



Conjunto Mixto El Moral

Manzanas 7 y 8 P.H.



**ASAMBLEA GENERAL
ORDINARIA DE
COPROPIETARIOS 2026**

“La comunidad la construimos entre todos”.

INFORMES FINANCIEROS CON CORTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2026

A CELEBRASE EL 25 DE ABRIL DE 2026

SALÓN SOCIAL SEGUNDO PISO

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

HORA : 8:00 A.M.

CARRERA 8 A No 153 - 56

INFORMES FINANCIEROS CON CORTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025



INDICE:

Pag. 4..... Presentación del Consejo de Administración

Pag. 5..... Convocatoria a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios 2026

Pag. 6..... Fe de Erratas a la Convocatoria a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios 2026

Pag. 7..... Introducción

Pag. 8..... Estados de situación financiera comparativo a 31/12/2025 - 31/12/2024

Pag. 9..... Estado de resultado integral comparativo.

Pag. 10.....Ejecución presupuestal 2025.

Pag. 11-21..Revelaciones a los estados financieros a 31 de diciembre de 2025-2024 .

Pag. 22.....Certificación estados financieros .

Pag. 23-24..Presentación de presupuesto 2026



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ELDA MIREYA RODRÍGUEZ

CONSEJERA

MARTHA LUCIA PARDO

PRESIDENTE

MARÍA TERESA CAMARGO

CONSEJERA

HERNANDO ROJAS

CONSEJERO

FARID RUMIE

CONSEJERO

RICARDO CORTÉS

CONSEJERO

JOSE NIÑO

CONSEJERO



Conjunto
Mixto El Moral

CONVOCATORIA A LA SAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2026



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 P.H.
Carrera 8 A No 153-56 - Tel: 355 2211 - 317 697 1149
Email: conjuntomixtoelmoralmz7y8@hotmail.com

CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS AÑO 2026

Bogotá D.C., 31 de marzo de 2026

Señor (a)
COPROPIETARIO (A)
Conjunto Mixto El Moral MZ 7 Y 8 P.H.
Ciudad

Cordial saludo,

En mi calidad de representante legal y administradora del Conjunto, y en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal, me permito convocar a todos los copropietarios a la Asamblea General Ordinaria 2026, la cual se llevará a cabo en los siguientes términos:

Fecha: Sábado, 25 de abril de 2026
Hora: 8:00 a.m. (Inscripciones a partir de las 7:00 a.m.)
Lugar: Salón social segundo piso

ORDEN DEL DÍA:

1. llamado a lista y verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Aprobación del reglamento de la asamblea.
4. Nombramiento del presidente y secretario de la Asamblea.
5. Nombramiento de la Comisión Verificadora del Acta.
6. Nombramiento del comité para el estudio de las hojas de vida del administrador.
7. Informe de Gestión de la Administración – Vigencia 2025.
8. Informe del Consejo de Administración – Vigencia 2025
9. Informe del consejo de administración a los copropietarios sobre las gestiones adelantadas en relación con la auditoría forense al sistema hidroneumático de la copropiedad, en cumplimiento de lo dispuesto por la Asamblea General de Copropietarios del año 2025.
10. Caso reparación estructura de la Plataforma del Conjunto:
En respuesta a la necesidad que existe desde hace varios años de fortalecer las condiciones de seguridad de la zona de parqueo de la copropiedad y a la sugerencia recibida por el IDIGER se presentan:
10.1. Propuestas para el levantamiento de la capa asfáltica, reparación y sellamiento de grietas de la zona superior de la plataforma
10.2. Propuestas para el reforzamiento de la estructura (vigas y columnas) a nivel del sótano.
11. Informe del revisor Fiscal
12. Informe del Asesor Jurídico:
12.1 Caso Wireye.
12.2 Fallo CSJ.
12.3 Asesoría general.
13. Informe del comité de convivencia y aprobación de multas reguladas por la alcaldía y la policía, a aplicar a los copropietarios y/o residentes que infrinjan las normas consignadas en el manual de convivencia del Conjunto Mixto El Moral.
14. Informe del comité proyecto de venta del conjunto.
15. Presentación y aprobación de los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2025.
16. Presentación y consideración del proyecto de presupuesto para la vigencia 2026, así como la aprobación de la cuota de administración correspondiente al mismo periodo.
17. Elección del Consejo de Administración.
18. Presentación de hojas de vida y elección del Revisor Fiscal.
19. Nombramiento del Comité de Convivencia.
20. Proposiciones y varios.
21. Cierre de la sesión.

En caso de no conformarse el quórum de liberatorio en la fecha y hora señaladas, la Asamblea se reunirá en segunda convocatoria el día 28 de abril de 2026, a las 7:00 p.m., en el salón social del segundo piso de la copropiedad, y podrá deliberar y decidir válidamente con el quórum previsto en la Ley 675 de 2001.

Los copropietarios que no puedan asistir podrán hacerse representar mediante poder escrito, el cual deberá ser presentado al inicio de la asamblea.

Agradecemos su puntual asistencia, teniendo en cuenta la importancia de los temas a tratar.

La presente convocatoria se realiza mediante correos electrónicos enviados a los copropietarios, a través de WhatsApp a todos los copropietarios, mediante la página web del conjunto: www.conjuntomixtoelmoral.com, y se publica en la recepción del conjunto y todos los interiores.

La cartilla con la información de la asamblea será enviada el 9 de abril de 2026 por estos mismos medios.

Cordialmente,

Representante Legal

Administradora / Representante Legal

Conjunto Mixto El Moral Manzanas 7 y 8 P.H.



FE DE ERRATAS A LA CONVOCATORIA A LA SAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2026



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 P.H.
Carrera 8 A No 153-56 - Tel: 355 2211 - 317 697 1149
Email: conjuntomixtoelmoralmz7y8@hotmail.com



CONJUNTO MIXTO EL MORAL MZ 7 Y 8 P.H.
Carrera 8 A No 153-56 - Tel: 355 2211 - 317 697 1149
Email: conjuntomixtoelmoralmz7y8@hotmail.com

Bogotá D.C., 13 de abril de 2026

FE DE ERRATAS – CONVOCATORIA A ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS AÑO 2026

Respetados propietarios y residentes:

La Administración informa a la comunidad qué, en relación con la convocatoria a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios 2026, publicada el 31 de marzo de 2026 y difundida por los canales habituales, tras una revisión interna se estima necesario realizar las siguientes aclaraciones:

1. En la frase "CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS AÑO 2026", léase "CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS AÑO 2026"
2. En la frase "En caso de no conformarse el quorum de liberatorio", léase "En caso de no conformarse el quorum deliberatorio"
3. Se adjunta la cartera con corte al 31 de marzo de 2026. No obstante, se informa que la cartera remitida inicialmente correspondía al corte a 31 de diciembre de 2025, conforme se ha realizado en años anteriores. Con el propósito de brindar mayor claridad y transparencia a los copropietarios, se remitirá adicionalmente la cartera actualizada con corte a 31 de marzo de 2026.




4. Finalmente, se informa que la cartilla correspondiente será remitida el próximo 17 de abril de 2026.

Se deja expresa constancia de que las presentes aclaraciones tienen un carácter meramente informativo, correctivo y complementario, y en ningún caso modifican, sustituyen ni invalidan la convocatoria previamente enviada. En consecuencia, la misma conserva plena validez jurídica, eficacia y fuerza vinculante, al haberse realizado conforme a los requisitos establecidos en la **Ley 675 de 2001** y el reglamento de propiedad horizontal vigente.

Así mismo, se precisa que los ajustes aquí contenidos no constituyen causal de nulidad, ineficacia o impugnación de la convocatoria ni de las decisiones que en desarrollo de la Asamblea General se adopten, en los términos previstos en la **Ley 675 de 2001**, en tanto no afectan elementos esenciales de la convocatoria, tales como la oportunidad, el medio de citación, el orden del día o los derechos de participación de los copropietarios.

Cordialmente,


Representante Legal
C.C. 839.008.249.0

Administradora/Representante Legal

Conjunto Mixto el Moral Manzana 7 y 8 P.H.



INTRODUCCIÓN

Para la actual administración, uno de los principales retos fue lograr una adecuada inversión de los recursos frente a las múltiples necesidades de la copropiedad, muchas de ellas urgentes debido al nivel de deterioro identificado en una evaluación inicial.

A partir de dicho diagnóstico, se priorizó la atención de situaciones críticas mediante la implementación de soluciones de fondo, orientadas a garantizar la seguridad, la funcionalidad y la conservación de los bienes comunes, bajo criterios de razonabilidad y sostenibilidad.

En este contexto, la ejecución presupuestal presentó variaciones frente a lo inicialmente aprobado. Estas obedecen al ajuste necesario entre lo proyectado y las condiciones reales encontradas, así como a decisiones administrativas encaminadas a atender oportunamente necesidades prioritarias de la copropiedad.

Es importante resaltar que las acciones adelantadas se realizaron procurando el equilibrio financiero, manteniendo niveles de endeudamiento controlados y asociados a obligaciones de menor cuantía en comparación con las intervenciones ejecutadas. Asimismo, se privilegiaron alternativas de gestión que permitieron atender obras de alto impacto sin recurrir a la imposición de cuotas extraordinarias, práctica común en este tipo de procesos.

Los estados financieros que se presentan reflejan una administración enfocada en la transparencia, la toma de decisiones informadas y la búsqueda de soluciones técnicamente adecuadas y financieramente responsables.

Agradecemos su atención y participación, fundamentales para continuar fortaleciendo la gestión y el bienestar de nuestra copropiedad.

Cordialmente,

CONJUNTO MIXTO EL MORAL
MANZANA 7 Y 8 PH
NIT 8301008248-0
ADMINISTRACIÓN
TEL. (601) 355 2211

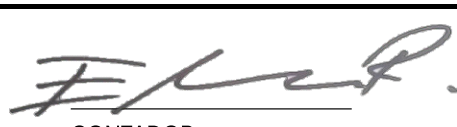
Administración

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
Juan 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
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	\$ 6.630.057	\$ 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%



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

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 HONORARIOS	\$ 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-INTRUMENTOS PUBLICOS	\$ 1.440.000	\$ 120.000	\$ 1.518.900	-\$ 78.900
MANTENIMIENTO PARQUEADEROS	\$ 8.400.000	\$ 700.000	\$ 7.404.900	\$ 995.100
MITO DE CONSTRUCCIONES - ZONAS COMUNALES	\$ 56.700.000	\$ 4.725.000	\$ 141.986.521	-\$ 85.286.521
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 ASEO-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 PÓLIZA	\$ 7.200.000	\$ 600.000	\$ 7.362.338	-\$ 162.338
CORREOS	\$ 120.000	\$ 10.000	\$ 30.700	\$ 89.300
REPARACIÓN 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 mejores 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 del 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.

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 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 a 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.

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 ordinario 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.

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	-\$ 165.386.050
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	RodríguezPerdomo 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 el María	\$ 32.756.891
17404-7	Cañon Lozano Gladys Carolina	\$ 33.704.400
17501-3	Malag on Vargas 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

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 Aug usto	\$ 898.700
50403-9	Pardo Clara Ines Pardo Marlen Cecilia	\$ 12.000
60101-2	Diazg ranados Morales Mig uel Ig nacio	\$ 13.072.732
70401-1	Pérez José Antonio	\$ 12.021.900
70503-2	Caballero Guevara Ricardo	\$ 30.134.500
80102-5	Diaz Garzon Jorg e Orlando	\$ 5.543.100
52084317-9	González Montero Claudia	\$ 320.400
TOTAL		\$ 227.677.062

2. INTERESES DE MORA

APARTAMENTO	TERCERO	VALOR
10104-0	Arag on Caicedo Sandra Lucia	\$ 284.200
15104-3	RodríguezPerdomo Pilar	\$ 14.669.907
15301-8	Torres María Casilda	\$ 865.600
15503-9	Bernal Tamayo Mariana Yolanda	\$ 282.100
17303-1	Parra Diaz Ang elaMaría	\$ 32.554.000
17404-7	Cañon Lozano Gladys Carolina	\$ 31.776.000
17501-3	Malag on Varg as 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 Ig nacia	\$ 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 Aug usto	\$ 14.300
60101-2	Diazg ranados Morales Mig uel Ig nacio	\$ 7.775.075
70401-1	Pérez José Antonio	\$ 3.269.100
70503-2	Caballero Guevara Ricardo	\$ 28.314.600
80102-5	Diaz Garzon Jorg e Orlando	\$ 1.602.000
TOTAL		\$ 162.408.256

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

6. **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.

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.

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.

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 Abog ados	\$ 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.

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.

**PRESENTACIÓN DE PRESUPUESTO 2026 PARA APROBACIÓN
DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2026**
CONJUNTO MIXTO EL MORAL MANZANAS 7 Y 8 PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT. 830.008.243-0

INGRESOS

INGRESOS	PRESUPUESTO ANUAL 2025	MES	EJECUTADO A DICIEMBRE 2025	VARIACION	PORCENTAJE DE INCREMENTO 16% DESCUENTO DE 10% ANTES DEL 16 DE CADA MES
CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$ 928.416.931	\$ 77.368.078	\$ 928.557.200	-\$ 140.269	\$ 1.077.126.352
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	-\$ 85.507.065	\$ -	-\$ 107.712.635
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	\$ 1.111.808.884

GASTOS

	ANUAL 2025	MES	EJECUTADO A DICIEMBRE 2025	MENSUAL 2025	PORCENTAJE DE INCREMENTO 16% DESCUENTO DE 10% ANTES DEL 16 DE CADA MES	PORCENTAJE DE INCREMENTO 16% DESCUENTO DE 10% ANTES DEL 16 DE CADA MES
ADMINISTRACION	\$ 34.320.000	\$ 2.860.000	\$ 35.178.000	\$ 2.860.000	\$ 3.374.800	\$ 40.497.600
REVISORIA FISCAL	\$ 21.780.000	\$ 1.815.000	\$ 21.780.000	\$ 1.815.000	\$ 1.914.825	\$ 22.977.900
CONTABILIDAD	\$ 24.600.000	\$ 2.050.000	\$ 24.600.000	\$ 2.050.000	\$ 2.100.000	\$ 25.200.000
ASESORIA JURIDICA	\$ 18.000.000	\$ 1.500.000	\$ 11.927.287	\$ 1.500.000	\$ 2.247.000	\$ 26.964.000
ASESORIA - AUDITORIA SG-SST	\$ 10.752.000	\$ 896.000	\$ 9.081.284	\$ 896.000	\$ 500.000	\$ 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	\$ 2.208.000	\$ 206.080	\$ 400.000	\$ 4.800.000
SEGUROS - ZONAS COMUNES	\$ 62.496.000	\$ 5.208.000	\$ 60.770.732	\$ 5.208.000	\$ 5.245.441	\$ 62.945.292
TOTAL IMP.-SOFTWARE-SEGUROS	\$ 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
ASISTENTE ADMON	\$ 52.800.000	\$ 4.400.000	\$ 51.795.179	\$ 4.400.000	\$ 4.100.000	\$ 49.200.000
VIGILANCIA	\$ 299.419.200	\$ 24.951.600	\$ 301.364.927	\$ 24.951.600	\$ 27.804.167	\$ 333.650.000
MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACION 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	\$ 293.586	\$ 350.000	\$ 4.200.000
ENERGIA ELECTRICA	\$ 46.800.000	\$ 3.900.000	\$ 28.332.571	\$ 2.361.048	\$ 6.037.000	\$ 72.444.000
ENERGIA ELCTRICA ADMINISTRACION					\$ 1.300.000	\$ 15.600.000
TELEFONO	\$ 2.160.000	\$ 180.000	\$ 2.494.272	\$ 207.856	\$ 200.000	\$ 2.400.000
TOTAL SERVICIOS	\$ 515.071.200	\$ 42.922.600	\$ 491.910.873	\$ 40.764.090	\$ 50.557.667	\$ 606.692.000
MANTENIMIENTOS Y OTROS						
ARANCELES-INTRUMENTOS PUBLICOS	\$ 1.440.000	\$ 120.000	\$ 1.518.900	\$ 126.575	\$ 200.000	\$ 2.400.000
MANTENIMIENTO PARQUEADEROS	\$ 8.400.000	\$ 700.000	\$ 7.404.900	\$ 617.075	\$ 685.000	\$ 8.220.000
MTTO DE CONSTRUCCIONES - ZONAS COMUNA	\$ 56.700.000	\$ 4.725.000	\$ 141.389.912	\$ 11.782.493	\$ 5.000.000	\$ 60.000.000
CONSTRUCCION MURO SBTANO					\$ 923.000	\$ 11.076.000
REPARACION DE PLATAFORMA PRIMERA FASE	\$ 10.200.000	\$ 850.000	\$ 3.636.701	\$ 303.058	\$ 2.500.000	\$ 30.000.000
MANTENIMIENTO SALONES	\$ 5.160.000	\$ 430.000	\$ 2.005.269	\$ 167.106	\$ 1.000.000	\$ 12.000.000
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
MANTENIMIENTO EQUIPO DE COMPUTO	\$ 1.122.000	\$ 93.500	\$ 2.870.788	\$ 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 GUADAÑA	\$ 1.200.000	\$ 100.000	\$ 108.072	\$ 9.006	\$ 10.000	\$ 120.000
MANTENIMIENTO DE JARDINES - ZONAS VERDI	\$ 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	\$ 8.520.000	\$ 710.000	\$ 14.677.700	\$ 1.223.142	\$ 666.667	\$ 8.000.004

INGRESOS	PRESUPUESTO ANUAL 2025	MES	EJECUTADO A DICIEMBRE 2025	VARIACION	PORCENTAJE DE INCREMENTO 16% DESCUENTO DE 10% ANTES DEL 16 DE CADA MES	PORCENTAJE DE INCREMENTO 16% DESCUENTO DE 10% ANTES DEL 16 DE CADA MES
MANTENIMIENTO COMUNICACIONES	\$ 3.600.000	\$ 300.000	\$ -	\$ -	\$ 186.700	\$ 2.240.400
CAFETERÍA	\$ 2.400.000	\$ 200.000	\$ 13.086.645	\$ 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	\$ 976.153	\$ 81.346	\$ 96.641	\$ 1.159.697
PAPELERIA	\$ 1.920.000	\$ 160.000	\$ 5.205.794	\$ 433.816	\$ 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	\$ 1.000.000	\$ 12.000.000
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
CAJAS AGUAS SERVIDAS	\$ 5.040.000	\$ 420.000	\$ 8.000.000	\$ 666.667	\$ 750.000	\$ 9.000.000
INDENIZACIONES	\$ -	\$ -	\$ 598.000	\$ 49.833	\$ -	\$ -
DEPRECIACIONES	\$ -	\$ -	\$ 4.968.330	\$ 414.028	\$ -	\$ -
TOTAL MANTENIMIENTOS Y OTROS	\$ 221.557.896	\$ 17.863.158	\$ 364.724.394	\$ 31.007.228	\$ 22.911.008	\$ 274.932.092
GASTOS BRUTOS	\$ 911.896.272	\$ 75.991.356	\$ 1.022.856.570		\$ 92.650.740	\$ 1.111.808.884
RESERVA IMPREVISTOS 1%	\$ 9.118.963	\$ 759.914	\$ 9.118.961			
GASTOS NETOS	\$ 921.015.235	\$ 76.751.270	\$ 1.031.975.531		\$ 92.650.740	

PORCENTAJE DE INCREMENTO 18% DESCUENTO DE 5% ANTES DEL 16 DE CADA MES	\$ 1.111.808.884
TOTAL HONORARIOS	\$ 151.639.500
IMPUESTOS-SOFWARE-SEGUROS ZONAS COMUNES	\$ 78.545.292
TOTAL SERVICIOS	\$ 606.692.000
TOTAL MANTENIMIENTOS Y OTROS	\$ 274.932.092
TOTAL COSTOS	\$ 1.111.808.884
DEFICIT PRESUPUESTAL	\$ 0

NOTA:

1. Las cifras propuestas en los ítems Vigilancia y Aseo son las que paga la copropiedad actualmente.
2. La cifra de seguro de la copropiedad, está calculada incluyendo su financiación.

Hoy se nota el cambio: juntos construimos una comunidad organizada, transparente y en constante mejora. Gestión que une, transforma y construye comunidad.