.782.976	\$ -
RECUPERACIONES-OTROS	\$ -	\$ -	\$ 7.330.178	\$ 7.330.178	\$ -
GRAN TOTAL DE INGRESOS	\$ 921.015.238	\$ 80.619.674	\$ 991.633.770	\$ 70.618.532	\$ 1.094.950.939
			\$ 991.633.770.00	\$ -	\$ 21.899.018,78
GASTOS					\$ 1.073.051.920,21

PRESUPUESTO EJECUTADO 2025							ANIO 2026	OBSERVACIONES
DETALLE	ANUAL 2025	MES	CUTADO A DICIEMBRE 21	MENSUAL 2026	INCREMENTO 14%			
ADMINISTRACION	\$ 34.320.000	\$ 2.860.000	\$ 35.178.000	\$ 2.860.000	\$ 3.374.800	\$ 40.497.600	ESTE VALOR NO SE HABIA INCREMENTADO	
REVISORIA FISCAL	\$ 21.780.000	\$ 1.815.000	\$ 21.780.000	\$ 1.815.000	\$ 1.814.825	\$ 22.977.800	INCREMENTO CON EL 5,35%	
CONTABILIDAD	\$ 24.600.000	\$ 2.050.000	\$ 24.600.000	\$ 2.050.000	\$ 2.300.000	\$ 25.200.000		
ASESORIA JURIDICA	\$ 16.000.000	\$ 1.500.000	\$ 11.927.267	\$ 1.500.000	\$ 2.247.000	\$ 26.964.000		
ASESORIA - AUDITORIA SG-SET	\$ 10.752.000	\$ 896.000	\$ 9.081.284	\$ 896.000	\$ 900.000	\$ 6.000.000		
RESOLUCION JUDICIAL					\$ 2.500.000	\$ 30.000.000		
TOTAL HONORARIOS	\$ 109.452.000	\$ 9.121.000	\$ 102.566.571	\$ 9.121.000	\$ 12.636.625	\$ 151.639.500		
		\$ 109.452.000						
IMPUESTOS	\$ 846.216	\$ 70.518	\$ 676.000	\$ 1.250.000	\$ 900.000	\$ 10.800.000		
EQUIPO DE COMUNICACION - SOFTWARE	\$ 2.472.960	\$ 206.080	\$ 1.208.000	\$ 206.080	\$ 400.000	\$ 4.800.000	CALCULADO SOBRE LA COMPRA DE	
SEGUROS - ZONAS COMUNES	\$ 62.496.000	\$ 5.208.000	\$ 60.770.732	\$ 5.208.000	\$ 5.245.441	\$ 62.945.252	CALCULADO SOBRE EL COSTO MENSUAL	
TOTAL	\$ 65.815.176	\$ 5.484.598	\$ 63.654.732	\$ 5.414.080	\$ 6.545.441	\$ 78.545.292		
SERVICIOS								
ASEO ZONAS COMUNES	\$ 102.600.000	\$ 8.550.000	\$ 102.579.887	\$ 8.550.000	\$ 10.516.500	\$ 126.198.000	SOPORTADO SOBRE EL VALOR REAL	
ASISTENTE ADMON	\$ 52.800.000	\$ 4.400.000	\$ 51.795.179	\$ 4.400.000	\$ 4.100.000	\$ 49.200.000	SE MANTIENE EL COSTO DEL AÑO 2025	
VIGILANCIA	\$ 299.419.200	\$ 24.951.600	\$ 301.364.927	\$ 24.951.600	\$ 30.904.167	\$ 363.650.000	VER CALCULO REAL TENER EN CUENTA	
MANTTO. Y ACT. PAGINA WEB DEL CONJUNTO	\$ 2.292.000	\$ 191.000	\$ 1.821.000		\$ 250.000	\$ 3.000.000		
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 9.000.000	\$ 750.000	\$ 3.523.037	\$ 299.586	\$ 350.000	\$ 4.200.000	CALCULADO SOBRE EL VALOR REAL QUE SE	
ENERGIA ELECTRICA CONJUNTO	\$ 46.800.000	\$ 3.900.000	\$ 23.332.571	\$ 2.361.049	\$ 6.037.000	\$ 72.444.000	55.205.260 CONSUMO ACTUAL MAS LA	
ENERGIA ELECTRICA ADMON					\$ 1.900.000	\$ 15.600.000	ENERGIA ELECTRICA DE SALONES SOCIALES	
TELEFONO	\$ 2.160.000	\$ 180.000	\$ 2.494.272	\$ 207.856	\$ 200.000	\$ 2.400.000	CALCULADO SOBRE EL COSTO DEL AÑO	
TOTAL SERVICIOS	\$ 515.071.200	\$ 42.922.600	\$ 491.910.873	\$ 40.764.090	\$ 53.057.667	\$ 636.692.000		
MANTENIMIENTOS Y OTROS								
ARANCELES-INSTRUMENTOS PUBLICOS	\$ 1.440.000	\$ 120.000	\$ 1.518.900	\$ 126.575	\$ 200.000	\$ 2.400.000	IMPORTANTE QUE LA ASAMBLEA VOTE LA	
MANTENIMIENTO PARQUEADEROS	\$ 8.400.000	\$ 700.000	\$ 7.404.900	\$ 617.075	\$ 685.000	\$ 8.220.000	ILUMINACION-PINTURA-IDENTIFICACION	
MANTTO DE CONSTRUCCIONES - ZONAS COMUNALES	\$ 56.700.000	\$ 4.725.000	\$ 141.389.912	\$ 11.782.495	\$ 5.000.000	\$ 60.000.000		
CONSTRUCCION MURO SOTANO					\$ 923.000	\$ 11.075.000		
REPARACION DE PLATAPORMA PRIMERA FASE	\$ 10.200.000	\$ 850.000	\$ 3.636.701	\$ 303.058	\$ 2.300.000	\$ 30.000.000		
MANTENIMIENTO SALONES	\$ 5.160.000	\$ 430.000	\$ 2.005.269	\$ 157.106	\$ 1.000.000	\$ 12.000.000	REMEDIACION DE SALONES SOCIALES -	
MANTENIMIENTO TUBERIAS	\$ 6.000.000	\$ 500.000	\$ 6.596.500	\$ 549.708	\$ 700.000	\$ 8.400.000		
MANTENIMIENTO MOTOBOMBAS	\$ 3.960.000	\$ 330.000	\$ 5.550.000	\$ 462.500	\$ 270.000	\$ 3.240.000	CONTRATO BIMENSUAL \$540.000 VIGENTE	
MANTENIMIENTO EQUIPO DE COMPUTO	\$ 1.122.000	\$ 93.500	\$ 2.670.788	\$ 239.232	\$ 250.000	\$ 3.000.000		
MANTENIMIENTOS ELECTRICOS	\$ 9.600.000	\$ 800.000	\$ 2.696.125	\$ 224.677	\$ 270.000	\$ 3.240.000		
MANTENIMIENTO GUADAJA	\$ 1.200.000	\$ 100.000	\$ 1.06.072	\$ 9.006	\$ 10.000	\$ 120.000		
MANTENIMIENTO DE JARDINES - ZONAS VERDES	\$ 18.000.000	\$ 1.500.000	\$ 28.758.927	\$ 2.396.577	\$ 1.772.390	\$ 21.268.680		
DOTACION OFICINA DE ADMON	\$ 4.200.000	\$ 350.000	\$ 2.952.215	\$ 246.018	\$ 100.000	\$ 1.200.000		
GASTOS DE ASAMBLEA	\$ 6.520.000	\$ 710.000	\$ 14.677.700	\$ 1.229.142	\$ 666.667	\$ 8.000.004		
MANTENIMIENTO COMUNICACIONES	\$ 3.600.000	\$ 300.000	\$ -	\$ -	\$ 186.700	\$ 2.240.400		
CAFETERIA	\$ 2.400.000	\$ 200.000	\$ 13.066.645	\$ 1.090.554	\$ 200.000	\$ 2.400.000		
IMPLEMENTOS DE ASEO CONJUNTO					\$ 1.000.000	\$ 12.000.000		
GASTOS BANCARIOS	\$ 1.200.000	\$ 100.000	\$ 976.133	\$ 81.346	\$ 96.841	\$ 1.159.697		
PAPELERIA	\$ 1.920.000	\$ 160.000	\$ 5.205.764	\$ 433.616	\$ 350.000	\$ 4.200.000		
TRANSPORTES URBANOS	\$ 3.519.324	\$ 293.277	\$ 3.270.839	\$ 272.570	\$ 300.000	\$ 3.600.000		
GASTOS ACTIVIDADES SOCIALES	\$ 1.560.000	\$ 130.000	\$ 7.501.879	\$ 1.500.000		\$ -		
GASTOS BANCARIOS	\$ 1.456.572	\$ 121.381	\$ 1.832.045	\$ 152.670	\$ 160.609	\$ 1.927.311		
CORREOS	\$ 120.000	\$ 10.000	\$ 30.700	\$ 2.558	\$ 20.000	\$ 240.000		
MANTENIMIENTO Y PINTURA DE INTERIORES	\$ 59.040.000	\$ 4.920.000	\$ 99.088.000	\$ 8.257.333	\$ 4.500.000	\$ 54.000.000	TECHO PUERTAS DE CADA APARTAMENTO	
CAIAS AGUAS SERVIDAS	\$ 5.040.000	\$ 420.000	\$ 8.000.000	\$ 666.667	\$ 750.000	\$ 9.000.000		
INDENIZACIONES	\$ -	\$ -	\$ 598.000	\$ 49.633	\$ -	\$ -		
DEPRECIACIONES	\$ -	\$ -	\$ 4.968.330	\$ 414.028	\$ -	\$ -		
TOTAL MANTENIMIENTOS Y OTROS	\$ 221.557.696	\$ 17.863.158	\$ 364.724.394	\$ 31.007.228	\$ 21.911.008	\$ 362.932.092		
GASTOS BRUTOS	\$ 911.896.272	\$ 75.991.356	\$ 1.022.856.570		\$ 94.150.740	\$ 1.129.808.884		
RESERVA IMPREVISTOS 1%	\$ 9.118.963	\$ 759.914	\$ 9.118.963		\$ 941.507	\$ 11.298.089		
GASTOS NETOS	\$ 921.015.235	\$ 76.751.270	\$ 1.031.975.531		\$ 95.092.248	\$ 1.141.106.973		
						\$ 46.156.034		
						\$ 3.846.336		
						\$ 46.156.034		
PORCENTAJE DE INCREMENTO 14% PARA EL 2026	\$ 1.094.950.939					\$ 1.141.106.973		
TOTAL HONORARIOS	\$ 151.639.500					\$ 68.055.053		
IMPUESTOS-SOFTWARE-SEGUROS ZONAS COMUNES	\$ 78.545.292					\$ 5.671.254		
TOTAL SERVICIOS	\$ 636.692.000							
TOTAL MANTENIMIENTOS Y OTROS	\$ 362.932.092							
TOTAL COSTOS	\$ 1.129.808.884							
DEFICIT PRESUPUESTAL	\$ 34.857.945							

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

Respetados Copropietarios y Residentes:

En atención al documento divulgado el pasado 22 de abril de 2026 por algunos integrantes del Consejo de Administración, y publicado a través de los canales de comunicación de la copropiedad, consideramos necesario realizar las siguientes precisiones institucionales en aras de garantizar el adecuado manejo de la información y la transparencia frente a la comunidad

El referido documento, compuesto por dos (2) páginas y en el cual se utilizó de manera reiterada la expresión "sobrecosto", fue divulgado sin haber surtido un proceso previo de socialización, deliberación y aprobación formal por parte de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración, circunstancia que impide atribuirle el carácter de posición institucional oficialmente adoptada por dicho órgano colegiado.

De igual forma, resulta pertinente señalar que el documento fue difundido sin contener la firma o suscripción de los integrantes del Consejo de Administración, razón por la cual no constituye un pronunciamiento formalmente aprobado ni respaldado conforme a los procedimientos y principios de representación colectiva aplicables al régimen de propiedad-horizontal.

En consecuencia, los suscritos manifestamos respetuosamente nuestro desacuerdo frente al contenido, alcance y terminología empleada en dicho documento, por considerar que las afirmaciones allí consignadas no se encuentran acompañadas de soportes técnicos, contables, financieros o documentales suficientes que permitan validar objetivamente las conclusiones expuestas.

Las obras adelantadas por la administración, particularmente las ejecutadas en la totalidad de las cubiertas del conjunto, cuentan con evidencia verificable y debidamente documentada mediante registros contables, financieros, contractuales, fotográficos y videográficos que reposan en los archivos de la administración y que pueden ser consultados conforme a los mecanismos establecidos por la ley y el reglamento de propiedad-horizontal.

Asimismo, es importante precisar que dichas intervenciones fueron ejecutadas sin recurrir a la imposición de cuotas extraordinarias a los copropietarios, siendo financiadas mediante recursos obtenidos gracias a una gestión administrativa eficiente y responsable, derivada principalmente de la recuperación de cartera a través de acuerdos de pago, así como de los ingresos generados por el alquiler de parqueaderos y salones comunales.

CONJUNTO
MIXTO
EL MORAL
MZ 7 Y 8 PH
NIT 830.008.243-0
ASAMBLEA GENERAL
Tel: (601) 243-0082

Lo anterior evidencia una administración orientada al manejo técnico, racional y financieramente responsable de los recursos de la copropiedad, priorizando la ejecución de obras necesarias para la conservación del conjunto sin trasladar cargas económicas adicionales a la comunidad.

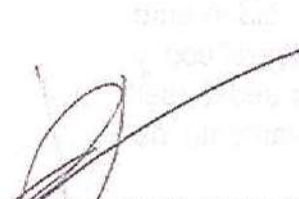
En ese sentido, invitamos respetuosamente a los copropietarios a verificar y comparar los costos, alcances y mecanismos de financiación que normalmente requieren las reparaciones integrales de cubiertas en otras copropiedades de similares características, lo cual permitirá dimensionar objetivamente la magnitud de las obras ejecutadas y la adecuada administración de los recursos invertidos.


De igual forma, las obras realizadas cuentan con sus respectivas pólizas y garantías contractuales debidamente constituidas por los contratistas responsables, las cuales respaldan técnica y jurídicamente las intervenciones efectuadas. Cabe resaltar que dichas reparaciones han respondido satisfactoriamente ante las fuertes temporadas de lluvias registradas durante los últimos meses en la ciudad de Bogotá, evidenciando la efectividad y calidad de las soluciones implementadas.

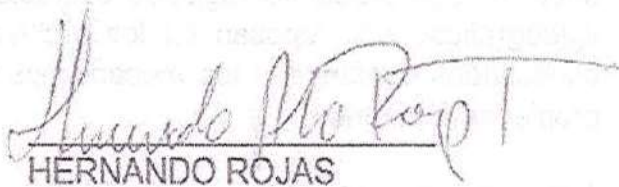
Finalmente, reiteramos nuestro compromiso con una gestión transparente, responsable y ajustada a los principios legales, administrativos y financieros que rigen la propiedad horizontal, privilegiando siempre el bienestar colectivo, la adecuada conservación de los bienes comunes y la estabilidad institucional de la copropiedad.

Este documento se emite a los veintiséis (26) días del mes de mayo de 2026.

Cordialmente,


FARID RUMIE GOMEZ
C.C. 79.279.699


HELDA RODRIGUEZ
C.C. 20.336.090


HERNANDO ROJAS
C.C. 79.116.762

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

PODER ESPECIAL

DELEGACIÓN PARA PRESENTACIÓN DE INFORME DE REVISORÍA FISCAL EN ASAMBLEA Y ATENCION DE INQUIETUDES DURANTE EL EVENTO Y POSTULACION EN MI NOMBRE PARA REELECCION SI ES EL CASO

Bogotá D.C., 25 de abril de 2026

Señores

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANAS 7 Y 8 P.H.**

Ciudad

Referencia: Delegación técnica para presentación de informe de Revisoría Fiscal

Yo, **JUAN SEBASTIÁN HERRERA SERRATO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. **80.844.351** de Bogotá D.C., Contador Público, Revisor Fiscal del Conjunto Mixto El Moral Manzanas 7 y 8 P.H., portador de la Tarjeta Profesional No. **163130-T**, por medio del presente escrito confiero **PODER ESPECIAL Y AUTORIZACIÓN EXPRESA** a la profesional contable:

GUIOMAR SACRISTÁN BOAVITA

identificada con cédula de ciudadanía No. **39.535.959**, Contadora Pública, portadora de la Tarjeta Profesional No. **49.079-T** expedida por la Junta Central de Contadores.

para que, en mi nombre y representación técnica, asista a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Conjunto Mixto El Moral Manzanas 7 y 8 P.H., programada para el día **25 de abril de 2026**, con el fin de:

1. Presentar y sustentar el informe de Revisoría Fiscal correspondiente al periodo objeto de evaluación.
2. Exponer el dictamen del Revisor Fiscal previamente emitido y suscrito por el suscrito titular.
3. Atender y responder inquietudes de carácter técnico, contable, financiero y de control interno relacionadas con dicho informe.
4. Realizar las aclaraciones necesarias frente a los estados financieros, observaciones de auditoría y verificaciones efectuadas.
5. Dejar constancias técnicas relacionadas con la exposición del informe.
6. Postular mi nombre para la reelección en el cargo de revisor fiscal de la copropiedad

- Se deja expresa constancia de que la presente autorización: **NO implica delegación del cargo de Revisor Fiscal** ni sustitución de la investidura legal del suscrito como titular del cargo, ni autorización para emitir nuevos dictámenes, certificaciones independientes o actos reservados exclusivamente al Revisor Fiscal designado por la Asamblea.

DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

La presente delegación se limita exclusivamente a la sustentación técnica del informe ya emitido y al acompañamiento profesional durante el desarrollo de la Asamblea.

Esta autorización se confiere por razones personales e imprevistas familiares que me obligaron a salir de la ciudad en la madrugada de manera urgente y esto me impide asistir presencialmente a la sesión, manteniendo plenamente mi responsabilidad profesional sobre los informes emitidos.

Solicito respetuosamente a la Asamblea reconocer esta delegación técnica para los fines aquí establecidos.

Cordialmente,



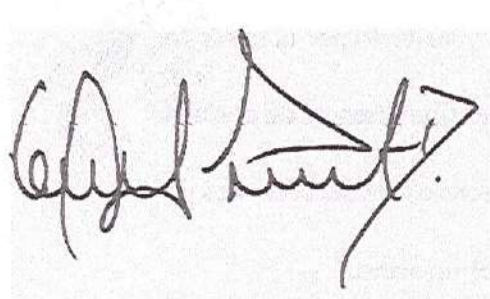
JUAN SEBASTIÁN HERRERA SERRATO

C.C. No. 80.844.351 de Bogotá D.C.

Revisor Fiscal

T.P. No. 163130-T

ACEPTO:



GUIOMAR SACRISTÁN BOAVITA

C.C. No. 39.535.959

T.P. No. 49.079-T

Contadora Pública



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS



Bogotá D.C., 25 de abril de 2026

Señores:
 CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANA 7 Y 8 PH
 Atn. PROPIETARIOS Y RESIDENTES
 Ciudad

Ref: inasistencia asamblea ordinaria año 2026

Por medio del presente escrito en primer lugar ofrezco mis mas sinceras disculpas por mi inasistencia el día de hoy a la sesión de Asamblea del día, considerando que el día de ayer tuve una situación familiar que me obligó a salir de la ciudad de forma Urgente esta madrugada para poder atender esta situación inesperada.

Sin embargo, es de aclarar que en cumplimiento de mis obligaciones remití el informe y el Dictamen correspondiente, para la ilustración de todos y prepare mi presentación para asamblea, envié una persona de mi equipo de trabajo que esta totalmente capacitada para exponer los dos documentos mencionados y responder las inquietudes que se presenten en cuanto a estos informes su nombre es GUIOMAR SACRISTAN BOAVITA identificada con CC 39.535.959 y tarjeta profesional TP 49.079-T expedida por la junta central de contadores quien se encuentra debidamente apoderada.

Agradezco su valiosa atención y comprensión, no sin antes reiterar mi compromiso profesional siempre con esta gran copropiedad en el cuidado constante de su patrimonio, reitero mi postulación para seguir poniendo todos mis recursos a disposición de la copropiedad para lo cual envíe mi hoja de vida actualizada y documentos anexos.

Atentamente,

Juan Sebastián Herrera Serrato
 Revisor Fiscal

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
 Asesor Tributario- Contable/Tributario- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

- ☎ Celular: 3204186154
- 📍 AC 24C No 85g 45 casa 37
- ✉ Email: juansherrera@live.com

CONJUNTO
 MANZANA
 NIT 830.008
 ADMINISTRACIÓN
 Tel: (507) 355 2




Dirección Seccional Impuestos Bogotá
 División de Servicio al Ciudadano
 Registro de Libros de Contabilidad
 1.32.260

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANAS 7 Y 8
PROPIEDAD HORIZONTAL
INFORME 2025
REVISORIA FISCAL

CON. J. Herrera
ADM. J. Herrera
Tel: 160

BOGOTA, D.C., ABRIL 2026

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributario- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

-  Celular: 3204186154
-  AC 24C No 85g 45 casa 37
-  Email: juansherrera@live.com

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS



Bogotá, D. C., abril de 2026

Señores
Asamblea General de copropietarios
CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANAS 7 Y 8 P. H.
 Ciudad

Presento a ustedes el Informe de Auditoría de la Información Financiera con corte a diciembre de 2025. El alcance de mi labor permitió la revisión y verificación de los documentos contables y legales que se manejan en la copropiedad.

Documentos contables:

- 1) Recuperación cartera.
- 2) Actualización datos información Administración
- 3) Facturas y soportes

Temas:

1. Información financiera
2. Parte legal
3. Ejecución presupuestal

Atentamente

JUAN SEBASTIAN HERRERA
REVISOR FISCAL



Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
 Asesor Tributario- Contable/Tributario- Nit Auditoría - Revisoría Fiscal

- 📞 Celular: 3204186154
- 📍 AC 24C No 85g 45 casa 37
- ✉ Email: juansherrera@live.com

DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
 División de Servicio al Ciudadano
 Registro de Libros de Contabilidad 19

1.32.260

Respetados señores:

En cumplimiento de mis responsabilidades como revisor fiscal de la copropiedad, a continuación, presento un informe sobre el estado económico, contable, legal y de gestión administrativa de la copropiedad a diciembre 31 de 2025.

1) Principales rubros e incidencias contables y financieras

He examinado la información y situación financiera del "Conjunto Mixto el Moral Manzana 7 y 8 PH" a diciembre 31 de 2025 preparada bajo la responsabilidad de la administración de su conjunto. En mi opinión la información financiera presenta razonablemente la situación financiera del ente jurídico "Conjunto Mixto el Moral Manzana 7 y 8 PH" a diciembre 31 de 2025, es importante mencionar que la información se está manejando bajo normas de información financiera NIF.

SITUACIÓN FINANCIERA

Efectivo y equivalentes al efectivo

Se revisaron las conciliaciones bancarias y los bancos se encuentran completamente conciliados

CTA CORRIENTE AV VILLAS 7964, SALDO CONTABLE \$ 346.903

CTA AV VILLAS 7998, SALDO CONTABLE \$ 96.993

CTA BANCO CAJA SOCIAL, SALDO CONTABLE \$ 838.853

Durante el año se realizaron arqueos de caja menor y caja general

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7-S PH		Fecha
ARQUEO CAJA MENOR EMLCE		
de elaboración: 09 de enero de 2026		
NIT:	830.008.243-0	
DIRECCION:	CR 8 No 153-56	
INFORMACION		
NOMBRE RESPONSABLE:	EMLCE CUERVO RODRIGUEZ	
FECHA Y HORA DE REALIZACION:	09-01-2026 INICIA: 2-49	
CAJA MENOR	\$	1.623.500
EFFECTIVO	\$	1.400.600
	UNIDADES	TOTAL
BILLETES DE \$100.000	1	100.000
BILLETES DE \$50.000	18	900.000
BILLETES DE \$20.000	15	300.000
BILLETES DE \$10.000	7	70.000
BILLETES DE \$5.000	5	25.000
BILLETES DE \$2.000	2	4.000
BILLETES DE \$1.000	0	0
MONEDAS DE \$1.000	1	1.000
MONEDAS DE \$500	1	500
MONEDAS DE \$200	0	0
MONEDAS DE \$100	1	100
MONEDAS DE \$50	0	0
CONSIGNACIONES		0
15/07/2024		0
VALES		0
FACTURAS		222.900
PROVISIONALES		0
OTROS FONDOS		0
TOTAL SALDO CAJA Y FACTURAS		1.623.500
OBSERVACIONES: Sin observaciones		

CONJUNTO
MANZANA
NIT 830.008.
ADMINISTRACION
Tel: (601) 355.4

Juan Sebastián Herrera NIT: 50844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributario- NIT Auditoria - Revisoría Fiscal

- 📞 Celular: 3204186154
- 📍 AC 24C No 85g 45 casa 37
- ✉ Email: juansherrer@live.com

DIAN




Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7-8 PH
ARQUEO CAJA GENERAL SRA AIDA
Fecha de elaboración: 09 de enero de 2026

NTI:	830.008.243-0	
DIRECCION:	CR. S No 153-56	
INFORMACION		
NOMBRE RESPONSABLE:	AIDA PATRICIA GRANADA PRADA	
FECHA Y HORA DE REALIZACION:	09-01-2026 INICIA 1:35 PM	
SALDO INICIAL	\$	8.637.254
CAJA GENERAL	\$	73.938.248
SALDO A LA FECHA DE ESTE ARQUEO	\$	82.575.502
EFFECTIVO	\$	271.250
	UNIDADES	TOTAL
BILLETES DE \$100.000	0	0
BILLETES DE \$50.000	5	250.000
BILLETES DE \$20.000	0	0
BILLETES DE \$10.000	1	10.000
BILLETES DE \$5.000	1	5.000
BILLETES DE \$2.000	3	6.000
BILLETES DE \$1.000	0	0
MONEDAS DE \$1.000	0	0
MONEDAS DE \$500	0	0
MONEDAS DE \$200	0	0
MONEDAS DE \$100	0	0
MONEDAS DE \$50	5	250
CONSIGNACIONES		0
15/07/2024		0
VALES		0
FACTURAS	FECHA	78.889.990
MICROSOFT 365		370.000
COMCEL		36.572
CUENTA CARLOS SANTA		3.864.484
CERAGRO		133.500
EDEL		852.980
PAPELERIA		37.642
MIGUREL ANGEL SUAREZ		173.400
MIGUREL ANGEL SUAREZ		210.000
SINAT		26.767.106
JORGE CHAVEZ		875.500
DIAN		3.792.000
DESECHABLES		86.470
CXC CARLOS SANTA		8.000.000
NOMINA		1.283.300
KELLY FERNANDEZ		880.000
IS SOLUCIONES		189.200
PRIMA		1.350.000
CTA DE COBRO MORAMAY DEL SOCORRO		475.170
COMPRA PINTURA		165.000
PINTURA MURO PERIMETRAL		7.000.000
CELULAR		77.600
ETB		117.650
PINTURA MURO PERIMETRAL		2.690.000

CONJUNTO MIXTO
MANIZANA
No 830.008
ADMINISTR
Tel: (604)

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributario- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

-  Celular: 3204186154
-  AC 24C No 85g 45 casa 37
-  Email: juansherrera@live.com

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS



COMPRA REPUESTO	77.900
SOFTWARE CONTABLE	184.000
DEV PAGO PARQUEADERO	86.750
ELEMENTOS MITO	1.667.000
NOVENA	225.000
NOVENA	23.950
MITO OFICINA	146.900
CXC JUAN SANCHEZ	178.700
CANTONERA Y OBRA DE MANO	300.000
PAPELERIA	179.527
KELLY FERNANDEZ	640.000
SERVIFIN	5.704.005
CXC JAIRO MOYA	1.500.000
CXC MIGUEL BARONA	1.722.852
CXC JUAN SANCHEZ	245.188
CXC JUAN CHAVARRO	551.197
COMPESNAR	816.200
NOMINA	1.250.000
AUX ADMINISTRATIVO	500.000
HONORARIOS CONTABILIDAD	2.030.197
HONORARIOS ADMINISTRACION	1.000.000
PINTURA	433.000
CAJA MENOR	1.222.400
PINTURA OFICINA	278.000
PROVISIONALES	0
OTROS FONDOS	29.500.000
TOTAL SALDO CAJA Y FACTURAS	79.161.240

MIXTO EL MORAL
7 Y 8 PH
NIT 830.008.243-0
ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

Cuadro 1: Ingreso evidenciado en bancos

CONCEPTO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
FACTURACION	86.632.783	64.080.395	69.441.641	63.864.566	81.010.530	76.343.840	87.276.556	74.283.922	89.192.321	66.994.948	105.503.837	49.401.850	914.027.189
PARQUEADEROS	1.363.800	1.244.622	3.837.052		894.500	891.000	1.252.550	720.000	2.012.900	1.810.500	1.267.000	2.500.450	17.794.374
SALON SOCIAL	1.636.000	1.871.000	916.000	956.000	1.942.000	4.225.000		2.058.504	8.606.700	15.000	333.000	393.500	22.952.704
VENTA CHATARRA									400.000				400.000
ARREN MUEBLES Y ENSE	15.000						121.000	121.000	36.000				293.000
TARJETAS DE ACCESO	25.000	50.000	25.000	10.000	25.000	15.000	225.000	30.000	70.000	80.000	55.000	60.000	670.000
REINTEGRO BCO BOGOTA							535.530						535.530
RENDIMIENTOS								38.413					38.413
TOTAL	89.672.583	67.246.017	74.219.693	64.890.566	83.872.030	81.474.840	89.410.636	77.251.839	100.317.921	68.900.448	107.158.837	52.355.800	956.672.797

El 97% de los recursos financieros provienen de la cartera y el promedio de ingreso mensual es \$ 79 millones

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributario- Nit Auditoría - Revisoría Fiscal

- ☎ Celular: 3204186154
- ☎ AC 24C No 85g 45 casa 37
- ☎ Email: juansherrera@live.com

Cuadro 2: Flujo de efectivo

Saldo de efectivo disponible

CONCEPTO	dic-24	DICIEMBRE
CAJA GENERAL	6.544.646	6.898.426
CAJA MENOR	500.000	1.623.000
CAJA MENOR ADMINISTRADOR	500.000	-
RECAUDO PROYECTO HIDRAULICO	283.252	-
AV VILLAS CTA CTE 7964	346.903	346.903
PARQUEADEROS AV VILLAS AHORROS	0	-
SALON SOCIAL AV VILLAS 7998	642.802	96.993
BANCO CAJA SOCIAL 8832	45.673	838.853
TOTAL	8.863.276	2.905.749

Menos efectivo comprometido (fondo de imprevistos más pasivo) de acuerdo a saldos contables

CONCEPTO	dic-24	DICIEMBRE
PASIVO	2.847.404.028	2.902.717.343
FONDO DE IMPREVISTOS	80.445.694	89.564.655
TOTAL EFECTIVO COMPROMETIDO	2.927.849.722	2.992.281.998

SALDO DISPONIBLE A FIN DE MES	- 2.918.986.446	- 2.989.376.249
--------------------------------------	------------------------	------------------------

Flujo sin tener en cuenta provision sentencia proceso menos efectivo comprometido (fondo de imprevistos más pasivo)




CONCEPTO	dic-24	DICIEMBRE
PASIVO	63.165.128	118.478.443
FONDO DE IMPREVISTOS	80.445.694	89.564.655
TOTAL EFECTIVO COMPROMETIDO	143.610.822	208.043.098

SALDO DISPONIBLE A FIN DE MES	- 134.747.546	- 205.137.349
--------------------------------------	----------------------	----------------------

Observaciones

En general la copropiedad no cuenta con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones financieras. De acuerdo con las cifras en el cuadro 1 se evidencia un recaudo

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributaria- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

-  Celular: 3204186154
-  AC 24C No 85g 45 casa 37
-  Email: juansherrer@live.com

CONCEPTO	TIPO DE PAGO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL	%		
VIGILANCIA	FUO	25.945.200	26.189.032	27.146.163	20.000.000	6.767.106	26.767.107	132.814.608	26	306.409.086	59,0
ASEO Y MANTENIMIENTO	FUO	8.524.324	8.724.324	8.724.324		17.398.648		43.371.620	8		
SEGURO AREAS COMUNES	FUO	5.688.089		10.811.657	5.735.499	11.486.847	5.704.005	39.426.097	8		
ASISTENCIA ADMINISTRACION	FUO	2.475.850	600.000	5.356.922	2.900.000	5.216.600	5.689.500	22.238.872	4		
ADMINISTRACION	FUO	5.664.744	3.475.850	2.632.372	1.500.000	4.164.372	1.000.000	18.637.338	4		
ENERGIA	FUO	4.020.868	1.190.860	4.278.799	2.046.520	4.233.339	652.980	16.623.366	3		
CONTABILIDAD	FUO	2.030.197	2.030.200		2.030.197	4.060.394	2.030.197	12.181.185	2		
REVISOR FISCAL	FUO	2.687.434	1.500.000	3.584.934	1.000.000	2.584.934		11.377.302	2		
ASISTENTE ARCHIVO	FUO	1.400.000			1.840.000	1.360.000	1.520.000	6.120.000	1		
ACUEDUCTO	FUO	763.770		652.800		117.650		1.734.220	0,3		
TELEFONO INTERNET	FUO	236.955	227.872	237.016	231.822	123.315	231.822	1.288.802	0,2		
ASISTENTE SABADOS	FUO	500.000						500.000	0,1		
GASTOS BANCARIOS	FUO	95.676						95.676	0,02		
IMPUESTOS	ADMIN VAR	1.600.000	535.000	4.801.000	442.000	647.000	3.792.000	12.017.000	2	65.994.166	12,7
REEMBOLSO CAJA MENOR	ADMIN VAR	1.402.850	1.449.690	2.358.650	1.340.100	3.093.450	1.222.400	10.867.140	2		
ASESORIA JURIDICA	ADMIN VAR	3.000.000		1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	9.000.000	2		
PROYECTO VIRGEN	ADMIN VAR			6.000.000				6.000.000	1		
EVENTOS	ADMIN VAR		2.683.577		1.990.000	1.025.119	45.000	5.743.696	1		
SGSST Y PLAN DE EMERGENCIA	ADMIN VAR		308.000	508.000	489.000	3.853.097	383.400	5.551.497	1		
MITO EQUIPO DE COMPUTO	ADMIN VAR	1.809.310	138.990				613.088	2.611.388	1		
DOTACION CONJUNTO	ADMIN VAR			1.204.000	180.136	702.600	77.900	2.164.636	0,4		
ELEMENTOS DE ASEO	ADMIN VAR		827.400	900.313				1.727.713	0,3		
GTOS CAFETERIA	ADMIN VAR				811.500		961.970	1.773.470	0,3		
PRESTAMOS EMPLEADA	ADMIN VAR			1.500.000				1.500.000	0,3		
DEV DEPOSITO SALON	ADMIN VAR	120.000	120.000	920.000		120.000		1.280.000	0,2		
HONORARIOS RECUPERACION CART	ADMIN VAR	400.000	400.000	400.000				1.200.000	0,2		
GASTOS DE PAPELERIA	ADMIN VAR	73.200	203.916	92.660		597.066	217.169	1.184.011	0,2		
MITO WEB	ADMIN VAR		366.000	183.000		183.000	370.000	1.102.000	0,2		
SOFTWARE CONTABLE	ADMIN VAR	145.360	177.560	177.560		355.120	184.000	1.039.600	0,2		
PAGO BICICLETA	ADMIN VAR	598.000						598.000	0,1		
COMPRA CHIPS	ADMIN VAR	320.015						320.015	0,1		
COMPRA TALONARIOS	ADMIN VAR	198.000						198.000	0,04	146.572.049	28
CERTIFICADOS DE LIBERTAD	ADMIN VAR			116.000				116.000	0,02		
MITO CUBIERTAS	MITO	7.000.000	11.093.700	25.000.000	5.665.000	9.000.000	11.864.434	69.623.134	13		
MITO ZONAS VERDES Y JARDINES	MITO		11.140.778		5.153.000	7.140.735		23.434.513	5		
MITO REJAS	MITO		7.060.000			5.600.000	8.690.000	22.350.000	4		
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	MITO	5.530.482	1.924.580	1.001.700	3.425.500	1.357.700	3.674.209	16.914.191	3		
MITO OFICINA	MITO					3.600.000		3.600.000	1		
FUMIGACION Y DESRATIZACION	MITO	71.400			1.000.000	1.041.300	133.501	2.246.201	0,4		
MITO RED DE AGUAS SERVIDAS	MITO					1.800.000		1.800.000	0,3		
MITO TANQUES	MITO				1.710.612			1.710.612	0,3		
MITO TUBERIA	MITO			1.164.353				1.164.353	0,2		
MITO PUERTA	MITO	390.000	322.687	143.000				1.055.687	0,2		
MITO ELECTRICO	MITO					1.006.607		1.006.607	0,2		
MITO CCTV	MITO						551.197	551.197	0,1		
RECARGA EXTINTORES	MITO					520.384		520.384	0,1		
MITO EQUIPO DE PRESION	MITO						475.170	475.170	0,1		
MITO CONTROL DE ACCESO	MITO			120.000				120.000	0,02		
TOTAL		82.891.734	82.940.026	111.925.223	81.000.888	100.868.383	79.551.849	518.975.301	100	518.975.301	100,0

CONJUNTO MITO
MANZANA
A.M.T.P.
D.F.A.

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributario- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

- Celular: 3204186154
- AC 24C No 85g 45 casa 37
- Email: juansherrera@live.com

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS



promedio de 79 millones.

Con relación a los pagos que se realizaron a diciembre desde julio sumaron \$ 518.975.301 informo que su utilización ha sido:

El 59% que equivale a \$ 306.409.086 se destinaron para atender las necesidades fijas del conjunto. Destaco que, de esta participación se invierte el 42% en vigilancia, aseo, póliza de áreas comunes y administración.

El 12.7% que equivale a \$ 65.994.166 se destinaron para mantenimientos de la planta física. De esta participación el 7% se utilizó para anticipo para mantenimientos

El 28% que equivale a \$ 146.572.049 se destinaron para atender gastos de oficina y diversos siendo el más representativo en esta clasificación el valor de honorarios por asesoría jurídica y mantenimiento equipo de computo.

A continuación, presento detalle:

Cuadro 3: Pagos realizados

CONJUNTO
MANZA
830.
ADMINISTRACIÓN
Tel: (801) 3

Especialistas en contabilidad,
auditoría y finanzas

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributario- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

📞 Celular: 3204186154
📍 AC 24C No 85g 45 casa 37
✉ Email: juansherrera@live.com

DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS



Se realiza revisión física a todos los egresos

Cuadro 4: Monetización del pasivo y fondos con respecto a los productos de efectivo

MONETIZACION PASIVO Y FONDOS CON RESPECTO AL BANCO				
CONCEPTO	VR PASIVO	EN BANCO Y CAJA	EXCEDENTE -DÉFICIT	OBSERVACIONES
CUENTAS POR PAGAR	89.604.014	-	89.604.014	
IMPUESTOS POR PAGAR	5.694.000	2.066.896	3.627.104	CAJA GENERAL, CAJA MENOR, AV VILLAS 7964
ANTICIPOS DE CUOTAS	22.820.429	-	22.820.429	
USO SALON SOCIAL	360.000	-	360.000	
FONDO DE IMPREVISTOS	89.564.655	838.853	88.725.802	CUENTAS CAJA SOCIAL 7964
TOTAL	208.043.098	2.905.749	205.137.349	

Se evidencia que el fondo de imprevistos no está monetizado al 100% de 89 millones se tienen \$ 838.853

Cuentas por cobrar

Se verifico la facturación que en el 2025 estuvo por el orden de \$ 1.033.485.152

y la aplicación de pagos estuvo por el orden de \$ 988.080.820 que representa un porcentaje de 96%

En recuperación de años anteriores lo que corresponde 31 de diciembre de 2024 hacia atras se evidencio un recaudo de \$ 75.047.792

Cuadro 5: Análisis de morosidad

RANGO EN PESOS \$	dic-25		dic-24		VARIACIÓN DIC/24-DIC/25	
	No en mora	valor \$	No en mora	valor \$	No en mora	valor \$
1 a 200,000	9	783.154	16	872.475	7	89.321
201,000 a 500,000	12	3.930.027	13	3.687.710	1	242.317
501,000 a un millon	4	2.697.508	4	2.772.319	-	74.811
1001 a tres millones	5	8.115.797	10	21.103.658	5	12.987.861
3001 a 10 millones	6	31.962.138	13	117.214.267	7	85.252.129
10 millones en adelante	10	357.491.869	5	254.073.071	5	103.418.798
TOTAL	46	404.980.493	61	399.723.500	15	5.256.993

Se solicita informe de gestión de cobro de la cartera a los apartamentos

Con relación a las cifras acumuladas derivadas de la gestión de la cartera se evidencia que:

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributario- Nit Auditoría - Revisoría Fiscal

- 📞 Celular: 3204186154
- 📍 AC 24C No 85g 45 casa 37
- ✉ Email: juansh Herrera@live.com

DIAN 127

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

- El valor de los descuentos otorgados asciende a \$ 85.507.065
- Durante la vigencia se han causado intereses por mora por \$ 40.782.976
- Los anticipos recibidos ascienden a \$ 22.648.709

ANALISIS CASOS CRITICOS

CARTERA 31 DE DICIEMBRE

Inmueble	Nombre	Saldo	
Apto A3- 201	30201 CÉPEDA ALICIA	15.432.252,00	
LOCAL L 29-009	19009 SACHSE CABEZA MARIA TERESA	12.242.748,00	
APTO T 15 - 104	10104 RODRIGUEZ PERDOMO PILAR	38.061.459,00	5. PILAR RODRIGUEZ PERDOMO. APTO. 104, INT. 15: Juzgados 071 C M y 053 PCCM. La señora Pilar alega unos supuestos pagos. En la sentencia dictada no fueron reconocidos 28 de febrero de 2023, el Juzgado 71 envía expediente a la Oficina de los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución de sentencias para reparto con la sentencia en firme. (Exp. 110014003071 2020 00360 00).
APTO T 15 - 301	15301 TORRES MARIA CASILDA	7.297.100,00	

CARTERA 31 DE DICIEMBRE

APTO T 17-303	17303 PARRA DIAZ ANGELA MARIA	66.200.051,00	3. CAUPOLICAN PARRA PEREZ, ENRIQUE VILLAMARIN Y ANGELA PARRA. APTO. 303, INT. 17: Se encuentra en el Juzgado 15 Civil Municipal de Ejecuciones. El apartamento está embargado por el Juzgado 44 C. M., el cual pasó al 18 C. M. de descongestión y de este pasó al 11 CMPCCM, en donde es demandante el Conjunto Mixto El Moral Expediente 1100140030442005-00796-00. Se celebró un acuerdo de pago con la ANGELA PARRA en marzo 2023. (Exp. 110014003066-2016-01448-00). Dicho acuerdo de pago determinó: la entrega de \$15'000.000 en marzo de 2023 y un saldo de \$52'113.151, que se pagaría en forma sucesiva mensual, por una cuota y unos abonos extraordinarios de \$1'000.000 en junio y otro en diciembre de cada año. Se acordó que debía pagar la cuota mensual que se fuera causando, por lo cual se fijaron cuotas mensuales de \$1'000.000 incluyendo dicha cuota que se va causando. En el año 2023 debía pagar una cuota mensual de \$297.000, abonando a la deuda, \$703.000 mensuales, para un total desde abril a diciembre de \$6'327.000. Igualmente, se hizo cargo de los honorarios de cobranza.
APTO T 17 - 404	17404 CAÑÓN LOZANO GLADYS CAROLINA	66.200.100,00	4. GLADYS CAROLINA CAÑÓN. APTO.404, INT. 17. Se hizo derecho de petición al Fondo Nacional del Ahorro para levantar el embargo, o continuar con el proceso hipotecario que está en el Juzgado 07 Civil del Circuito, expediente 1100131030- 07- 2017-00647- 00, donde tenemos embargado el remanente. El expediente fue enviado a ejecución Civil del Circuito. El 27 de agosto de 2021 decretó nuevamente la medida de embargo de remanentes del Juzgado 07 Civil del Circuito. 09 sept. 2021 oficios firmados. El fondo Nacional del Ahorro, obtuvo sentencia en el Juzgado 07 Civil del Circuito y pasó al juzgado 01 Civil del Circuito de Ejecución de sentencias, donde había decretado el remate del apartamento para el 18 de agosto de 2022 y no se realizó porque el Fondo no hizo la publicación del remate. En adelante se han ejecutado algunas actuaciones sin que nuevamente se haya decretado el remate. Si hubiera sucedido, el Conjunto ha pasado la cuenta actualizada de la deuda para que se hubiera pagado el total con el producto del remate.
APTO T 18 - 202	A 18202 TELLEZ CASTELLANOS ANGIE PAOLA	26.408.186,00	
APTO T 7 - 401	70401 PEREZ JOSE ANTONIO	15.291.000,00	

Y DEL MORA!
 Y PH
 008.243
 REGISTRACION
 (501) 355 2211

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
 Asesor Tributario- Contable/Tributario- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

- 📞 Celular: 3204186154
- 📍 AC 24C No 85g 45 casa 37
- ✉ Email: juansherrera@live.com

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS



APTO 77-301	70701 CABALLERO GUEVARA RICARDO	28.757.232,00	1. RICARDO CABALLERO GUEVARA. APTO. 503, TORRE 7: Se encuentra en el Juzgado 20 Civil Municipal de Ejecución de sentencias. Se solicitó a su vez, devolución del despacho comisoro para diligencia de secuestro del apartamento y el embargo del garaje 81. Se encuentra embargo el garaje 81 y embargo Bancos (no hay salcos Exp. 110014003010 2018 00014 00). Esta proxima la diligencia de secuestro del garaje 81 por la Alcaldía Local de Usaquén, para así proceder a efectuar el remate.
APTO 78-102	80102 DIAZ GARZON JORGE ORLANDO	7.351.298,00	
APTO 83-101	A.00101 DIAZ GRANADOS MORALES MIGUEL	20.907.243,00	

Otras consideraciones financieras

- Los activos fijos de la copropiedad ascienden a \$ 64.082.947 y su valor ya está totalmente depreciado. Se recomienda mantener el inventario actualizado y reportarlo a la aseguradora de los bienes comunes del conjunto.
- Las cuentas por pagar corresponden a servicios públicos, póliza, proveedores, DE VIGILANCIA SE DEBEN 2 FACTURAS ESTO SIGNIFICA QUE EL CONTRATO SE ESTA INCUMPLIENDO, IGUALMENTE SE DEBEN TRES FACTURAS DE ASEO.

2) Parte Legal.**Cuadro 6: Parte legal en lo contable**

CONSECUTIVO DOCUMENTOS	Ok a diciembre/25
	Ok a noviembre/25, VALERA CUENTA AV VILLAS 89644172-2 DOCUMENTOS DESDE EL No 158399744 AL 158399763, USADOS DEL 158399744 A 147303762, SIN USO EL 158399763 Y VALE PARA RETIRO DE NUEVA VALERA; VALERA BCO CAJA SOCIAL CTA 24058648832, VA DEL 100018522870001 A 100018522870020, USADOS DEL 100018522870001 A 100018522870006, POR USO DEL 100018522870007 A 100018522870020
CONCILIACIONES BANCARIAS	PROCESO DE CAJA REVISADO TODO EL RIESGO DEL EFECTIVO ESTA A CARGO DEL ADMINISTRADOR CORRESPONDIENTE CON SUS ASISTENTES
EGRESOS FIRMADOS POR PROVEEDOR	
IMPRESIÓN DE SOPORTES CONTABLES - CARPETA DE MES	Ok a diciembre/25
MEDIOS MAGNÉTICOS NACIONALES	vencimiento medios magneticos el 06 de junio de 2025, presentados de forma puntual
MEDIOS MAGNÉTICOS DISTRITALES	Vigencia 2024 vencimiento octubre 30 de 2025, PRESENTADOS DE FORMA PUNTUAL
REGISTRO UNICO DE BENEFICIARIOS	Actualizacion en MAYO 1/26 si ahí actualizacion en representacion legal
PAGO IMPUESTOS-DIAN	ok revisado a diciembre
IMPRESIÓN LIBROS OFICIALES	deben imprimirse a diciembre de 2025 libro diario y libro mayor y balances

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributario- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

- ☎ Celular: 3204186154
- 📍 AC 24C No 85g 45 casa 37
- ✉ Email: juansherrera@lve.com




CONJUNTO MIXTO
EL MORAL MZ 7 Y 8 PH
NIT 830.008.243-0
ADMINISTRACIÓN
Tel: (607) 355 2 2 2

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

Cuadro 7: Parte legal en lo administrativo

ARQUEO DE CAJA MENOR - VERIFICAR SOPORTES LEGALES	\$	1.623.000
INVENTARIO ACTIVOS	Se tiene actualizado con avaluo del 2024	
INVENTARIO HERRAMIENTAS TODOERO	Se tiene actualizado con avaluo del 2024	
SG-SST	ok cumple en revision cumplimiento de requisitos	
PÓLIZA DE ÁREAS COMUNES	Aseguradora: SBS SEGUROS COLOMBIA SA; vigencia: 06 de marzo de 2025 a 06 de marzo de 2026; costo prima: \$ 56,695,060; valores asegurados: zonas comunes: \$ 35,703,872,875, maquinaria y equipo: \$ 48,685,329, muebles y enseres: \$ 20,395,000, equipos electricos y electronicos: \$ 91,961,177, total asegurado: \$ 35,864,914,381, transporte valores: \$ 60,000,000, responsabilidad civil: \$ 500,000,000, manejo: \$ 50,000,000, directores y administradores: \$ 100,000,000, accidentes personales: \$ 50,000,000	
AVALUO COPROPIEDAD	Avaluador: AVIVAL, fecha: 08 de abril de 2024, valor avaluo edificios mas bienes comunes: 35,844,519,381, copropiedad asegurada al 100%, proximo avalio debe hacerse a mas tardar en el año 2027	
POLITICA MANEJO DE DATOS	ok cumple en revision cumplimiento de requisitos	
LICENCIA OFFICE	ok cumple en los equipos de la copropiedad	
LICENCIA WINDOWS	ok cumple en los equipos de la copropiedad	
REPRESENTACION LEGAL	Estado: VIGENTE; a nombre: AIDA PATRICIA GRANADA PRADA, vigencia: 05 de febrero de 2025 a 04 de febrero de 2026	
LAVADO DE TANQUE	Ultimo lavado: 09 de septiembre de 2025; proveedor: soluciones especializadas domiciliarias; proximo lavado: 09 de marzo de 2026	
CERTIFICACIÓN PUERTA VEHICULAR	ok cumple, fecha de inspeccion: 30 de abril de 2025 de acuerdo a la NTC 5926-3, proxima inspeccion: 29 de abril de 2026	
ACTAS	<p>CONSEJO: vigencia 2025-2026: no se encuentra impresas y firmadas la totalidad de las actas correspondiente a esta vigencia</p> <p>ASAMBLEA: impresa y firmada hasta el acta de asamblea ordinaria SESION 3 de mayo de 2025, es importante recalcar que esta figura de sesiones no esta contemplada en la ley 675 de 2001, pero se deja constancia que no existe bajo el conocimiento de esta revisoria y revisado con administracion algun proceso de impugnacion en curso sobre las desiciones que cursaron en las tres sesiones que se realizaron para dar curso a la asamblea ordinaria de 2025</p>	

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributario- Nif Auditoria - Revisoría Fiscal

-  Celular: 3204186154
-  AC 24C No 85g 45 casa 37
-  Email: juansherrera@live.com

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS



CERTIFICACION LAVADO DE TANQUE

CERTIFICADO N° 2502

ACTA N° SQ07C 004993
Secretaría Distrital de Salud

SOLUCIONES
ESPECIALIZADAS
DOMICILIARIAS

Usuario CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 - 8 NIT: 830.008.243-0
Contacto Aida Patricia Granada - Administradora
Dirección Carrera 8 N° 153-56
Teléfono Celular 315-7933057 e-mail conjuntomixtoelmoralmz7y8@hotmail.com

Item	Capacidad M3	Longitud (m)	Extensión (m)	Altura (m)	Acabado interior	Localización
1	153	12,0	7,5	1,70	Pañete impermeabilizado	Subterráneo parq.
2	115	9,0	7,5	1,70	Pañete impermeabilizado	Subterráneo parq.
3						

Evaluación previa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cierre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Desagüe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Retiro sedimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Diagnostico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cepillado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aplicación química	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aspersión	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hidrolavado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Revisión accesorios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Llenado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Control	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Producto aplicado: Hipoclorito de sodio 2 % por volumen)

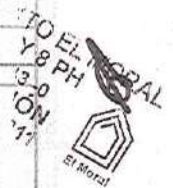
Supervisor: Gerardo Torres O. Operadores: Franklin Zapateiro, Libardo Beltran

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

Fecha de servicio: 9 de Septiembre 2025 Fecha de entrega: 9 de Marzo 2026

SOLUCIONES ESPECIALIZADAS DOMICILIARIAS

CONJUNTO MIXTO EL MORAL
MANZANA 7 Y 8 PH
NIT 830.008.243-0
ADMINISTRACION
Tel: 315-7933057



Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributario- Nit Auditoria - Revisoría Fiscal

- Celular: 3204186154
- AC 24C No 85g 45 casa 37
- Email: juansherrera@live.com



Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

CERTIFICADO N° 2502

ACTA N° SQ07C 004993
Secretaría Distrital de Salud

**SOLUCIONES
ESPECIALIZADAS
DOMICILIARIAS**

MANTENIMIENTO, INSPECCIÓN Y LAVADO
TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE

Usuario CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 - 8

NIT: 830 008 243-0

Contacto Aida Patricia Granada - Administradora

Dirección Carrera 8 N° 153-56

Teléfono Celular 315-7933057

e-mail: conjuntomixtoelmoramz7y8@hotmail.com

DESCRIPCIÓN TANQUES

Item	Capacidad lit	Longitud (m)	Extensión (m)	Altura (m)	Acabado interior	Localización
1	153	12,0	7,5	1,70	Pafete impermeabilizado	Subterráneo parq.
2	115	9,0	7,5	1,70	Pafete impermeabilizado	Subterráneo parq.
3						

PROCEDIMIENTOS

Evaluación previa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cierre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Desagüe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Retiro sedimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Diagnostico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cepillado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aplicación química	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aspersión	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hidrolavado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Revisión accesorios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Llenado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Control	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Producto aplicado: Hipoclorito de sodio 2 % por volumen)

Supervisor: Gerardo Torres O.

Operadores: Franklin Zapateiro, Libardo Beltran

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

Fecha servicio 9 de Septiembre 2025

Cronograma próximo lavado 9 de Marzo 2026


S.E.D. Firma autorizada

CONJUNTO MIXTO EL MORAL
MANZANA 7 Y 8 PH
NIT 830 008 243-0
ADMINISTRACIÓN
Tel: (601) 355 2011

Recibo a satisfacción

BOGOTÁ, D.C. Calle 152 N° 77-18 Tel: 311 413 39 88 se.d.salud@se.d.salud.gov.co

CONJUNTO MIXTO EL MORAL
MANZANA 7 Y 8 PH
NIT 830.008.243-0
ADMINISTRACIÓN
Tel: (601) 355 2011

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributario- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

- Celular: 3204186154
- AC 24C No 85g 45 casa 37
- Email: juansherrera@live.com

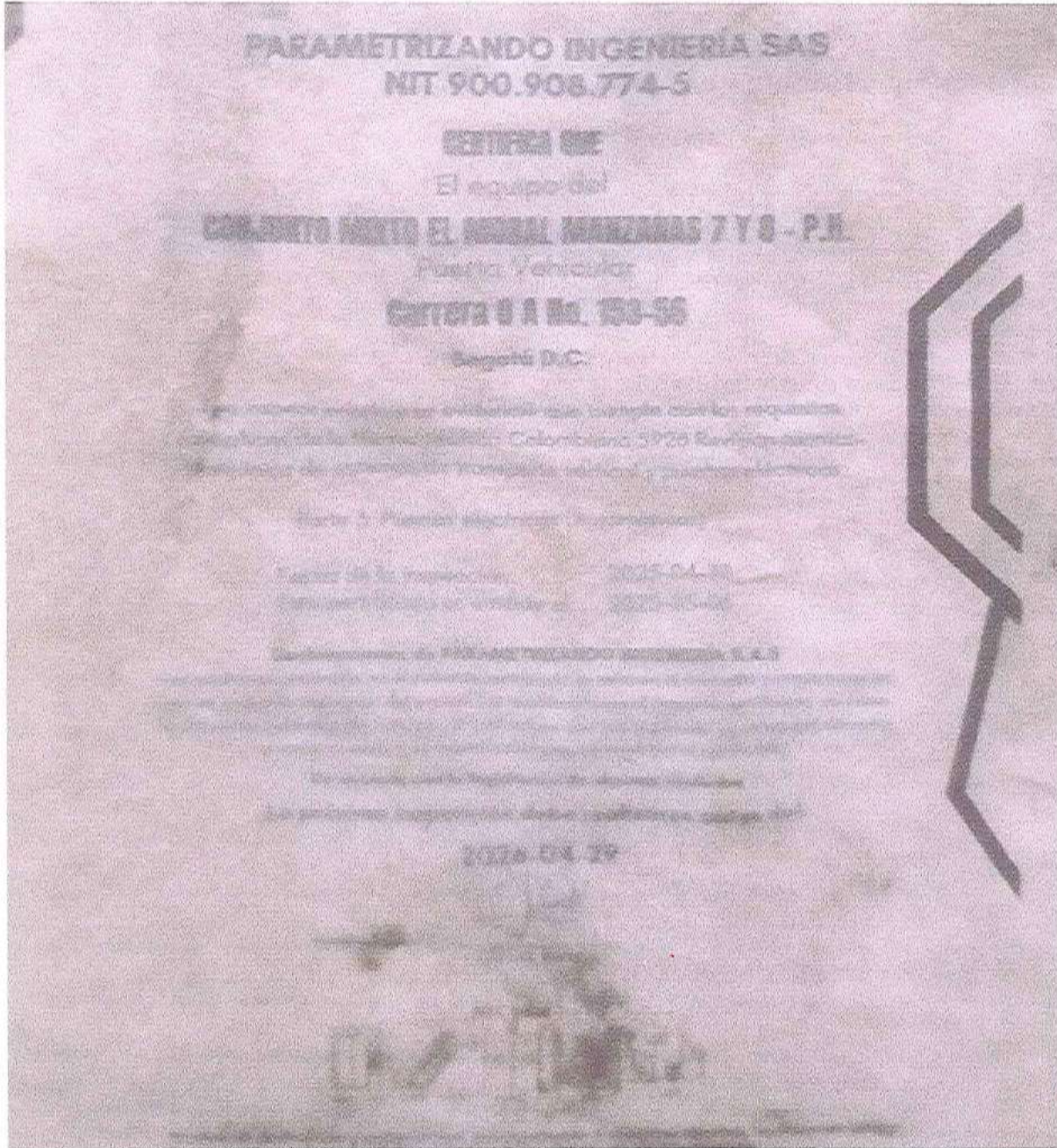
CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS



CERTIFICACION PUERTA VEHICULAR



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANAS 7 Y 8 - P.H.
NIT 830.008.243-0
ADMINISTRACION
Tel: (601) 355-1111

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributario- Nit Auditoria - Revisoría Fiscal

- ☎ Celular: 3204186154
- 📍 AC 24C No 85g 45 casa 37
- ✉ Email: juansherrera@lve.com

DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

REPRESENTACION LEGAL

BOGOTÁ

SECRETARÍA
GOBIERNO

Radicado No. 20255130421261

Fecha: 19/06/2025 12:31:43 p. m.



ALCALDÍA LOCAL DE USAQUEN
DESPACHO ALCALDE LOCAL

Bogotá D.C.

EL(LA) SUSCRITO ALCALDE (SA) LOCAL DE USAQUEN

HACE CONSTAR

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal 2282 del 8 de Marzo de 2005, fue inscrita por la Alcaldía Local de USAQUEN, la Persona Jurídica para el (la) **CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANAS 7YA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la KR8A#153-56 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 1083 del 26 de Marzo de 2004, corrida ante la Notaría 21 del Circuito Notarial de Bogotá D.C. y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50N1066510. Lo anterior, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 675 de 2001, mediante el cual se establece que, a partir de su entrada en vigencia, los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se entienden incorporados al "Régimen de Propiedad Horizontal".

Que mediante acta No. 0 del 5 de febrero de 2025 se eligió a: **AIDA PATRICIA GRANADA PRADA** con CÉDULA DE CIUDADANÍA 39547734, quien actuara como Administrador y **REPRESENTANTE LEGAL** durante el periodo del 5 de febrero de 2025 al 4 de febrero de 2026.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.

DANIEL HERNANDO ORTIZ QUINTERO
ALCALDE(SA) LOCAL DE USAQUEN

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8º de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las..."

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributario- Nit Auditoría - Revisoría Fiscal

- Celular: 3204186154
- AC 24C No 85g 45 casa 37
- Email: juansherrera@lve.com

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS



ESTADO DE CUENTA DIAN

DIAN
POR UNA COLOMBIA MAS HONESTA

Alarma Tareas Asientos Cerrar

Consulta Obligación

Los saldos de las obligaciones con saldo "Deuda Vencida" reflejados en la presente consulta, no incluyen los intereses moratorios ni la actualización nominal a que hubiere lugar. Dichos valores se liquidarán a la fecha en que usted genere el Recibo Oficial de Pago Impuestos Nacionales (F-990), pulsando el botón "Liquidación".

Consolidado de obligaciones por tipo saldo

Saldo	Cantidad	Valor (\$)	Ver Detalle
AL DIA ✓	256	0	
CON EXCEDENTE ✓	7	\$ 405.000	

Listado de obligaciones por tipo saldo

Impuesto sobre las Ventas IVA

Obligación	Año Gravable	Periodo	Valor Obligación (\$)	Liquidación
100214903144020	2014	1	2.303.000	
100215002355440	2010	1	9.000	
100217003275001	2017	1	124.000	

Retención en la Fuente

Obligación	Año Gravable	Periodo	Valor Obligación (\$)	Liquidación
100210024090911	2010	11	756.000	
100211021195600	2011	1	1.000	
100215011305644	2025	4	2.000	



ESTADO CONTRATOS

SINAT	VIGILANCIA
MISION SERVIR	ASEO
JAIRO MOYA	ABOGADO
AIDA	ADMINISTRACION
JAIRO BARBOSA	REVISOR FISCAL
JUAN HERRERA	REVISOR FISCAL
EDILBER LORA	CONTADOR
EMILSE CUERVO	ASISTENTE ADMINISTRATIVA Y CONTABLE
TATIANA FONSECA	ASISTENTE ADMINISTRATIVA
SED	MOTOBOMBAS
SERVISEC SAS	MANTENIMIENTOS
RDGROUP	JARDINERIA

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributario- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

- Celular: 3204186154
- AC 24C No 85g 45 casa 37
- Email: juansherrera@lve.com



Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

Otros aspectos legales

-La copropiedad tiene proceso vigente en contra con la entidad WIROYE CONSULTORES ASOCIADOS LTDA con medidas de embargo vigentes sobre sus cuentas

- los actos de la Administración no se ajustan en su totalidad a los estatutos ya que algunas obras que superaron los topes establecidos por el reglamento no cuentan con la aprobación en acta de consejo de administración y con respecto a las decisiones de la asamblea de copropietarios esta pendiente el cumplimiento del tema relacionado a la auditoria forense sobre los dineros invertidos en el cuarto de equipo de presión de la copropiedad

-pero es importante mencionar que existe ausencia en archivo dejado por administración anterior con ausencia de acta de asamblea 2024 y consejo de ciertos periodos

-llamo la atención sobre una situación identificada durante el período, relacionada con el uso de información correspondiente a la base de datos de la copropiedad por parte de un exadministrador, quien, con posterioridad a la terminación de su vínculo, habría realizado comunicaciones a miembros de la comunidad utilizando dicha información. Al respecto, es pertinente señalar que las bases de datos de la copropiedad constituyen un activo de uso restringido, cuyo tratamiento debe ajustarse a las finalidades autorizadas y a la normativa vigente en materia de protección de datos personales, en particular la Ley 1581 de 2012 y sus disposiciones reglamentarias.

En tal sentido, se recomienda a la Administración y al Consejo de Administración adoptar las medidas necesarias para la protección, control y adecuado tratamiento de la información, así como adelantar las acciones correspondientes frente a cualquier uso no autorizado, con el fin de mitigar riesgos legales y garantizar el cumplimiento de la normativa aplicable.

3) Ejecución presupuestal

Presupuesto aprobado por asamblea, se observo disminución de cuota de administración e impacto con tema de cuotas ya pagadas

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributario- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

- 📞 Celular: 3204186154
- 📍 AC 24C No 85g 45 casa 37
- ✉ Email: juansherrera@live.com

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS



REVISION INGRESOS

CONCEPTO	PRESUPUESTO 2025	EJECUCIÓN A DICIEMBRE/25	VARIACIÓN	%
CUOTAS DE ADMINISTRACION	928.416.936	928.557.200	- 140.264	100,02
PARQUEADERO DE MOTOS - VEHICULAR	66.000.000	63.304.876	2.695.124	95,92
ARRENDAMIENTOS SALON SOCIAL	21.600.000	25.503.204	- 3.903.204	118,07
DESCUENTOS POR PRONTO PAGO	- 92.841.696	- 84.500.065	- 8.341.631	91,02
DESCUENTO MIEMBROS DE CONSEJO	- 2.160.000	- 1.007.000	- 1.153.000	46,62
INTERESES DE MORA	-	40.782.976	- 40.782.976	0,00
ARRENDAMIENTOS MUEBLES Y ENSERES	-	313.500	- 313.500	0,00
PARQUEADEROS	-	11.348.900	- 11.348.900	0,00
RENDIMIENTOS	-	38.627	- 38.627	0,00
DIVERSOS	-	1.678.270	- 1.678.270	0,00
TARJETAS DE ACCESO	-	520.000	- 520.000	0,00
RECUPERACIONES-OTROS	-	5.093.281	- 5.093.281	0,00
TOTAL INGRESOS	921.015.240	991.633.769	- 70.618.529	107,67

Se evidencia ingreso mayor ejecutado en \$ 70.618.529

REVISION DE GASTOS

RUBROS PRESUPUESTADOS NO EJECUTADOS

CONCEPTO	PRESUPUESTO 2025	EJECUCIÓN A DICIEMBRE/25	VARIACIÓN	%
Mantenimiento Plataforma comunicaciones	3.600.000	-	2.700.000	0,00
PRESUPUESTO SIN EJECUCIÓN	3.600.000	-	2.700.000	

Juan Sebastián Herrera NIT: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributario- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

- Celular: 3204186154
- AC 24C No 85g 45 casa 37
- Email: juansherrera@live.com

CONJUNTO
MANZANA
NIT 830.008.243-0
A.DIMITRIY TRAC
Tel: (601) 355 22

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

RUBROS EJECUTADO SIN PRESUPUESTO

CONCEPTO	PRESUPUESTO 2025	EJECUCIÓN A DICIEMBRE/25	VARIACIÓN	%
INDENIZACIONES	-	598.000	- 598.000	0,00
Depreciaciones	-	4.968.330	- 4.968.330	0,00
EJECUCIÓN SIN PRESUPUESTO	-	5.566.330	- 5.566.330	

RUBROS EJECUTADOS MENOR A LO PRESUPUESTADO AL MES

CONCEPTO	PRESUPUESTO 2025	EJECUCIÓN A DICIEMBRE/25	VARIACIÓN	%
MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACION PAGINA WEB D	2.292.000	1.821.000	- 102.000	79,45
GASTOS REUNIONES Y BANCOS	1.200.000	976.153	- 76.153	81,35
ASISTENTE ADMON	52.800.000	51.795.179	- 12.195.179	98,10
EQUIPO DE COMUNICACION - SOFTWARE	2.472.960	2.208.000	- 353.280	89,29
SEGUROS - ZONAS COMUNES	62.496.000	60.770.732	- 13.898.732	97,24
ENERGIA ELECTRICA	46.800.000	28.332.571	- 6.767.429	60,54
ACCESO VEHICULAR-MECANIZACION PUERTA	10.200.000	3.636.701	- 4.013.299	35,65
IMPUESTOS	846.216	676.000	- 41.338	79,89
MANTENIMIENTO PARQUEADEROS	8.400.000	7.404.900	- 1.104.900	88,15
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	9.000.000	3.523.037	- 3.226.963	39,14
DOTACION OFICINA DE ADMON	4.200.000	2.952.215	- 197.785	70,29
MANTENIMIENTOS ELECTRICOS	9.600.000	2.696.125	- 4.503.875	28,08
MANTENIMIENTO SALONES	5.160.000	2.005.269	- 1.864.731	38,86
ASESORIA - AUDITORIA SG-SST	10.752.000	9.081.284	- 1.017.284	84,46
CORREOS	120.000	30.700	- 59.300	25,58
MANTENIMIENTO GUADAÑA	1.200.000	108.072	- 791.928	9,01
EJECUCIÓN INFERIOR AL PRESUPUESTO	227.539.176	178.017.938	- 7.363.556	78,24

CONJUNTO
MAYO
A. N. 2025

RUBROS EJECUTADOS A LA PAR DE LO PRESUPUESTADO

CONCEPTO	PRESUPUESTO 2025	EJECUCIÓN A DICIEMBRE/25	VARIACIÓN	%
REVISORIA FISCAL	21.780.000	21.780.000	- 5.445.000	100,00
CONTABILIDAD	24.600.000	24.600.000	- 6.150.000	100,00
VIGILANCIA	299.419.200	301.364.927	- 76.800.527	100,65
FONDO DE IMPREVISTO	9.118.961	9.118.961	- 9.118.961	100,00
ASEO ZONAS COMUNES	102.600.000	102.579.887	- 25.629.887	99,98
TRANSPORTES URBANOS	3.519.324	3.425.237	- 785.744	97,33
EJECUCIÓN A LA PAR CON EL PRESUPUESTO	461.037.485	462.869.012	- 123.930.119	100,40

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributario- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

- ☎ Celular: 3204166154
- ✉ AC 24C No 85g 45 casa 37
- ✉ Email: juansherrera@live.com

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

**RUBROS EJECUTADOS MAYOR A LO PRESUPUESTADO**

CONCEPTO	PRESUPUESTO 2025	EJECUCIÓN A DICIEMBRE/25	VARIACIÓN	%
ELEMENTOS ASEO-CAFETERIA (OFICINA)	2.400.000	13.086.645	- 11.286.645	545,28
MANTENIMIENTO EQUIPO DE COMPUTO	1.122.000	2.870.788	- 2.029.288	255,86
GASTOS ACTIVIDADES SOCIALES	1.560.000	7.501.879	- 6.331.879	480,89
PAPELERIA	1.920.000	5.205.794	- 3.765.794	271,14
CAJAS AGUAS SERVIDAS	5.040.000	8.000.000	- 4.220.000	158,73
REPARACIÓN CUBIERTAS	59.040.000	99.088.000	- 54.808.000	167,83
GASTOS DE ASAMBLEA	8.520.000	14.677.700	- 8.287.700	172,27
ARANCELES-INSTRUMENTOS PUBLICOS	1.440.000	1.518.900	- 438.900	105,48
MTTO DE CONSTRUCCIONES - ZONAS COMUNALES	56.700.000	141.986.521	- 99.461.521	250,42
MANTENIMIENTO MOTOBOMBAS	3.960.000	5.550.000	- 2.580.000	140,15
ASESORIA JURIDICA	5.400.000	11.927.287	- 7.877.287	220,88
GASTOS BANCARIOS	1.456.572	1.832.045	- 739.616	125,78
MANTENIMIENTO DE JARDINES - ZONAS VERDES	18.000.000	32.699.696	- 19.199.696	181,66
MANTENIMIENTO TUBERIAS	6.000.000	6.596.500	- 2.096.500	109,94
TELEFONO	2.160.000	2.494.272	- 874.272	115,48
INTERESES POLIZA-FINANCIACION PÓLIZA	7.200.000	7.362.338	- 1.962.338	102,25
ADMINISTRACION	34.320.000	35.178.000	- 9.438.000	102,50
EJECUCIÓN SUPERIOR AL PRESUPUESTO	216.238.572	397.576.365	- 235.397.436	183,86
TOTAL GASTOS	908.415.233	1.044.029.645	- 369.557.441	115
RESULTADO PRESUPUESTAL	12.600.007	- 52.395.876	298.938.912	

Atentamente,

Juan Sebastián Herrera Serrato
Revisor Fiscal



Juan Sebastián Herrera NIT: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributario- NIT Auditoría - Revisaría Fiscal

- Celular: 3204186154
- AC 24C No 85g 45 casa 37
- Email: juansherrera@live.com

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

**DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL
CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANAS 7 Y 8 P.H.
NIT 830.008.243-0**

Bogotá D.C., marzo de 2025

Señores
ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

Ciudad

**PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE
2025**

Respetados señores:

1. Opinión.

En mi criterio profesional, los Estados Financieros presentados por la Administración a esta Asamblea, que han sido tomados fielmente de los Libros de Contabilidad, presentan razonablemente la situación financiera del del Conjunto Mixto el Moral Manzanas 7 y 8 Propiedad Horizontal a 31 de Diciembre de 2025 de conformidad con las normas de información financiera expuestas en el DUR 2420 de 2015 y sus decretos modificatorios y con las normas e instrucciones que rigen a estas entidades sin ánimo de lucro con régimen tributario especial.

Con base en los procedimientos de trabajo y con la evidencia obtenida, conceptúo el cumplimiento de las siguientes obligaciones del Conjunto Mixto el Moral Manzanas 7 y 8 Propiedad Horizontal:

1. Que la copropiedad lleva su Contabilidad conforme a las normas legales y la técnica contable.
2. Que durante el año 2025, se cumplieron las obligaciones de carácter tributario que se tienen con la DIAN (Retención en la Fuente, declaración de IVA, declaración de renta, Información exógena y Registro Único de Proponentes) y la Secretaria de Hacienda Distrital (Ica anual, Declaración retención de ica y Medios magnéticos distritales).
3. Que las operaciones registradas en los Libros y los actos de la Administración no se ajustan en su totalidad a los estatutos ya que algunas obras que superaron los topes establecidos por el reglamento no cuentan con la aprobación en acta de consejo de administración y con respecto a las decisiones de la asamblea de copropietarios esta pendiente el cumplimiento del tema relacionado a la auditoria forense sobre los dineros invertidos en el cuarto de equipo de presión de la copropiedad.
4. Que la correspondencia, los comprobantes de contabilidad, se llevan y se conservan debidamente, actualmente pero es importante mencionar que existe ausencia en archivo dejado por administración anterior con ausencia de acta de asamblea 2024 y consejo de ciertos periodos

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributaria- Nif Auditoria - Revisoría Fiscal

- 📞 Celular: 3204186154
- 📍 AC 24C No 85g 45 casa 37
- ✉ Email: juansherrera@live.com

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS



5. Que se mantuvo en todos en sus aspectos importantes una estructura efectiva de Control Interno en relación con la conducción ordenada de las operaciones; confiabilidad de la información financiera y cumplimiento de las leyes y normas que la regulan.
6. Que se solicitó a la Administración aclaraciones de la información Financiera auditada, dando respuesta oportunamente y las cuales fueron aceptadas como satisfactorias por la Revisoría Fiscal.
7. Que a la fecha no existe ningún requerimiento especial u ordinario por parte de la Dirección de Impuestos Nacionales – DIAN.

Por otra parte:

8. Es muy importante que la copropiedad para el 2026 siga con el mantenimiento del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo y reporte lo referente al año 2025 en el 2026 de acuerdo con lo expuesto en la circular 0070 del 30 de noviembre de 2020.
9. La copropiedad cumple la política de manejo de datos y lo establecido en la ley 1581 de 2012 y decretos reglamentarios.
10. La copropiedad para el año 2025 tenía la obligación de cotizar y pagar todos los aportes relacionados con el Sistema de Seguridad Social y Parafiscales ya que tiene personal contratado por modalidad laboral.
11. Los Proveedores que prestan los servicios de vigilancia y obras civiles, en las instalaciones de la copropiedad, se les exige la Planilla de Pago por concepto de aportes a salud y parafiscales.
12. La Ejecución Presupuestal correspondiente a la vigencia fiscal 2025 se cumplió en forma eficiente por la Administración.
13. El software utilizado por la copropiedad cuenta con sus respectivas licencias tanto en el programa como del sistema operativo y el office, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 1° de la Ley 603 del 2000 y las establecidas en la Ley 675 de 2001.

Con base a lo anterior les informo que he presentado al Consejo de Administración a través de la Administración informes correspondientes a los hallazgos evidenciados y las recomendaciones para el mejoramiento de los procesos de control interno, recibiendo respuestas satisfactorias a los requerimientos de Auditoría.

2. Fundamento de la opinión

He llevado a cabo esta auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría –NIA– expuestas en el Anexo técnico compilatorio y actualizado 4 – 2019, de las Normas de Aseguramiento de la Información, incorporado al DUR 2420 de 2015 a través del Decreto 2270 de 2019. Mi responsabilidad, de acuerdo con dichas normas, se describe más adelante en la sección “Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros”.

Juan Sebastián Herrera Nit: 60844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributaria- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

- ☎ Celular: 3204186154
- 📍 AC 24C No 85g 45 casa 37
- ✉ Email: juansherrera@lve.com

CONJUNTO
MANZANA
830.008.243-0
ADMINISTRACIÓN
Tel: (601) 3...

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

Cabe anotar que me declaro en independencia del Conjunto Mixto el Moral Manzanas 7 y 8 Propiedad Horizontal, con base en los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Colombia, y he cumplido las demás responsabilidades de ética según dichos requerimientos. Adicionalmente, considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

3. Párrafo de énfasis

Durante el periodo informado el consejo de administración elegido en la pasada asamblea realizó todas las reuniones necesarias para dirimir sobre todo asunto del cual fue enterado por la administración y se pronunció sobre las acciones que se debían realizar por cada uno.

Se contó con la disponibilidad de los soportes y correspondencia en la medida de las necesidades para ejercer la dirección y control debidos.

El manejo y control de los recursos financieros fue bueno y se observaron las políticas y lineamientos adecuados para garantizar su utilización, al ser un manejo un conjunto que maneja efectivo debido a embargo que tienen sus productos financieros esta revisoria fiscal realizo arqueos periódicos de la caja general y las cajas menores.




En modificar mi opinión, llamo la atención sobre una situación identificada durante el periodo, relacionada con el uso de información correspondiente a la base de datos de la copropiedad por parte de un exadministrador, quien, con posterioridad a la terminación de su vínculo, habría realizado comunicaciones a miembros de la comunidad utilizando dicha información. Al respecto, es pertinente señalar que las bases de datos de la copropiedad constituyen un activo de uso restringido, cuyo tratamiento debe ajustarse a las finalidades autorizadas y a la normativa vigente en materia de protección de datos personales, en particular la Ley 1581 de 2012 y sus disposiciones reglamentarias.

En tal sentido, se recomienda a la Administración y al Consejo de Administración adoptar las medidas necesarias para la protección, control y adecuado tratamiento de la información, así como adelantar las acciones correspondientes frente a cualquier uso no autorizado, con el fin de mitigar riesgos legales y garantizar el cumplimiento de la normativa aplicable.

Mes a mes realicé las pruebas y revisiones que consideré necesarias y oportunas para hacer el seguimiento a cada una de las gestiones del conjunto.

Se recomienda mantener actualizados los inventarios de bienes del conjunto, garantizar su perfecto funcionamiento y la inclusión en los bienes reportados a la aseguradora, lo cual hasta el momento se ha

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributaria- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

-  Celular: 3204186154
-  AC 24C No 85g 45 casa 37
-  Email: juansherrera@live.com

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS



venido realizando de forma satisfactoria,

El Conjunto Mixto el Moral Manzanas 7 y 8 Propiedad Horizontal, adecuó su reglamento con la Ley 675 de 2001. La personería jurídica actual está registrada a diciembre 31 de 2025 ante la Alcaldía local de Usaquen, está a cargo de la Sra. Aida Patricia Granada Prada y tiene una vigencia de 05 de febrero de 2025 al 04 de febrero de 2026.

El Conjunto Mixto el Moral Manzanas 7 y 8 Propiedad Horizontal, cumple con la obligación de constituir la póliza de áreas comunes, art. 15 Ley 675 de 2001; a la fecha de este dictamen estaba constituida con la aseguradora SBS seguros Colombia SA, su vigencia esta de 06 de marzo de 2025 a 06 de marzo de 2026 y su costo fue \$ 56.695.060 el cual se paga en cuotas, el valor asegurado de zonas comunes es \$ 35.703.872.875 Esta póliza incluye además del valor del avalúo todos los amparos multiriesgo ofrecidos y que son necesarios para garantizar la efectividad de esta inversión. Tener presente fecha de ultimo avalúo 08 de abril de 2024 valor de reconstrucción \$ 35.844.519.381, actualmente la copropiedad se encuentra asegurada al 100% para actualización cada dos años máximo 3.

El Conjunto Mixto el Moral Manzanas 7 y 8 Propiedad Horizontal, cumple con la obligación de constituir el fondo de imprevistos el cual a diciembre 31 de 2025 no está monetizado y asciende a la suma de \$ 89.564.655.

Con relación al SGSST el Conjunto Mixto el Moral Manzanas 7 y 8 Propiedad Horizontal, cumple con su normatividad (Decreto 1072 de 2015 y siguientes) tener presente con la persona contratada presentar el reporte anual de acuerdo con la normatividad vigente al ministerio del trabajo por el año 2025 y es importante que esta persona realice actualización políticas de gestión del riesgo de desastres, con el fin de prevenir, mitigar y hacer frente a desastres y emergencias.

Con relación al cumplimiento de la Ley de protección de datos personales, (1581 de 2012 y sus reglamentarios), el Conjunto Mixto el Moral Manzanas 7 y 8 Propiedad Horizontal, se ha ajustado a los procedimientos y protocolos para su cumplimiento, se recomienda mantener esta gestión para evitar dificultades con terceros.

El Conjunto Mixto el Moral Manzanas 7 y 8 Propiedad Horizontal, certifico sus puertas vehiculares el 22 de abril de 2025, próxima inspección el 29 de abril de 2026, de acuerdo con la NTC 5926-3.

El Conjunto Mixto el Moral Manzanas 7 y 8 Propiedad Horizontal, realiza el lavado de los tanques de reserva de agua, ultimo lavado 09 de septiembre de 2025, próximo lavado en marzo de 2026, revisar tema impermeabilización con proveedor para ir programando los recursos.

El Conjunto Mixto el Moral Manzanas 7 y 8 Propiedad Horizontal, cumplió con todas sus obligaciones tributarias tanto nacionales como con el distrito tanto de presentar las declaraciones en tiempo como de

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3

Asesor Tributario- Contable/Tributaria- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

📞 Celular: 3204186154

📍 AC 24C No 85g 45 casa 37

✉️ Email: juansherrera@live.com



DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

reportar la información de acuerdo con la normatividad vigente. A la fecha no tiene ninguna obligación pendiente.

El Conjunto Mixto el Moral Manzanas 7 y 8 Propiedad Horizontal, la administración actual mantiene al día sus libros de actas de asamblea, con respecto al libro de actas de consejo aunque se encuentra debidamente registrado en la dian no se encuentra al día y están pendientes por imprimir varias actas y firmar. Su estado actual es:

Libro de actas de asamblea: Última impresa asamblea extraordinaria de 2025.

Libro de actas de consejo de administración: deben estar debidamente impresos y aprobados periodo 2025-2026.

Libros contables: Último periodo impreso noviembre de 2025 tanto del libro diario como del mayor y balances.

Tener presente vigente embargo de cuentas de la copropiedad con ocasión a demanda vigente con la empresa WIROYE CONSULTORES ASOCIADOS LTDA.




4. Responsabilidad de la administración

Los estados financieros certificados que se adjuntan son responsabilidad de la administración, quien supervisó su adecuada elaboración de acuerdo con los lineamientos incluidos en el Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, así como las directrices de las orientaciones profesionales y técnicas del Consejo Técnico de Contaduría Pública, junto con el manual de políticas contables adoptadas por el Conjunto Mixto el Moral Manzanas 7 y 8 Propiedad Horizontal, de conformidad con las Normas de Información Financiera. Dicha responsabilidad administrativa incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante en la preparación y la presentación de los estados financieros, para que estén libres de errores de importancia relativa; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y registrar estimaciones contables que sean razonables.

5. Responsabilidad del revisor fiscal

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, realizando una auditoría ceñida a las Normas de Aseguramiento de la Información. Dichas normas exigen el cumplimiento a los requerimientos de ética, así como la planificación y la ejecución de pruebas selectivas de los documentos y los registros de contabilidad, con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores materiales.

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributario- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

-  Celular: 3204186154
-  AC 24C No 85g 45 casa 37
-  Email: juansherrera@lve.com

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS



Los procedimientos analíticos de revisión dependen de mi juicio profesional, incluida la valoración de los riesgos de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones de riesgo debo tener en cuenta el control interno relevante para la preparación y la presentación de los estados financieros, mas no el hecho de expresar una opinión sobre la eficacia de este.

También hace parte de mi responsabilidad obtener suficiente y adecuada evidencia de auditoría en relación con la información financiera de la entidad, y evaluar la adecuación de las políticas contables aplicadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la información revelada por la entidad. De igual manera, debo comunicar a los responsables de la entidad el alcance, el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la misma, y proporcionar una declaración de que he cumplido con todos los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia.

6. El Control Interno.

Las medidas de Control Interno adoptadas para la conservación y custodia de sus bienes en general y el cumplimiento de normas legales, han venido siendo implementadas en el transcurso de esta administración.

7. Sistema de Información.

El Conjunto Mixto el Moral Manzanas 7 y 8 Propiedad Horizontal maneja su información a través del programa Contable Daytona, cuyo proveedor es Desystec y se cuenta con contrato de soporte hasta 2026. La copropiedad cuenta con las licencias del sistema operativo.

8. Informe de Gestión.

El Informe anual de actividades rendido por la Administración a la Asamblea General, ha sido preparado para dar cumplimiento a disposiciones legales y no forma parte integral de los Estados Financieros que he auditado.

9. Otras Manifestaciones.

Las operaciones registradas en los libros se ajustan a las normas de contabilidad generalmente aceptadas, los actos de la administración de la entidad se ajustan a los estatutos y a las disposiciones legales que regulan la actividad. Los libros Oficiales de Contabilidad, la correspondencia, los comprobantes de las cuentas se llevan y conservan en forma adecuada.

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributario- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

- 📞 Celular: 3204186154
- 📍 AC 24C No 85g 45 casa 37
- ✉ Email: juansherrera@live.com

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

10. Informe sobre los requerimientos legales y reglamentarios.

Es pertinente mencionar que la Ley 1314 de 2009 introdujo las nuevas normas y principios de contabilidad que deben ser aplicados en Colombia. Esta norma fue reglamentada por el DUR 2420 de 2015 y sus respectivos decretos modificatorios. Al respecto, a partir de 2017, como fue exigido, los estados financieros del Conjunto Mixto el Moral Manzanas 7 y 8 Propiedad Horizontal han sido expresados bajo estas normas.

Por último agradezco a ustedes señores Asambleístas, la confianza que me otorgaron para el ejercicio del cargo como Revisor Fiscal por este periodo, tiempo en el cual desarrollé mis funciones con la mayor responsabilidad, diligencia y eficiencia profesional.

Atentamente,






JUAN SEBASTIAN HERRERA S.
REVISOR FISCAL
TP 163.130-T

CONJUNTO
MANZANA
7 Y 8
AD.

Especialistas en contabilidad,
auditoría y finanzas

Juan Sebastián Herrera Nif: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributario- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

-  Celular: 3204186154
-  AC 24C No 85g 45 casa 37
-  Email: juansherrera@live.com



CONJUNTO HABITACIONAL EL MORAL
CALLE 17 N. 1008 2do. PH
ADMINISTRACION
TEL: (601) 355 2211

INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA 2025

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

Durante la vigencia 2025 no se realizaron retiros de parte de WIROYE, a la fecha estos son los embargos realizados

FECHA	CONCEPTO	VALOR
31/03/2017	EMBARGO WIROYE \$	44.473.500
31/03/2017	EMBARGO WIROYE \$	4.332.021
31/03/2017	EMBARGO WIROYE \$	11.113.645
31/03/2017	EMBARGO WIROYE \$	16.105.519
31/05/2024	EMBARGO WIROYE \$	49.097.081
	TOTAL EMBARGO	\$ 125.121.766

DIAN 1497Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

INCREMENTO CUOTA ADMINISTRACIÓN

CONJUNTO Nº
MANZANA
Nº 30
ADM. Nº
Tel: 1

INCREMENTO CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

PORCENTAJE DE INCREMENTO

	2021	2022	%	% INCRE S.M.L.V GOBIERNO
CUOTA ADMINISTRACIÓN	51.399.000	56.572.100	10,065	10,070
	2.022	2.023		
CUOTA ADMINISTRACIÓN	56.572.100	65.625.200	16,00	16,00
	2.023	2.024		
CUOTA ADMINISTRACIÓN	65.625.200	73.543.800	12,07	12,07
	2.024	2.025		
CUOTA ADMINISTRACIÓN	73.543.800	77.377.800	5,21	9,54
	2.025	2.026		
CUOTA ADMINISTRACIÓN	77.377.800	95.175.000	23,00	23,00

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

CONJUNTO MIXTO EL MORAL
MZ 7 Y 8 PH
NIT 830.008.243-0
ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS
15/05/2024



INGRESOS OPERACIONALES

REVELACION 16 INGRESOS OPERACIONALES

CONCEPTO	2025	2024	VARIACIONES
Cuotas de Administración	\$ 928.557.200	\$ 882.689.400	\$ 45.867.800
Intereses de Mora	\$ 40.782.976	\$ 39.071.200	\$ 1.711.776
Parqueadero	\$ 74.653.777	\$ 57.162.737	\$ 17.491.040
Alquiler Salones	\$ 26.656.804	\$ 14.246.550	\$ 12.410.254
Descuentos Por Pronto			
Pago	\$ -85.507.065	\$ -83.501.023	\$ -2.006.042
TOTALES	\$ 985.143.692	\$ 909.668.684	\$ 75.474.828

DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260



INGRESOS NO OPERACIONALES

REVELACION 17 INGRESOS NO OPERACIONALES

CONCEPTO	2025	2024	VARIACIONES
Financieros	\$ 38.627	\$ 59.220	\$ -20.593
Tarjetas De Acceso			\$ -
Arrendamientos		\$ 304.000	
Diversos	\$ 1.678.270	\$ -	\$ 1.678.270
Recuperaciones	\$ 4.773.181	\$ 2.005.000	\$ 2.768.181
TOTAL	\$ 6.490.078	\$ 2.368.220	\$ 4.425.858

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

CONJUNTO MIXTO
MANZANA 7
NIT 830.008.243-0
ADMINISTRACIÓN
Tel: 1654-3552

MANTENIMIENTOS CONJUNTO MIXTO EL MORAL

REVELACION 24 MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

CONCEPTO 2025 2024	2025	2024	VARIACIONES	OBSERVACIONES
Manti. Parqueaderos	\$ 7.404.900	\$ 4.085.250	\$ 3.319.650	MANTENIMIENTO DE TECHOS, DEMARCACIÓN DE PISOS, INSTALACIÓN Y CERTIFICACION PUERTA SOTANO
Construcciones Y Edificaciones	\$ 141.906.521	\$ 73.754.898	\$ 68.231.623	COMPRA DE CONTENEDORES BASURA, MANTENIMIENTO FLAUTAS, MANTENIMIENTO APARTAMENTOS AFECTADOS POR EMERGENCIA 2024-OTROS POR DETERIORO EXTERIOR POR FALTA DE MANTENIMIENTO EN ZONAS COMUNES-PODA DE ÁBOLES- PINTURA, LUADO REJAS.
Mantenimiento Salones	\$ 2.005.269	\$ 5.977.668	\$ -3.972.399	DISMINUCIÓN EN EL GASTO PERO SE REALIZA PINTURA DE TODA EL ÁREA CORRESPONDIENTE AL SALÓN SOCIAL
Mantenimiento Tubería Y Sistema Hidráulico - Aguas Servidas	\$ 19.751.485	\$ 1.957.000	\$ 17.794.485	



CONJUNTO MIX
 MANZANA
 N.º
 ADMIN. 0
 Tel: 167

Equipo De Oficina	\$	3.000.788	\$	1.184.788	\$	1.816.000	MANTENIMIENTO DE COMPUTADORAS, IMPRESORAS, CIRCUITO CERRADO DE TELEVISIÓN EN ÁREA DE LOS SALONES SOCIALES
Mantenimientos Eléctricos	\$	2.422.425	\$	8.865.241	\$	-6.442.816	DISMINUCIÓN EN EL GASTO PESE A LA NECESIDAD DE CAMBIAR LAMPARAS, BOMBILLOS, CABLEADO, ETC
Mantenimiento Guadañadora	\$	50.000	\$	1.032.000	\$	-982.000	DISMINUCIÓN EN EL GASTO POR CAMBIO EN EL SISTEMA DE MANTENIMIENTO DE JARDINES, PLANTAS Y ARBOLES
Mantenimiento Cubiertas	\$	99.088.000			\$	99.088.000	INTERVENIDAS EL 100% DE LAS TORRES (12) SIN HABER RECURRIDO A CUOTAS EXTRAORDINARIAS
Mantenimiento Extingidores	\$	520.384			\$	520.384	INCREMENTO DEL GASTO POR MANTENIMIENTOS
TOTAL	\$	279.966.473	\$	117.967.897	\$	161.998.576	INCREMENTO DEL GASTO POR MANTENIMIENTOS

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS



REVELACION 27 DIVERSOS

CONCEPTO 2025 2024	2025	2024	VARIACIONES	OBSERVACIONES
Elementos De Aseo Y Cafeteria (suministros administración)	\$ 13.086.645	\$ 11.189.539	\$ 1.897.106	
Gastos De Cafeteria Por Atención A Bancos Y Abogados	\$ 976.153	\$ 3.565.089	\$ -2.588.936	
Útiles Papelería Y Fotocopias	\$ 5.205.794	\$ 4.058.151	\$ 1.147.643	
Taxis Y Buses	\$ 3.425.237	\$ 3.516.522	\$ -91.285	
Gastos De Asamblea	\$ 14.677.700	\$ 8.950.127	\$ 5.727.573	LA ASAMBLEA SE DESARROLLÓ EN TRES SESIONES
Actividades Sociales	\$ 7.501.879	\$ 940.978	\$ 6.560.901	CELEBRACIÓN DEL DÍA DEL ADULTO MAYOR-FIESTA DE LOS NIÑOS-NAVIDAD
Indemnizaciones	\$ 598.000	\$ 1.606.000	\$ -1.008.000	
Correos	\$ 30.700	\$ 96.200	\$ -65.500	
SUBTOTAL \$ 0	\$ -	\$ -	\$ -	
FONDO IMPREVISTO	\$ 9.118.961	\$ 8.614.000	\$ 504.961	
TOTAL	\$ 54.621.069	\$ 42.536.606		

DIAN 155



REVELACION 29 RESULTADO DEL PERIODO

El resultado del periodo 2025 es de $-\$52.395.875$, este resultado este dado por la sobre ejecución algunos gastos

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

IXTO EL MORAL
A 7 Y 8 PH
308.243-0
TRACON
1) 355 2244



EN ESTUDIO DE FACTIBILIDAD JURÍDICA

CARTERA A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

TORRE	APARTAMENTO	CAPITAL	INTERESES
A2	\$ 104	\$ 2.422.400	\$ 159.500
A2	\$ 301	\$ 1.932.600	\$ 68.000
A1	\$ 104	\$ 4.027.800	\$ 439.000
A3	\$ 201	\$ 12.928.000	\$ 43.000.200
L	\$ 9	\$ 6.293.248	\$ 5.646.874
15	\$ 104	\$ 24.093.500	\$ 15.724.707
15	\$ 301	\$ 7.760.600	\$ 1.176.600
15	\$ 503	\$ 5.021.180	\$ 469.500
17	\$ 303	\$ 34.106.291	\$ 34.050.000
17	\$ 404	\$ 35.053.800	\$ 33.314.600
17	\$ 401	\$ 13.317.400	\$ 3.338.300
17	\$ 503	\$ 31.349.600	\$ 29.690.400
18	\$ 102	\$ 6.878.300	\$ 1.966.200
TOTAL		\$ 185.184.719	\$ 169.043.881

DIAN

TOTALIDAD DE LA OBLIGACIÓN EN UN SÓLO PAGO

PROPUESTA No 1	100% INTERESES	30 DE JUNIO DE 2026
	75% INTERESES	30 DE JULIO DE 2026
	50% INTERESES	30 DE AGOSTO DE 2026
	25% INTERESES	30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
PROPUESTA No 2	75% INTERESES	30 DE JUNIO DE 2026
	50% INTERESES	30 DE JULIO DE 2026
	30% INTERESES	30 DE AGOSTO DE 2026
	20% INTERESES	30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
PROPUESTA No 3	75% INTERESES	30 DE JUNIO DE 2026
	50% INTERESES	30 DE JULIO DE 2026
	30% INTERESES	30 DE AGOSTO DE 2026
PROPUESTA No 4	100% INTERESES	30 DE JUNIO DE 2026
	75% INTERESES	30 DE JULIO DE 2026
	50% INTERESES	30 DE AGOSTO DE 2026

CONJUNTO MIXTO F
 MANIZALES NA 7 Y 1
 NIT 850.008.24
 ADMINISTRACIÓN
 Tel: (884) 35

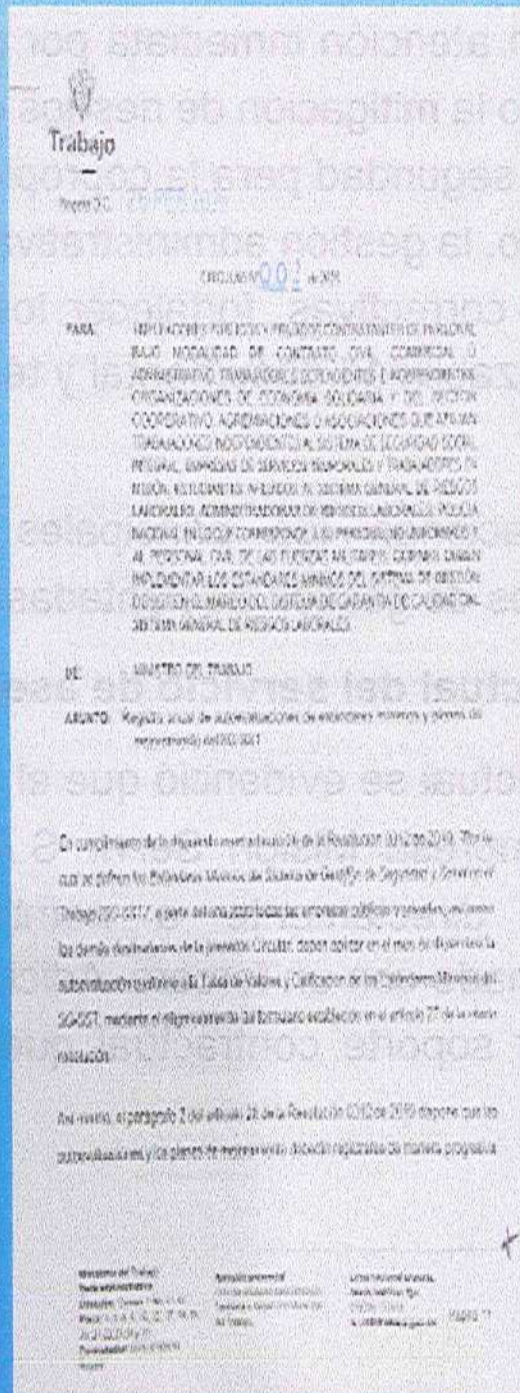
CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

CONJUNTO N°
MANZAN.
N° 30.
ADMINIS
Tel: 162

▶ La Administración entrega a la comunidad el SG-SST debidamente registrado ante el Ministerio de Trabajo 26 Febrero 2026.



INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

HALLAZGOS INICIALES, ACCIONES IMPLEMENTADAS Y MEDIDAS DE FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL

CONJUNTO MIXTO EL MORAL – PERÍODO 2025

En cumplimiento de las funciones asignadas a la administración y en desarrollo del proceso de empalme, revisión operativa y diagnóstico institucional de la copropiedad, se adelantó una verificación integral de los aspectos administrativos, contractuales, financieros, técnicos y documentales del Conjunto Mixto El Moral.

Como resultado de dicho proceso, se identificaron diferentes situaciones que requerían atención inmediata por parte de la administración, priorizando la mitigación de riesgos operativos, financieros, jurídicos y de seguridad para la copropiedad y sus residentes. En este sentido, la gestión administrativa se enfocó en implementar medidas correctivas, fortalecer los procesos internos y recuperar la trazabilidad documental y técnica de la operación del conjunto.

A continuación, se relacionan los principales hallazgos identificados y las acciones de gestión adelantadas:

1. Normalización contractual del servicio de aseo

Durante la revisión contractual se evidenció que el servicio de aseo prestado por la empresa Misión Servir S.A.S. no se encontraba formalizado directamente a nombre de la copropiedad, sino relacionado con un tercero. Adicionalmente, no fue posible identificar soporte contractual que justificara dicha relación.



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

Frente a esta situación, la administración adelantó el proceso de revisión y normalización contractual, gestionando la actualización de la documentación correspondiente y solicitando la expedición de pólizas de responsabilidad y amparo en favor de la copropiedad, fortaleciendo así la seguridad jurídica y operativa del servicio.

2. Revisión del contrato de vigilancia privada

Se verificó la vigencia del contrato suscrito con la empresa de vigilancia Sinat Ltda., identificando que el mismo presentaba prórroga contractual por un término adicional de dos (2) años conforme a las condiciones previamente pactadas.

La administración procedió a realizar revisión documental y seguimiento contractual con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones operativas y legales derivadas de la prestación del servicio de seguridad privada.

3. Ausencia de entrega formal de información administrativa

Durante el proceso de transición no se efectuó entrega formal, técnica ni documentada de archivos físicos, digitales, inventarios, bases de datos, claves de acceso, históricos administrativos ni demás elementos inherentes a la operación de la copropiedad.

Pese a dichas limitaciones, la administración adelantó labores de reconstrucción documental, recuperación de información institucional y reorganización de archivos con el objetivo de restablecer la trazabilidad administrativa y operativa de la copropiedad.

4. Pérdida de información histórica institucional

En presencia de algunos miembros del Consejo de Administración se evidenció la extracción de información contenida en los equipos de cómputo asignados a la administración, así como el posterior formateo de los discos duros de dichos equipos, limitando el acceso a registros históricos y soportes documentales de la gestión anterior.

Ante esta situación, la administración implementó procesos de reorganización tecnológica, recuperación parcial de información y fortalecimiento de controles documentales y de almacenamiento institucional.

5. Regularización de acceso a cuentas bancarias

Se evidenció la falta de acceso operativo a las cuentas bancarias de Banco Caja Social y AV Villas, debido a la cancelación previa de las firmas autorizadas registradas ante las entidades financieras. Asimismo, se identificó que algunos recursos permanecían asociados a cuentas canceladas sin haberse efectuado los respectivos procesos de traslado o retiro.

La administración gestionó ante las entidades bancarias los procesos de actualización de firmas, regularización operativa y recuperación del control financiero institucional, mitigando riesgos sobre los recursos de la copropiedad.

6. Falta de mantenimiento preventivo y correctivo en infraestructura común

Durante la revisión técnica inicial no se encontraron soportes suficientes relacionados con mantenimientos preventivos y correctivos de cubiertas, zonas comunes, parque infantil,

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS



jardines, parqueaderos y sistemas de conducción de aguas servidas.

Como medida de intervención, la administración priorizó diagnósticos técnicos, programación de mantenimientos y ejecución de acciones preventivas orientadas a preservar la infraestructura y garantizar condiciones adecuadas de seguridad y funcionamiento.

7. Ausencia de registros de mantenimiento del sistema hidroneumático

No se encontraron evidencias documentales, bitácoras técnicas ni registros de mantenimiento del sistema hidroneumático de la copropiedad.

En atención a lo anterior, la administración inició procesos de inspección técnica, levantamiento de información y estructuración de controles periódicos para garantizar el adecuado funcionamiento del sistema.

8. Debilidad documental para atención de reclamaciones

La ausencia de soportes técnicos e históricos documentales dificultó la atención y trazabilidad de reclamaciones relacionadas con afectaciones en bienes privados, así como la estructuración de reclamaciones ante la aseguradora de la copropiedad.

Frente a ello, la administración implementó mecanismos de control documental, consolidación de evidencias y fortalecimiento de procedimientos internos para la adecuada gestión de incidentes y reclamaciones futuras.

9. Pérdida de equipos destinados al manejo de aguas lluvias

Se identificó la ausencia de dos (2) bombas sumergibles utilizadas para la evacuación de aguas lluvias. Según la información recopilada, dichos equipos habrían sido retirados previamente para mantenimiento externo; sin embargo, no se encontraron registros documentales que permitieran establecer trazabilidad sobre su ubicación o devolución.

La administración procedió a documentar la novedad, realizar verificaciones correspondientes y evaluar medidas de reposición y control de inventarios.

10. Intervención ante fallas del sistema de drenaje

El sistema de drenaje de la plataforma presentó fallas asociadas a falta de mantenimiento e intervención oportuna, ocasionando afectaciones en la tubería de conducción de aguas lluvias y generando el cierre temporal de algunos parqueaderos.

La administración gestionó inspecciones técnicas, medidas preventivas de mitigación y acompañamiento operativo para reducir riesgos sobre la infraestructura y la seguridad de los residentes.

11. Verificación técnica sobre cierre de parqueaderos

Se evidenció el cierre de aproximadamente cincuenta (50) parqueaderos privados bajo referencia de recomendaciones emitidas por entidades distritales. Posteriormente, al realizar consultas institucionales ante el IDIGER y la Alcaldía Local de Usaquén, se confirmó que dichas entidades no emiten órdenes de cierre sobre áreas privadas, aunque sí mantienen



recomendaciones técnicas relacionadas con mantenimiento estructural de vigas y columnas de la plataforma.

En consecuencia, la administración adelantó procesos de verificación técnica y análisis estructural orientados a establecer medidas preventivas y futuras acciones de intervención.

12. Revisión de procedimientos de expedición de paz y salvos

Se evidenció que algunos paz y salvos expedidos anteriormente contenían anotaciones y observaciones adicionales que no contaban con soporte técnico o jurídico verificable dentro de los archivos revisados.

Con el propósito de fortalecer la seguridad jurídica y administrativa, la administración implementó criterios unificados para la expedición de certificados y documentos institucionales, garantizando trazabilidad, objetividad y soporte documental.

13. Riesgo asociado al arbolado interno

Durante las inspecciones realizadas en zonas comunes se identificó la necesidad de intervención técnica de algunos individuos arbóreos debido al riesgo potencial de caída de ramas o volcamiento.

La administración adelantó gestiones de inspección, priorización y programación de mantenimientos preventivos, orientados a preservar la seguridad de residentes, visitantes y bienes de la copropiedad.

14. Gestión frente a reclamaciones de seguros pendientes

Al momento de la revisión inicial se evidenció que la copropiedad no contaba con la totalidad de soportes técnicos y documentales requeridos para estructurar adecuadamente la reclamación ante la aseguradora por las afectaciones reportadas durante noviembre de 2024.

Ante esta situación, la administración inició procesos de recopilación documental, reconstrucción de evidencias y acompañamiento técnico con el propósito de avanzar en la consolidación de la reclamación correspondiente.

CONCLUSIÓN

presente administración recibió una operación con importantes desafíos administrativos, documentales, técnicos y operativos que requerían intervención inmediata y fortalecimiento institucional.

En atención a ello, la gestión desarrollada durante el período 2025 se enfocó en recuperar el control administrativo, normalizar procesos contractuales y financieros, fortalecer la trazabilidad documental, implementar medidas preventivas y promover condiciones de mayor estabilidad operativa para la copropiedad.

Los hallazgos aquí relacionados corresponden exclusivamente a verificaciones realizadas durante el proceso de revisión y diagnóstico institucional, y se consignan con fines administrativos, preventivos y de mejora continua, sin constituir pronunciamiento definitivo sobre eventuales responsabilidades individuales, disciplinarias, civiles, fiscales o penales, las cuales únicamente podrán ser determinadas por las autoridades competentes en caso de considerarse procedente.

COMUNICACION
Nº 001/2025
L. 10
ADMIN
Tel:



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

GESTIONES ADMINISTRATIVAS ADELANTADAS:**REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE CUBIERTAS:**

TORRE	COSTO
TORRES B	\$19.689.000
TORRES 7 Y 8	\$13.126.000
TORRES 15, 16, 17, 18	\$26.252.000
TORRES A	\$56.230.000
TEJAS	\$3.500.000
TOTAL REPARACIONES Y MANTENIMIENTO	\$118.797.000

MANTENIMIENTO DE CAJAS DE AGUAS SERVIDAS:

CAJAS	Q	COSTO	TOTAL	PERIODICIDAD
TORRES B	16	\$130.000	\$2.080.000	6 MESES (JUNIO)
TORRES 7 Y 8	8	\$130.000	\$1.040.000	6 MESES (AGOSTO)
TORRES 15, 16, 17, 18	18	\$130.000	\$2.340.000	5 MESES (JULIO)
TORRES A	15	\$130.000	\$1.950.000	6 MESES (JUNIO)
SOTANO*	44	\$120.000	\$5.280.000	6 MESES (AGOSTO)

*Sótano cajas de aguas lluvias, incluye 2 cárcamos y un pozo eyector.

*Incluida la limpieza del equipo hidroneumático de aguas lluvias.

REPARACIÓN, MANTENIMIENTO Y PINTURA MURO PERIMETRAL:

ESPECIFICACIONES	CANT	COSTO POR TRAMO	TOTAL
METROS DE MURO X TRAMO	140 mtrs2	\$15.000	\$2.100.000
REJAS POR TRAMO	9	\$80.000	\$720.000
REJA PERIMETRAL	1		\$1.600.000

DESCRIPCIÓN DE OBRAS DE MANTENIMIENTO RECEPCIÓN

- Implementación del proyecto de modernización de los accesos vehiculares mediante la mecanización y automatización de las puertas de ingreso a parqueaderos, incorporando sistemas de apertura por detección de proximidad y fortaleciendo los controles de acceso a la copropiedad.
- Optimización de los protocolos de movilidad interna mediante la instalación, actualización y estandarización de la señalización reglamentaria, preventiva e informativa en plataformas vehiculares, sótanos y zonas de circulación común.
- Recuperación y adecuación integral de la recepción principal, incluyendo renovación de cubiertas, reemplazo de pisos, actualización de mobiliario institucional, cambio de casilleros y modernización del sistema de iluminación.
- Reorganización técnica y normalización del cableado estructurado asociado a sistemas de monitoreo, control de acceso, alarmas, comunicaciones y equipos de visualización, garantizando mejores condiciones operativas y de mantenimiento.



- Fortalecimiento de la infraestructura tecnológica de seguridad mediante la revisión, adecuación y optimización del sistema cerrado de televisión (CCTV), mejorando los niveles de supervisión y trazabilidad de eventos dentro de la copropiedad.
- Mejoramiento de los estándares de seguridad física y electrónica a través de la integración de los sistemas de monitoreo, alarmas, control vehicular y protección perimetral.
- Desarrollo de acciones de mantenimiento, modernización y mejora continua enfocadas en incrementar la seguridad, funcionalidad, eficiencia operativa y valorización de las zonas comunes.

Forman parte de este informe:

- Presentación de informe administrativo en PowerPoint
- Informe de Gestión de Cartera.
- Presentación de obras ejecutadas en el Conjunto Mixto el Moral año 2025.

Aída Patricia Granada Prada

Administradora - Representante Legal

CC 39.547.734

INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. Inicio

I. Acuerdos

II. Temas prioritarios

III. Elección presidente

2. Gestión financiera

I. Ejecución presupuestal

II. Contratación

3. Revisoría fiscal

4. Auditoria forense al proyecto hidráulico

CONJUNTO MIXTC
MANZANA 7 Y
R.T. 30.008.24
ADMINISTRAC
Tel: (601) 355

CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 PH

NIT 830.008.243-0

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

INICIO

1. Posesión consejo en abril 2025
2. Con el objetivo de trabajar en equipo con acuerdos básicos para eliminar vicios heredados y cumplimiento de normas legales
3. Identificaron problemas prioritarios:
 - Pérdida de libro de actas de consejo y actas de asamblea
 - Sustracción de información de los computadores
 - Base de Datos de copropietarios
 - Información de parqueaderos en arriendo
 - Estado procesos jurídicos de cobro de cartera
 - Contratos con abogados de cobro de cartera

MIXTO EL MORAL
VA 7 Y 8 PH
008.243-0
RACION
355 2217

