



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO RESIDENCIAL

## GIRASOL DEL VERGEL

NIT. 809.002.861-9

Ibagué, marzo 18 de 2026

Señor(a):

**PROPIETARIO(A)**

Ciudad

**Asunto: Convocatoria Asamblea General Ordinaria de Copropietarios**

La suscrita Administradora de la Asociación de Copropietarios Conjunto Residencial Girasol, en el uso de las facultades legales que le confieren el Artículo Octavo, numeral 4 de los Estatutos, se permite convocar a Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, para la cual tendrá lugar el día **viernes 27 de MARZO de 2026, a partir de las 7:00 p.m.** en el Sede Social del Conjunto.

### **ORDEN DEL DIA A DESARROLLAR:**

1. Llamado a lista y verificación del Quórum
2. presidente y secretario de la Asamblea (SEGÚN ESTATUTOS)
3. Lectura y Aprobación del Orden del Día y aprobación de reglamento de asamblea (VOTACION)
4. Nombramiento Comisión para Verificación y Revisión del Acta. (VOTACION)
5. Aprobación de modificación de los estatutos (VOTACION)
6. informe de administración
7. Dictamen de revisoría fiscal
8. Aprobación de estados financieros del año 2025 (VOTACION)
9. Aprobación del Presupuesto para la vigencia de 2026 (VOTACION)
10. Informe del abogado Harold Molano (REPORTE COBROS JURIDICOS)
11. Autorización al representante legal para adelantar ante la DIAN la permanencia de la ESAL.
12. Elección de Junta de Administración
13. Elección de Comité de Convivencia
14. Elección de Revisor Fiscal.
15. Propositiones y varios
16. cierre asamblea

Si convocada la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, no se puede sesionar por falta de Quorum, se convoca para el **SABADO 11 de ABRIL DE 2026 a las 2:00 pm** en la Sede Social. La cual sesionará y decidirá válidamente con un numero plural de copropietarios que representen la mayoría de votos siempre y cuando esté representado un mínimo del 10% de copropietarios.

- ❖ Su presencia es esencial, en caso de que no pueda asistir, se puede hacer representar mediante **un poder debidamente constituido.**
- ❖ Es importante su asistencia señor copropietario, a fin de que escuchen la problemática y situaciones que posee nuestro Conjunto y aportemos ideas o proposiciones que contribuyan a mejorar nuestro entorno. Recuerde que la decisión tomada válidamente en la Asamblea obliga a presentes, ausente y disidente.



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO RESIDENCIAL

**GIRASOL DEL VERGEL**

NIT. 809.002.861-9

**NOTA:** Las dudas o inquietudes, respecto al informe de los estados financieros a dic. 31 de 2025, será resueltos previamente o con antelación a la Asamblea o a través del email [congirasol2010@hotmail.com](mailto:congirasol2010@hotmail.com).

Cordialmente,

AURA MARCELA CUELLAR

Administradora



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO RESIDENCIAL

**GIRASOL DEL VERGEL**

NIT. 809.002.861-9

**REGLAMENTO DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS  
ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS CONJUNTO RESIDENCIAL GIRASOL**

La Asamblea General de Asociados de la Asociación de Copropietarios del Conjunto Residencial Girasol, en uso de sus facultades legales y estatutarias, y en concordancia con lo dispuesto en el Código Civil Colombiano, adopta el siguiente reglamento para el desarrollo ordenado de sus sesiones:

**ARTÍCULO 1. OBJETO**

El presente reglamento tiene como finalidad establecer las normas que regirán el desarrollo de las reuniones de la Asamblea General, garantizando el orden, la participación democrática y la toma de decisiones.

**ARTÍCULO 2. INSTALACIÓN DE LA ASAMBLEA**

La Asamblea será instalada por el presidente o quien haga sus veces, previa verificación del quórum por parte de la administración o quien se designe para tal fin.

**ARTÍCULO 3. QUÓRUM**

El quórum deliberatorio y decisorio será el establecido en los estatutos de la Asociación.

**ARTÍCULO 4. DERECHO DE VOZ Y VOTO**

Tendrán derecho a voz y voto los asociados presentes y aquellos representados mediante poder debidamente otorgado.

**ARTÍCULO 5. REPRESENTACIÓN MEDIANTE PODER**

Los asociados podrán hacerse representar mediante poder escrito, el cual deberá contener:

- Identificación del otorgante y del apoderado
- Firma del otorgante
- Identificación del inmueble
- Fecha de la Asamblea

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cada asociado solo podrá otorgar un (1) poder.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Ninguna persona podrá representar a más de **dos (2) asociados mediante poder**, con el fin de garantizar la participación equitativa y evitar concentración de decisiones.



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO RESIDENCIAL

**GIRASOL DEL VERGEL**

NIT. 809.002.861-9

#### **ARTÍCULO 6. VERIFICACIÓN DE PODERES**

La Administración o la comisión designada verificará la validez de los poderes antes del inicio de la Asamblea. Los poderes que no cumplan los requisitos no serán tenidos en cuenta.

#### **ARTÍCULO 7. DESARROLLO DE LA REUNIÓN**

La Asamblea se desarrollará conforme al orden del día aprobado, respetando el uso de la palabra, los tiempos de intervención y las decisiones democráticas.

#### **ARTÍCULO 8. INTERVENCIONES**

Las intervenciones deberán realizarse de manera respetuosa, concreta y dentro del tiempo que establezca la mesa directiva.

#### **ARTÍCULO 9. DECISIONES**

Las decisiones se adoptarán conforme a las mayorías establecidas en los estatutos de la Asociación.

#### **ARTÍCULO 10. ACTA**

De toda reunión se levantará un acta que deberá contener lo sucedido en la Asamblea y será firmada por el presidente y el secretario designados.

#### **ARTÍCULO 11. MARCO LEGAL**

El presente reglamento se fundamenta en lo dispuesto en el **Código Civil Colombiano**, así como en los estatutos de la Asociación, los cuales son de obligatorio cumplimiento para todos los asociados.

#### **ARTICULO 12. VIGENCIA**

El presente reglamento rige a partir de su aprobación por la Asamblea General.

**ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO RESIDENCIAL GIRASOL DEL VERGEL**

**NIT: 809,002,861-9**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
EN PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA**

**Con corte a las fechas de :**

ACTIVO	Dic. 31 de 2025	Dic. 31 de 2024	VARIACIÓN	
			ABSOLUTA	RELATIVA
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO (NOTA 3)	125,385,820	67,660,900	57,724,920	85.32%
INVERSIONES (NOTA 4)	254,120,044	236,450,324	17,669,720	7.47%
INSTRUMENTOS FINANCIEROS :				
DEUDORES (NOTA 5)	161,660,127	143,965,481	17,694,646	12.29%
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>541,165,991</b>	<b>448,076,705</b>	<b>93,089,286</b>	<b>20.78%</b>
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (NOTA 6)	11,464,459	12,011,607	-547,148	-4.56%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>552,630,450</b>	<b>460,088,312</b>	<b>92,542,138</b>	<b>20.11%</b>
<b>PASIVO</b>				
INSTRUMENTOS FINANCIEROS :				
CUENTAS POR PAGAR (NOTA 7)	3,059,235	2,262,592	796,643	35.21%
ANTICIPOS RECIBIDOS (NOTA 8)	11,020,002	7,843,659	3,176,343	40.50%
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>14,079,237</b>	<b>10,106,251</b>	<b>3,972,986</b>	<b>39.31%</b>
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>14,079,237</b>	<b>10,106,251</b>	<b>3,972,986</b>	<b>39.31%</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
<b>TOTAL PATRIMONIO NOTA 9</b>	<b>538,551,213</b>	<b>449,982,061</b>	<b>88,569,152</b>	<b>19.68%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>552,630,450</b>	<b>460,088,312</b>	<b>92,542,138</b>	<b>20.11%</b>

**CARLOS HUMBERTO VELASQUEZ ZABALETA**  
Representante legal

**HECTOR JABELA NIÑO**  
CONTADOR  
TP 50.070 - T

**LUZ ARIELA LARA BAHAMON**  
Revisor fiscal TP 40.864-T

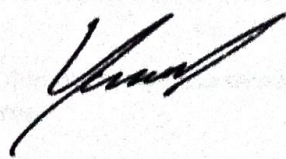
**ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO RESIDENCIAL GIRASOL DEL VERGEL**

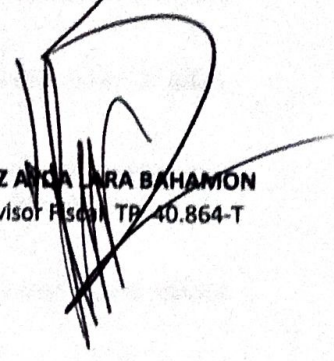
**NIT: 809,002,861-9**

**ESTADO DE RESULTADOS PARA LOS PERIODOS DE :  
EN PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA**

	<b>Enero 1 A Dic. 31 de 2025</b>	<b>Enero 1 A Dic. 31 de 2024</b>	<b>VARIACIÓN</b>	
			<b>ABSOLUTA</b>	<b>RELATIVA</b>
INGRESOS OPERACIONALES( NOTA 10 )	663,249,969	690,088,450	-26,838,481	-3.89%
GASTOS OPERAC DE ADMINISTRAC (NOTA 11 )	705,941,202	689,763,908	16,177,294	2.35%
Ingresos no operacionales ( NOTA 12 )	37,943,921	29,164,645	8,779,276	30.10%
Gastos no operacionales ( NOTA 13 )	10,624,544	9,816,336	808,208	100.00%
(+)Utilidad (-)Perdida del ejercicio	-15,371,856	19,672,851	-35,044,707	-178.14%

  
**CARLOS HUMBERTO VELASQUEZ ZABALETA**  
Representante legal

  
**HECTOR JABELA NIÑO**  
CONTADOR  
TP 50.070 - T

  
**LUZ ARCA LARA BAHAMÓN**  
Revisor Fiscal TP 40.864-T

**ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO RESIDENCIAL GIRASOL DEL VERGEL**  
**NOTAS RELATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025

Nosotros, **CARLOS HUMBERTO VELASQUZ ZABALETA** como representante legal y **HECTOR JABELA NIÑO** en calidad de contador de la **ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO RESIDENCIAL GIRASOL DEL VERGEL**

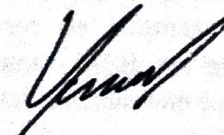
**Certificamos**

Que hemos preparado bajo nuestra responsabilidad los estados financieros, estado de situación financiera, el estado de resultado integral, y Notas a los estados Financieros a Diciembre 31 del 2.025, de conformidad con el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, que incorpora las Normas Internacionales de Información Financiera para entidades del grupo 3, al cual pertenecemos; incluyendo las correspondientes notas que forman parte de las revelaciones y que componen un todo indivisible con los estados financieros

Además:

- a) Todos los activos y pasivos, incluidos en los estados financieros de la ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO RESIDENCIAL GIRASOL DEL VERGEL al 31 de diciembre de 2.025, existen y todas las transacciones incluidas en dichos estados se han realizado durante el periodo gravable mencionado.
- b) Todos los hechos económicos realizados, durante la vigencia terminada el 31 de diciembre de 2025 han sido reconocidos en los estados financieros.
- c) Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo de la Asociación al 31 de diciembre de 2025.
- d) Todos los elementos han sido reconocidos por sus valores apropiados, de acuerdo nuevo marco normativo de regulación contable NIIF
- e) Todos los hechos económicos que afectan la Asociación han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2.025.

  
**CARLOS HUMBERTO VELASQUEZ ZABALETA**  
Representante Legal  
C.C 52.190.575

  
**HECTOR JABELA NIÑO**  
Contador  
Tarjeta Profesional No. 50070-T



**ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO  
RESIDENCIAL**

**GIRASOL DEL VERGEL**

**NIT. 809.002.861-9**

---

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES**

**Al 31 de diciembre del 2025**

**(Cifras en pesos colombianos)**

**NOTA 1 - ASOCIACION QUE REPORTA Y ÓRGANOS DE DIRECCIÓN**

La Asociación de Copropietarios Conjunto Residencial Girasol del Vergel, es una Asociación sin ánimo de lucro debida-mente constituida ante la Cámara de Comercio de Ibagué con Nit. 809.002.861-9 y debidamente registrada en la Administración Local de Impuestos Nacionales de Ibagué.

La Asociación de Copropietarios del Conjunto Residencial Girasol del Vergel, es una institución de utilidad común que tiene como finalidad apoyar los servicios en el área de administración a la comunidad que allí reside dentro del ámbito del beneficio y asistencia general.

**NOTA 2 - PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES**

**a) marco normativo**

Con corte a la fecha de presentación de los estados financieros, la Asociación se encuentra obligada a presentar sólo esta-dos financieros individuales, los cuales fueron preparados de conformidad con lo dispuesto por el nuevo marco normativo en materia contable y financiera: Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, en adelante NCIF, definido mediante la Ley 1314 del 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 del 2015.

Las NCIF (Normas Colombianas de Información Financiera) aplicadas en estos estados financieros se basan en la Norma Internacional de Información Financiera para Pymes, en adelante NIIF para Pymes, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés) en el año 2009; las normas de base corresponden a las oficialmente traducidas al español y emitidas al 1 de enero del 2009.

Para efectos legales en Colombia, los estados financieros principales son los estados financieros individuales.

De conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia éstos son los segundos estados financieros, primeros comparativos, preparados por la Asociación de acuerdo con las NCIF.



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO  
RESIDENCIAL

**GIRASOL DEL VERGEL**

NIT. 809.002.861-9

---

Hasta el 31 de diciembre del 2017, de conformidad con la legislación vigente a la fecha, la Asociación preparó y presentó sus estados financieros individuales de acuerdo con lo dispuesto por los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia, en adelante PCGA, establecidos en el Decreto 2649 de 1993.

La información financiera correspondiente a períodos anteriores, incluida en los presentes estados financieros con propósitos comparativos, ha sido modificada y se presenta de acuerdo con el nuevo marco técnico normativo.

**b) Bases de medición**

Los estados financieros individuales fueron preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de los instrumentos financieros con cambios en resultados que son valorizados al valor razonable.

**c) Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en los estados financieros individuales de la Asociación se expresan en pesos colombianos (COP) la cual es su moneda funcional y la moneda de presentación. Toda la información contenida en los presentes estados financieros se encuentra presentada en pesos colombianos y fue redondeada a la unidad de mil más cercana.

**d) Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros individuales de conformidad con las NCIF, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos en general y pasivos contingentes en la fecha de corte, así como los ingresos y gastos del año. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

**e) Modelo de Negocio**

La Asociación tiene un modelo de negocio que le permite, respecto de sus instrumentos financieros activos y pasivos, tomar decisiones por su capacidad financiera y económica. Esa toma de decisiones de la administración está basada en la intención de mantener sus instrumentos financieros en el tiempo lo que representa medirlos a costo amortizado, en ausencia de decisiones distintas como la de exponer sus instrumentos al mercado, generación de utilidades de corto plazo y de posición especulativas a excepción de la porción de inversiones negociables definida.



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO  
RESIDENCIAL

**GIRASOL DEL VERGEL**

NIT. 809.002.861-9

---

No obstante, lo anterior posee instrumentos que por su característica de flujos de efectivo en cuanto a inversiones tienen que ser medidos a valor razonable, aun cuando la intención, por parte de la administración, sea mantenerlas en el tiempo.

**f) Importancia relativa y materialidad**

Los hechos económicos se presentan de acuerdo con su importancia relativa o materialidad. Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando, debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que puedan tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable.

En la preparación y presentación de los estados financieros individuales, la materialidad de la cuantía se determinó con relación con las utilidades antes de impuestos o los ingresos ordinarios. En términos generales, se considera como material toda partida que supere el 4% con respecto a la utilidad antes de impuestos, o 0.4% de los ingresos ordinarios brutos (en caso que se genere pérdida antes de impuestos).

**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las principales políticas contables detalladas a continuación fueron aplicadas en la preparación de los estados financieros individuales bajo las NCIF, a menos que se indique lo contrario.

**a) Moneda extranjera**

En caso de haber transacciones en moneda extranjera, estas son trasladadas a pesos colombianos usando la tasa de cambio prevaleciente en la fecha de la transacción. Activos y pasivos monetarios en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional usando la tasa de cambio prevaleciente en la fecha de corte del estado de situación financiera. Los ingresos y gastos incurridos en moneda extranjera, así como los flujos de efectivo se reconocen a la tasa de cambio del día en el cual estas transacciones tienen lugar. Las ganancias o pérdidas que resulten en el proceso de conversión de transacciones en moneda extranjera son incluidas en el estado de resultados.

**b) Instrumentos financieros**

**• Efectivo y equivalente de efectivo**

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el disponible, los depósitos en bancos y otras inversiones de corto plazo en mercados activos con vencimientos de tres meses o menos.



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO  
RESIDENCIAL

**GIRASOL DEL VERGEL**

NIT. 809.002.861-9

---

Los equivalentes de efectivo se reconocen cuando se tienen inversiones cuyo vencimiento sea inferior a tres (3) meses desde la fecha de adquisición, de gran liquidez y de un riesgo poco significativo de cambio en su valor; se valoran con el método del costo amortizado, que se aproxima a su valor razonable por su corto tiempo de maduración y su bajo riesgo.

• **Activos financieros**

En su reconocimiento inicial los activos financieros se miden al valor razonable; adicionando los costos de transacción para los activos financieros clasificados en la categoría de costo amortizado, cuando estos son materiales. Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se reconocen de acuerdo a su clasificación inicial al valor razonable o al costo amortizado.

Los activos financieros se clasifican al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo del modelo de negocio establecido para gestionar los activos financieros y también de las características de los flujos de efectivo contractuales que corresponderán a este tipo de activos.

La Administración clasifica el activo financiero al costo amortizado con base en el modelo de negocio definido para la transacción.

La Administración clasifica al costo amortizado un activo financiero cuando la transacción procura obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones contractuales dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el valor del capital pendiente. Los activos financieros que no son clasificados a costo amortizado se clasifican a valor razonable con cambios en resultados, cuyos cambios posteriores en la medición del valor razonable se reconocen en el estado de resultados como ingreso o costo financiero según corresponda.

Los activos financieros se clasifican al costo amortizado o al valor razonable dependiendo del modelo de negocio para gestionar los activos financieros y de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero; cuando el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones contractuales dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el valor del capital pendiente, se clasifica al costo amortizado.

Una inversión en un instrumento de capital de otra Asociación que no sea mantenida para negociar se clasifica al valor razonable con cambios en el patrimonio.

Los cambios posteriores en la medición del valor razonable se presentan en el patrimonio dentro de otro resultado integral. Sin embargo, en circunstancias concretas cuando no es posible obtener información suficiente para determinar el valor razonable, el costo es la



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO  
RESIDENCIAL

**GIRASOL DEL VERGEL**

NIT. 809.002.861-9

---

mejor estimación del valor razonable. Los dividendos procedentes de esa inversión se reconocen en el resultado del período, cuando se establece el derecho a recibir el pago del dividendo.

➤ **Deudores**

Los deudores son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y se clasifican al costo amortizado ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de caja contractuales; y las condiciones contractuales de las mismas dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el valor del capital pendiente.

Periódicamente y siempre al cierre del año, la Asociación evalúa técnicamente la recuperabilidad de sus cuentas por cobrar.

➤ **Baja en cuentas**

Un activo financiero, o una parte de este, es dado de baja en cuenta cuando:

- a) Expiran los derechos contractuales que la Asociación mantiene sobre los flujos de efectivo del activo y se transfieren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo, o se retienen, pero se asume la obligación contractual de pagarlos a un tercero.
- b) Cuando no se retiene el control del mismo, independientemente que se transfieran o no sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Respecto del efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido, uno cualquiera de ellos se da de baja cuando no se dispone de los saldos en cuentas corrientes o de ahorros, cuando expiran los derechos sobre los equivalentes de efectivo o cuando dicho activo financiero es transferido.

Una cuenta por cobrar se da de baja, o bien por su cancelación total o porque fue castigada, en éste último caso habiéndose previamente considerado de difícil cobro y haber sido debidamente estimado y reconocido su deterioro.

➤ **Pasivos financieros**

Un pasivo financiero es cualquier obligación contractual para entregar efectivo u otro activo financiero a otra Asociación o persona, o para intercambiar activos financieros o pasivos financieros en condiciones que sean potencialmente desfavorables para la Entidad, o un



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO  
RESIDENCIAL

**GIRASOL DEL VERGEL**

NIT. 809.002.861-9

---

contrato que será o podrá ser liquidado utilizando instrumentos de patrimonio propios de la entidad.

Los instrumentos financieros se identifican y clasifican como instrumentos de patrimonio o pasivos en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable; para los pasivos financieros al costo amortizado, los costos iniciales directamente atribuibles a la obtención del pasivo financiero son asignados al valor del pasivo en caso de ser materiales. Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros se reconocen al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

Los pagos de dividendos sobre instrumentos financieros que se han reconocido como pasivos financieros, se reconocen como gastos; la ganancia o pérdida relacionada con los cambios en el importe en libros de un pasivo financiero se reconoce como ingresos o gastos en el resultado del ejercicio.

Los pasivos financieros sólo se dan de baja del balance cuando se han extinguido las obligaciones que generan, cuando se liquidan o cuando se readquieren (bien sea con la intención de cancelarlos, bien con la intención de recolocarlos de nuevo).

➤ **Propiedad, planta y equipo**

Reconocimiento y medición: Las propiedades, planta y equipo son valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo incluye precio de compra, importaciones, impuestos no recuperables, costos de instalación, montaje y otros, menos los descuentos por pronto pago, rebajas o cualquier otro concepto por el cual se disminuya el costo de adquisición.

Las diferencias entre el precio de venta y su costo neto ajustado se llevan a resultados.

Las reparaciones y mantenimiento de estos activos se cargan a resultados, en tanto que las mejoras y adiciones se agregan al costo de los mismos, siempre que mejoren el rendimiento o extiendan la vida útil del activo.



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO  
RESIDENCIAL

**GIRASOL DEL VERGEL**

NIT. 809.002.861-9

**NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

**Composición**

El grupo Efectivo y Equivalentes al Efectivo, incluye los recursos que se encuentran disponibles en Caja Menor, en las cuentas representativas de los recursos que se mantienen con una disponibilidad inmediata en los depósitos en instituciones financieras (cuentas de ahorro) y demás fondos, disponibles para el cumplimiento del desarrollo de las actividades para el Conjunto Girasol, sin ningún impedimento para su uso. Su saldo a diciembre 31 de 2025, se encuentra conformada así:

CUENTA	2025	2024	VARIACION
Efectivo en caja	1.000.000	1.000.000	-
colpatría cuenta corriente 2141000341	8.471.746	2.961.145	5.510.601
Colpatría cuenta de ahorros 1652093147	52.974.585	24.745.369	28.229.216
Colpatría Ahorros 2142061131 Fondo de Imprevistos	62.933.784	38.953.681	23.980.103
Colpatría cta Ahorros 214080999 Fondo Imprevistos	5.705	705	5.000
<b>TOTAL...</b>	<b>125.385.820</b>	<b>67.660.900</b>	<b>57.724.920</b>

Siendo importante precisar que la cuenta corriente #2141000341 cierra con un saldo de \$6,199,746,46 en el extracto con relación al saldo en los libros auxiliares, presentando una diferencia de \$2,271,999,54, correspondiendo a cuatro consignaciones realizadas por residentes por un valor de \$1,126,000, que se encuentran en reclamación por parte del Conjunto Girasol ante la entidad financiera, toda vez que los dineros no aparecen reflejados en el extracto, y tres consignaciones de residentes efectuadas el último día (no hábil), quedando así en partidas conciliatorias, las cuales ingresan al banco en el mes inmediatamente siguiente por valor de \$1.146.000.

**NOTA 4. INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS**

**Composición**

Corresponde a las inversiones que el Conjunto Girasol posee en entidades financieras, las cuales se miden inicialmente al costo histórico, el cual incluye los costos originados en su adquisición y se miden al final del período y actualizan por el valor razonable, adicionando los costos de transacción para los activos financieros.

El tratamiento contable y administrativo de las inversiones e instrumentos derivados, presentado en el Estado de Situación Financiera a 31 de diciembre de 2025 - 2024, se llevó a cabo teniendo en cuenta lo establecido en las Políticas Contables con respecto a la Política de Inversiones. Reflejando el siguiente saldo:

CUENTA	2025	2024	VARIACION
CDT AV VILLAS NUMERO 213000055038	-	236.450.324	(236.450.324)
CDT AV VILLAS NUMERO 213000067273	152.920.274	-	
CDT AV VILLAS NUMERO 213000067265	101.199.770	-	
<b>TOTAL...</b>	<b>254.120.044</b>	<b>236.450.324</b>	<b>17.669.720</b>

Respecto a estas Inversiones el Conjunto Girasol durante el año 2025 continuó con la política de inversión de los recursos correspondiente a los Fondos de Reserva determinadas por la Asamblea de Copropietarios, las cuales para el mes de mayo de 2025 el saldo que quedó en el año inmediatamente anterior por valor de \$236.450.324.20 tuvo el siguiente movimiento, así:

Concepto	Valor
Capital	236.450.324,20
Intereses generados	7.445.289,03
Menos Ret.Fte	371.245,87
<b>Saldo...</b>	<b>243.524.367,36</b>



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO  
RESIDENCIAL

**GIRASOL DEL VERGEL**

NIT. 809.002.861-9

Dicho saldo, fue nuevamente reinvertido de la siguiente manera:

- ❖ CDT #213000067265, con fecha de apertura 30 de mayo de 2025 por valor de \$97.000.000. con un plazo de 90 días a una tasa de interés del 8.5270%, los cuales en agosto del mismo año generó unos intereses de \$ 2.094.452,05, realizando nuevamente una reinversión por valor de \$99.094.452,08 a una tasa de interés del 8,9% EA a un plazo de 90 días. Generando este último plazo unos intereses por valor de \$2.105.317,56, quedando un saldo así a final del período de \$101.199.769,64, reflejados en los Estados Financieros del Conjunto Girasol.
- ❖ Así mismo, se constituyó el CDT #213000067273, con fecha de apertura mayo de 2025 por valor de \$146.524.36,36 con un plazo de 180 días a una tasa de interés del 8.6647%, los cuales en noviembre del mismo año generó unos intereses de \$6.395.906,71, que fueron reinvertidos, quedando así el CDT con un saldo de \$152.920.274, reflejados en los Estados Financieros del Conjunto Girasol.

Es así, que los valores contenidos en las Inversiones del Conjunto Girasol, presentaron unos intereses totales, así:

Intereses Generados	Valor
Mayo 25/2025	7.445.289
Agosto 28/2025	2.094.452
Nov 26/2025	6.395.907
Nov 26/2025	2.105.318
<b>TOTAL...</b>	<b>18.040.966</b>

**NOTA 5. DEUDORES**

El saldo reflejado en esta cuenta, corresponde a las sumas adeudas por los Copropietarios del Conjunto Girasol, por concepto de Cuotas de Administración por Expensas Comunes pendientes de pago a cierre del año 2025, los cuales se miden al costo histórico, por el valor expresado en la factura, presentando el siguiente saldo, así:



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO  
RESIDENCIAL

**GIRASOL DEL VERGEL**

NIT. 809.002.861-9

---

CUENTA	2.025	2.024	VARIACION
Deudores por Cuota de Adminsitracion	257.606.959	239.076.579	18.530.380
Consignaciones pendientes por identificar	-	(2.873.000)	2.873.000
Anticipos a Contratistas	-	1.999.200	(1.999.200)
Anticipo a Proveedores	-	432.824	(432.824)
Deterioro de Cartera	(95.946.832)	(94.670.122)	(1.276.710)
<b>TOTAL...</b>	<b>161.660.127</b>	<b>143.965.481</b>	<b>17.694.646</b>

Se presenta a continuación en detalle los valores contenidos para el año 2025 correspondientes a los Deudores por Cuotas de Administración con sus respectivos saldos y la aplicación del Deterioro para alguno de ellos, en aplicación a la Política Contable del Deterioro, realizando el método de provisión individual respectiva, que permitió provisionar la cartera vencida (año 2023 y 2024) >año en un 33%, así como también se aplicó la política de Recuperaciones de cartera que ya había sido provisionada pero que se obtuvo recuperaciones de algunas de ellas.

**CUENTA DEUDORES:**



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO  
RESIDENCIAL

**GIRASOL DEL VERGEL**

NIT. 809.002.861-9

UNIDAD	NOMBRE	2.025	2.024	VARIACION
A-12	Sanchez Doris	12.536.312	9.068.312	3.468.000
A-16	Disraeli Labrador	6.254.474	5.786.474	468.000
A-19	Enrique Valbuena	14.205.312	10.737.312	3.468.000
A-2	Carlos Arturo Caicedo	23.748.812	20.280.812	3.468.000
A-3	Cruz Ochoa Jose Simon y/o Zarta Os	8.968.400	5.789.400	3.179.000
A-7	Rincon Consuelo	3.471.630	8.003.630	(4.532.000)
A-8	Juan Fandiño y/o Olga Melo	12.260.312	8.792.312	3.468.000
A-21	Fernando Arciniegas	289.000	-	289.000
B-1	Guillermo Preciado Marin	-	1.578.000	(1.578.000)
B-8	Clara Helena Suarez	289.000	-	289.000
B-9	Jose Gonzalo Ramirez	289.000	-	289.000
B-12	Silva Luis Leonardo	2.252.312	1.598.312	654.000
B-14	Arteaga Lugo Johanna Caterine	-	945.000	(945.000)
B-15	Pinto Fernando	289.000	-	
B-19	Pablo Emilio Salas Calpa	-	810.436	(810.436)
B-25	Amparo Rodriguez	-	-	-
C-5	Hernandez Y/O Neisse Camilo	2.679.881	5.345.427	(2.665.546)
C-6	Jose Francisco Clavijo	4.371.850	3.168.000	1.203.850
C-7	Eleuterio Solis	-	264.000	(264.000)
C-8	Gloria Yaneth Naranjo	885.000	2.225.000	(1.340.000)
C-9	Victor Manuel	289.000	-	289.000
D-1	Olga Lucia Triana Castillo	-	1.389.422	(1.389.422)
D-10	Gonzalez Miguel	23.130.312	19.662.312	3.468.000
D-11	Carlos Mera	-	589.072	(589.072)
D-12	Caicedo Gonogora Mario Fernando	4.165.000	697.000	3.468.000
D-14	Torres Diana	8.395.104	5.777.104	2.618.000
D-17	Ivan Cano Jaramillo	25.000	-	25.000
D-2	Sergio Herrera	-	309.000	(309.000)
D-20	Naranjo Pedro	-	1.032.890	(1.032.890)
D-21	Garcia Ana Milena	-	264.000	(264.000)
D-22	Mario Gustavo Riveros	289.000	-	289.000
D-3	Elizabeth Diaz	4.367.000	3.720.000	647.000
E-10	Maria Flor Bermudez	567.000	1.695.260	(1.128.260)
E-11	Santofimio Jorge	3.316.000	4.348.000	(1.032.000)
E-13	HernandezLuz Enid	2.607.000	3.312.000	(705.000)
E-14	Muñoz Maria Beysi	578.000	2.000.000	(1.422.000)
E-17	Monica Espinel	-	321.500	(321.500)
E-18	Reina Janeth Varon Prado	802.000	1.056.000	(254.000)
E-21	Duvan Ramirez	-	264.000	(264.000)
E-22	Claudia Liliana Gomez	5.020.000	1.552.000	3.468.000
E-4	Quiñones Ferney	10.299.156	6.831.156	3.468.000
E-5	Bernal Luis Enrique	289.000	-	289.000
E-8	Mendez Paola	289.000	-	289.000
E-9	Roman Gonzalez Myriam Lucila	182.400	740.000	(557.600)
F-1	Jara Carlos	1.534.000	766.000	768.000



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO  
RESIDENCIAL

GIRASOL DEL VERGEL

NIT. 809.002.861-9

F-2	Suarez Elizabeth	289.000	-	289.000
F-14	Meneses Castro Juan Carlos	-	538.000	(538.000)
F-15	Perez Perdomo Nancy Liliana	2.912.050	2.106.000	806.050
F-18	Escobar Ramirez Cesar	-	5.667.772	(5.667.772)
F-7	Vargas Alexandra	366.500	-	
F-20	Nelson Rodriguez	-	1.584.000	(1.584.000)
G-1	Castro Duby	-	601.000	(601.000)
G-11	Cesar Tamayo	-	344.000	(344.000)
G-19	Fredy Rodriguez	284.000	264.000	20.000
G-21	Henry Linares	-	181.000	(181.000)
G-3	Elizabeth Torifa	-	124.000	(124.000)
G-5	Omar Guillen	-	264.000	(264.000)
G-7	Myriam Lucila Roman Gonzalez	289.000	-	289.000
G-8	Carmen Caez	289.000	398.948	(109.948)
H-1	German Caviedez	-	113.000	(113.000)
H-15	Raquel Soto	1.695.700	1.320.000	375.700
H-4	SIERRA JORGE	200.000	1.848.000	(1.648.000)
H-8	Jorge Oliveros y/o Maria Derly Reyes	2.159.000	3.876.000	(1.717.000)
H-9	Francisco Rangel	11.424.812	7.956.812	3.468.000
I-10	Carlos Mera	-	589.422	(589.422)
I-11	Barragan Jose Faiber	3.355.400	1.892.948	1.462.452
I-13	Adriana Pilar Guzman	563.850	345.850	218.000
I-14	Mardoqueo Macias	-	528.000	(528.000)
I-15	ROJAS CARLOS	-	2.353.500	(2.353.500)
I-17	Guillermo Hernan Rodriguez	-	1.202.312	(1.202.312)
I-2	Manuel Guillermo Aldana	-	462.000	(462.000)
I-7	Liliana Oviedo	-	906.000	(906.000)
I-8	Castañeda Lady Viviana	4.472.034	2.204.034	2.268.000
I-9	Claudia Florian	9.755.312	6.287.312	3.468.000
J-13	Ruth Elena Salazar	1.633.368	1.669.688	(36.320)
J-14	Nancy Camila Murillo	289.000	-	289.000
J-23	Carlos Beltran	554.430	2.266.430	(1.712.000)
J-25	Diaz Leon Nestor Leonardo	7.381.630	4.177.630	3.204.000
J-27	Nora Ines Varon Castro	21.977.312	18.509.312	3.468.000
J-31	Sanchez Maria Isabel	289.000	-	289.000
J-32	Quiñones Prieto Diana Darvey	289.000	959.422	(670.422)
J-33	Andrade Camilo	18.800.312	15.332.312	3.468.000
J-3	Gonzales Zuluaga Jose William	279.000	-	
J-35	Juan Miguel Vargas Vasquez	-	292.000	(292.000)
J-9	Hernan Osorio	5.200.000	3.732.000	1.468.000
K-11	Querubin Godoy	3.046.732	5.951.232	(2.904.500)
K-2	Oscar Humberto Chacón Barreto	877.250	1.269.500	(392.250)
K-3	Luz Maria Arvelaez	-	784.500	(784.500)



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO  
RESIDENCIAL

**GIRASOL DEL VERGEL**

NIT. 809.002.861-9

TOTAL....	257.606.959	239.076.579	17.595.880
-----------	-------------	-------------	------------

**CUENTA DETERIORO:**

UNIDAD	NOMBRE	2.025	2.024	VARIACION
A-12	Sanchez Doris	5.048.312	3.068.312	1.980.000
A-19	Enrique Valbuena	6.717.312	4.737.312	1.980.000
A-2	Carlos Arturo Caicedo	16.260.812	14.280.812	1.980.000
A-7	Rincon Consuelo	2.003.630	2.003.630	-
A-8	Juan Fandiño y/o Olga Melo	4.782.312	2.802.312	1.980.000
C-5	Hernandez Y/O Neiser Camilo	4.854.312	4.854.312	-
D-10	Gonzalez Miguel	15.642.312	13.662.312	1.980.000
E-4	Quiñoes Ferney	2.811.156	831.156	1.980.000
F-18	Escobar Ramirez cesar	-	832.272	(832.272)
G-11	Cesar Tamayo	-	5.110.250	(5.110.250)
H-4	Sierra Jorge	200.000	967.312	(767.312)
H-9	Francisco Rangel	3.936.812	1.956.812	1.980.000
I-17	Guillermo Hernan Rodriguez	-	512.312	(512.312)
I-8	Castañeda Leidy Viviana	1.064.694	503.526	561.168
I-9	Claudia Florian	2.267.312	287.312	1.980.000
J-11	Myriam Yohana Ortiz Acosta	-	11.862.312	(11.862.312)
J-27	Nora Ines Varon Castro	14.489.312	12.509.312	1.980.000
J-33	Andrade Camilo	11.312.312	9.332.312	1.980.000
K-11	Querubin Godoy	4.556.232	4.556.232	-
	<b>TOTAL...</b>	<b>95.946.832</b>	<b>94.670.122</b>	<b>1.276.710</b>

De lo anterior, se puede evidenciar aplicación total de nuevo deterioro por \$ 20.361.168. y una recuperación de \$ 19.084.458 para el año 2025, con una variación de \$1.276.710.

**NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Esta cuenta refleja la Propiedad, Planta y Equipo que posee la Copropiedad como activos tangibles para su uso y necesarios para la prestación del servicio a los copropietarios y



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO  
RESIDENCIAL

**GIRASOL DEL VERGEL**

NIT. 809.002.861-9

propósitos administrativos, reconocidos con base en el costo histórico o de adquisición, encontrando los siguientes saldos, así:

CUENTA	2.025	2.024	VARIACION
<b>Propiedad planta y equipo</b>			
Equipo de oficina	27.610.324	25.755.324	1.855.000
Procesamiento Electronico de Datos	10.072.889	8.217.889	1.855.000
Equipo de telecomunicaciones	10.623.393	10.623.393	-
Equipo de Proyeccion	443.100	443.100	-
Maquinaria y Equipo	2.499.000	2.499.000	-
<b>Depreciacion Acumulada</b>	3.971.942	3.971.942	-
Equipo de oficina	(16.145.865)	(13.743.717)	(2.402.148)
Equipo de computacion y comunicacion	(8.217.909)	(8.217.909)	-
Equipo de Proyeccion	(5.666.948)	(4.317.050)	(1.349.898)
Maquinaria	(957.950)	(458.150)	(499.800)
Total propiedad Planta y Equipo	(1.303.058)	(750.578)	(552.480)
<b>TOTAL...</b>	<b>11.464.459</b>	<b>12.011.607</b>	<b>(547.148)</b>

La variación entre el año 2024-2025 obedece a la adquisición realizada de Archivador para la Oficina de la Administración según factura No.18439 Fortialambres y los valores correspondientes a la depreciación realizada en cumplimiento a las Políticas Contables definidas para el Conjunto Girasol.

**NOTA 7. CUENTAS POR PAGAR**

Esta cuenta representa los saldos de las obligaciones contraídas por el Conjunto Girasol, por la adquisición de bienes o servicios que al cierre del ejercicio 2025 presenta:

CUENTA	2.025	2.024	VARIACION
Servicios Publicos -Celsia	62.800	166.434	(103.634)
Otros costos y gastos	1.000.322	1.625.700	(625.378)
Por Retenciones en la fuente	1.557.010	351.108	1.205.902
Por Retencion de Industria y comercio y sobretasa bomberil	439.103	119.350	319.753
<b>Total...</b>	<b>3.059.235</b>	<b>2.262.592</b>	<b>796.643</b>



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO  
RESIDENCIAL

**GIRASOL DEL VERGEL**

NIT. 809.002.861-9

**NOTA 8. ANTICIPOS RECIBIDOS**

Esta cuenta refleja los saldos correspondientes a otros pasivos por anticipos recibidos de cuotas de administración realizada por los copropietarios del Conjunto Girasol y por las consignaciones pendientes por identificar de algunos copropietarios realizados por otros medios de pago, aplicando así la política del reconocimiento para el manejo del efectivo y equivalente al efectivo, es así que para el cierre del año 2025 se reflejan los saldos así:

UNIDAD	NOMBRE	2.025	2.024	VARIACION
A-17	Jorge Hernando Ortiz	361.552	-	361.552
A-23	William Cervera	-	361.552	(361.552)
B-13	Trujillo Oviedo Millan Yesid	-	130.500	(130.500)
B-15	Fernando Pinto	-	254.000	(254.000)
B-24	Dora Archila y/o Heliodoro Herrera	41.312	280.000	(238.688)
c-1	Mojocoa escobar Paula Yojana	279.000	-	279.000
C-10	Luz Mary Zuluaga	-	1.994.312	(1.994.312)
D-4	Melbis Peñalosa	279.000	-	279.000
D-18	Nestor Poveda	-	364.100	(364.100)
E-2	Orlando Buritica	-	264.000	(264.000)
E-3	Jose Wilson Oviedo	752.250	20.000	732.250
E-7	Dario Mina y/o Jenny Jaramillo	-	500.250	(500.250)
E-9	Myriam Lucila Roman	-	20.000	(20.000)
E-12	Edgar Camilo Espitia G.	868.500	-	868.500
E-22	Claudia Liliana Gomez	-	496.500	(496.500)
F-5	Figuroa Paez Pablo	290.000	-	290.000
F-7	Vargas Alexandra	-	15.500	(15.500)
F-11	Marcos Poraicky Diaz	-	266.500	(266.500)
f-20	Nelson Rodriguez	30.000	-	30.000
F-21	Bernal Vidal Alberto	279.000	256.500	22.500
F-22	Zabaleta Amanda	-	254.000	(254.000)
G-2	Portela MOLANO KEVIN Augusto	1.000	-	1.000
G-5	Guillen Omar	1.000	-	1.000
G-10	Trujillo Moncada Diana Johana	32.000	-	32.000
G-11	Cesar Tamayo	380.000	-	380.000



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO  
RESIDENCIAL

**GIRASOL DEL VERGEL**

NIT. 809.002.861-9

G-14	Jaramillo Rojas Silvia Fernanda	279.000	24.600	254.400
G-17	Polamia Eliana		254.000	(254.000)
G-18	Miguel Augusto Rodriguez	10.000	-	10.000
G-21	Linares Henry	-	3.208	(3.208)
H-10	Bernal Claudia	11.000		11.000
I-2	Aldana Manuel Guillermo	80.000	16.000	64.000
I-12	Triana Nubia	-	10.000	(10.000)
I-17	Hernan Rodriguez Guillermo	24.000	-	24.000
J-4	Vargas Nelson	-	244.000	(244.000)
J-6	Lara Luz Aida	381.000	-	381.000
J-7	Guzman Clara Lucia	-	96.000	(96.000)
J-8	Ruiz Sanchez German Leonardo	307.000	-	307.000
J-11	Vera Castro Addrubal	273.000	-	273.000
J-14	Murillo Nancy Camila	-	338.500	(338.500)
J-15	Martinez Lucero	21.000	-	21.000
J-16	Diaz Ochoa Francisco Javier	-	6.637	(6.637)
J-22	Huertas Maria Marleny	-	15.000	(15.000)
J-24	Riveros Sandra Liliana	279.000	150.000	129.000
J-26	German Ruix	307.000	264.000	43.000
J-30	Osorio Jairo Alberto	-	338.500	(338.500)
J-34	Beltran Erika	-	321.500	(321.500)
K-1	Parra Luis Eduardo	-	284.000	(284.000)
K-3	Arbelaez Luz Marina	578.000	-	578.000
K-5	Rodriguez Harold	289.000	-	289.000
	<b>TOTAL...</b>	<b>6.433.614</b>	<b>7.843.659</b>	<b>(1.410.045)</b>

Respecto al saldo reflejado en los Estados Financieros correspondiente a las consignaciones pendientes por identificar éstas muestran un saldo de \$3.873.588.

De igual manera, los ingresos recibidos para terceros, estos corresponden a la empresa HYM Abogados representada por el señor Harold Andrés Molano, quien fue contratado por el Conjunto Girasol con la finalidad de realizar los servicios profesionales para la recuperación de la cartera el Conjunto, presentando la siguiente situación financiera:

Colaboración que realizó el señor de los Estados Financieros para con el conjunto el  
Resumen de Copropietarios Girasol, como lo es en el Anexo 10. Asimismo, el ingreso por  
ingresos por el señor de los Estados Financieros para con el conjunto el Conjunto y el  
conjunto de los Estados Financieros para con el conjunto el Conjunto.



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO  
RESIDENCIAL

**GIRASOL DEL VERGEL**

NIT. 809.002.861-9

FECHA	UNIDAD	VALOR PAGO		TARIFA
		COPROPIETARIO	HONORARIOS	
6/11/2025	F-15	578.000	86.700	15%
10/11/2025	J-13	289.000	43.350	15%
11/11/2025	D-20	1.496.889	224.533	15%
18/11/2025	E-13	280.000	42.000	15%
25/11/2025	H-15	289.000	43.350	15%
26/11/2025	C-6	279.000	41.850	15%
27/11/2025	C-5	289.000	43.350	15%
4/12/2025	E-9	1.724.000	172.400	10%
10/12/2025	J-13	289.000	43.350	15%
11/12/2025	C-5	289.000	43.350	15%
15/12/2025	F-15	289.000	43.350	15%
15/12/2025	E-13	300.000	45.000	15%
19/12/2025	E-2	2.448.000	172.000	10%
29/12/2025	H-15	289.000	43.350	15%
30/12/2025	D-14	1.000.000	150.000	15%
<b>TOTAL...</b>		<b>10.128.889</b>	<b>1.237.933</b>	

Los honorarios devengados corresponden al mes de noviembre y diciembre del año 2025 por un valor de \$1.237.933. de los cuales ya fueron cancelados los correspondientes al mes de noviembre por valor de \$ 525.133., quedando un saldo por cancelar de \$ 712.800.

**NOTA 9. PATRIMONIO**

Corresponde esta cuenta a los saldos de los diferentes ítems que lo componen el Patrimonio del Conjunto Girasol, como lo es las Utilidades Acumuladas, el Impacto por transacción NIIF (Cartera Asociada), los Fondos de Reserva, Reserva Estatutaria y la Utilidad del Ejercicio, reflejando los siguientes saldos así:



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO  
RESIDENCIAL

**GIRASOL DEL VERGEL**

NIT. 809.002.861-9

CUENTA	2.025	2.024	VARIACION
Utilidades Acumuladas	179.502.944	159.830.093	19.672.851
Impacto por transaccion NIIF (Cartera Asociada)	(27.394.104)	(27.333.104)	(61.000)
Aportes sociales -Contribucion al fondo de Inversion	-	297.812.221	(297.812.221)
RESERVA ESTATUTARIA 10%	267.170.941	-	267.170.941
RESERVA ESTATUTARIA 5%	134.643.288	-	134.643.288
Resultado del ejercicio	(15.371.856)	19.672.851	(35.044.707)
<b>TOTAL...</b>	<b>538.551.213</b>	<b>449.982.061</b>	<b>88.569.152</b>

Respecto a las Utilidades Acumuladas a cierre del ejercicio del año 2025 se presenta la siguiente discriminación:

UTILIDADES	VALOR
Año 2021 y anteriores	104.070.767
Año 2022	15.257.032
Año 2023	40.502.294
Año 2024	19.672.851
<b>TOTAL...</b>	<b>179.502.944</b>

Respecto a los Fondos de Reserva para el año 2025, presenta el siguiente estado financiero dicha cuenta:

Saldo año 2024	Causación	Saldo 2025
(297.812.221)	104.002.008	(401.814.229)

De los valores causados en el año 2025 para las Reservas, se realizaron consignaciones por valor de \$52.209.319 a las respectivas cuentas de inversiones determinadas por el Conjunto Girasol para estos Fondos.



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO  
RESIDENCIAL

**GIRASOL DEL VERGEL**

NIT. 809.002.861-9

---

**NOTA 10. INGRESOS OPERACIONALES**

Este rubro representa los ingresos del Conjunto Girasol producto del ejercicio de la actividad principal como es las cuotas de administración por expensas comunes, que fueron previamente aprobadas por la Asamblea de Copropietarios para el año 2025, con la finalidad de cubrir los costos de operación de la copropiedad, como son entre otros: el servicio de vigilancia, servicios públicos y aseo, ornato, administración, embellecimiento.

Así como también refleja la aplicación autorizada también por Asamblea respecto a los descuentos por pronto pago de las respectivas cuotas de administración.

<b>CUENTA</b>	<b>2.025</b>	<b>2.024</b>	<b>VARIACION</b>
Cuotas ordinarias de administración netas del pronto pago	683.233.992	724.243.500	(41.009.508)
Descuento por pronto Pago	(19.984.023)	(34.155.050)	14.171.027
<b>TOTAL...</b>	<b>663.249.969</b>	<b>690.088.450</b>	<b>(26.838.481)</b>

La variación reflejada en la cuenta de Cuotas de Administración entre el año 2024 y 2025, con una disminución de \$41.009.508 obedece al cambio en la política contable correspondiente a la distribución de la cuota de administración, en la que el valor correspondiente a la Reserva a partir del mes de julio de 2025 se lleva directamente a las cuentas del Patrimonio y no a la del ingreso.

**NOTA 11. GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACION**

Este rubro representa todos los gastos autorizados por la Asamblea del Conjunto Girasol para el año 2025, que permiten el cubrimiento de las expensas, necesarias para mantener en condiciones normales las instalaciones físicas, la seguridad y los gastos necesarios para el funcionamiento de la Copropiedad, reflejando las siguientes erogaciones:



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO  
RESIDENCIAL

**GIRASOL DEL VERGEL**

NIT. 809.002.861-9

CONCEPTO	2.025	2.024	VARIACION
<b>GASTOS DE ADMINISTRACION</b>	<b>705.941.202</b>	<b>689.763.908</b>	<b>16.177.294</b>
<b>Honorarios</b>	<b>53.924.039</b>	<b>52.172.838</b>	<b>1.751.201</b>
Revisoria Fiscal	7.741.614	7.215.588	526.026
Asesoría Jurídica	-	1.536.096	-1.536.096
Asesoría Financiera y Contable	16.530.204	15.096.072	1.434.132
Asesoría Técnica	-	1.249.500	-1.249.500
Administración	29.652.221	27.075.582	2.576.639
<b>Servicios</b>	<b>523.731.525</b>	<b>470.372.661</b>	<b>53.358.864</b>
Vigilancia	350.741.514	317.496.996	33.244.518
Servicio General de Aseo y Jardinería	110.033.432	100.459.560	9.573.872
Temporales	-	50.000	-50.000
Asistencia Técnica	-	-	0
Procesamiento electrónico de datos	6.833.829	1.162.185	5.671.644
Acueducto y Alcantarillado	1.127.300	1.180.700	-53.400
Energía Eléctrica	33.903.007	31.432.217	2.470.790
Teléfono	3.625.606	2.941.864	683.742
Transporte Fletes y Acarreos	-	186.500	-186.500
Salvavidas y/o piscinero	15.250.337	14.812.639	437.698
Avisos de señalización y Publicidad	2.216.500	-	2.216.500
Implementación al sistema de gestión	-	650.000	-650.000
<b>Legales</b>	<b>4.338.200</b>	<b>2.980.130</b>	<b>1.358.070</b>
Notariales	-	-	0
Registro Mercantil	2.339.000	2.507.130	-168.130
Trámites y Licencias	-	473.000	-473.000
Otros - Jurídicos y Consultores de Colombia SAS	1.999.200	-	1.999.200
			0
<b>Mantenimiento y Reparación</b>	<b>62.396.512</b>	<b>42.039.715</b>	<b>20.356.797</b>
Retiro de poda	4.060.000	9.415.682	-5.355.682
Mantenimiento Piscina	2.791.350	864.950	1.926.400
Construcciones y Edificaciones	-	84.000	-84.000
Mantenimiento de Jardines e Insumos	3.032.500	2.938.158	94.342
Equipo de oficina	25.000	-	25.000
Mantenimiento de Poda de Árboles -altura	1.829.000	965.000	864.000
Equipo de computación y comunicación	-	675.000	-675.000
Adecuaciones Locativas	47.608.662	23.749.925	23.858.737
Recarga de Extintores	60.000	57.000	3.000
Zona de recreación y deporte	-	-	0
Mantenimiento Brazos Electromecánicos	2.990.000	3.290.000	-300.000
<b>Adecuación e Instalación instalaciones eléctric</b>	<b>9.904.483</b>	<b>6.723.740</b>	<b>3.180.743</b>
<b>Depreciaciones</b>	<b>2.402.148</b>	<b>405.195</b>	<b>1.996.953</b>
Maquinaria y equipo	552.480	155.295	397.185
Equipo de Computación y comunicación	1.849.668	249.900	1.599.768



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO  
RESIDENCIAL

**GIRASOL DEL VERGEL**

NIT. 809.002.861-9

<b>Diversos</b>	<b>49.244.295</b>	<b>115.069.629</b>	<b>-65.825.334</b>
Gastos de asamblea y junta de Administracion	3.303.300	2.647.510	655.790
Elementos de aseo y Cafeteria	622.350	1.177.556	-555.206
Utiles de papeleria y Fotocopias	3.652.687	1.729.087	1.923.600
Elementos del botiquin	440.000	-	440.000
Combustibles y Lubricantes	31.700	-	31.700
Taxis y Buses	909.950	1.065.700	-155.750
Casino y restaurante	-	373.000	-373.000
Actividades de integracion y celebracion	10.115.640	6.171.274	3.944.366
Decoracion Navideña	9.800.000	3.712.900	6.087.100
Aportes a Navidad		1.000.000	-1.000.000
Parqueaderos	7.500	2.700	4.800
Otros	-	3.391	-3.391
Reserva libre Inversion	-	62.393.784	-62.393.784
Provision Gastos e Inversiones	20.361.168	34.792.727	-14.431.559

Siendo importante resaltar algunos de los gastos que presentan impacto representativo en sus variaciones del año 2024 al 2025, así:

- ❖ **Rubro Servicios:** Procesamiento electrónico de datos: Para el año 2025 se efectuó proceso de contratación por valor de \$ 4.750.000 correspondiente a la escaneada y organización de archivo inactivo de la copropiedad de años anteriores y hasta el mes de julio de 2025.
- ❖ **Rubro Servicios:** Avisos de señalización y Publicidad: Para el año 2025 se efectuó adquisición de Avisos y señalización (manzanas, Piscina, portería, pico y placa, administración, Área de cámaras y archivo) y compra de paletas para la Asamblea Ordinaria llevada a cabo en el año 2025.
- ❖ **Rubro Legales:** Otros Jurídicos: Corresponde a la legalización de gastos de períodos anteriores, correspondiente a anticipo girado a Jurídicos y Consultores de Colombia SAS.
- ❖ **Rubro Mantenimiento Piscina:** El incremento de este rubro obedece a la compra de filtro para la Piscina de la Copropiedad por valor de \$ 1.770.000.
- ❖ **Rubro Mantenimiento de Poda de Árboles,** su incremento obedece al servicio del trabajo en alturas al señor Carlos Andrés Vargas Casallas.
- ❖ **Rubro Mantenimiento y Reparaciones:** Adecuaciones Locativas presentó un incremento significativo respecto al año inmediatamente anterior, correspondiente, entre otras, a obras contratadas para la Copropiedad, como Inversión Parque Infantil por \$ 7.853.000, Arreglo BBQ por \$14.198.000, inversión en Vigas Aéreas por \$7.643.700 y Avisos y parales por \$4.577.400.



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO  
RESIDENCIAL

**GIRASOL DEL VERGEL**

NIT. 809.002.861-9

- 
- ❖ **Rubro Diversos:** Útiles, papelería y fotocopias, presenta incremento respecto al año inmediatamente anterior, obedeciendo a la compra de un scanner a Tienda maxprinter sas según fac 6248 y un celular para uso de la oficina.
  - ❖ **Rubro Diversos:** Actividades de integración y celebración; Su incremento obedece a la celebración de integración llevada a cabo para los copropietarios, en el cual se invirtió compra de lechona por \$4.018.000, grupo musical para las novenas navideñas por \$ 1.440.000, bonos entregados al personal de la empresa de vigilancia por valor de \$ 1.200.000.
  - ❖ **Rubro Diversos:** Decoración Navideña, su incremento obedece a la compra de apliques navideños y manguera navideña por valor de \$ 3.400.000 y flores y mariposas navideñas por \$ 6.000.000.
  - ❖ **Rubro Diversos:** Gastos e Inversiones – Reservas: la disminución corresponde al cambio de la política contable correspondiente a la causación de las reservas, en la que se registra directamente la causación al patrimonio.
  - ❖ **Rubro Diversos:** Provisión de Cartera: Corresponde al cálculo del deterioro aplicado para los años 2023 y 2024 de los copropietarios que presentan morosidad >360 días, aplicando el 33% de dicha cartera.

**NOTA 12. INGRESOS NO OPERACIONALES**

Este rubro representa los ingresos no operacionales que no corresponden al giro normal de las operaciones de la Copropiedad, y que corresponden a los rendimientos financieros generados en la colocación de los recursos correspondientes a los fondos de reservas, aprovechamientos y los reintegros correspondientes a las recuperaciones de cartera en el año 2025.



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO  
RESIDENCIAL

**GIRASOL DEL VERGEL**

NIT. 809.002.861-9

CONCEPTO	2.025	2.024	VARIACION
	<b>37.943.921</b>	<b>29.164.645</b>	<b>8.779.276</b>
<b>Financieros</b>	<b>18.065.285</b>	<b>24.869.258</b>	<b>-6.803.973</b>
Intereses Bancarios	24.319	50.721	-26.401
Intereses del CDT	18.040.965	24.818.537	-6.777.572
<b>Diversos</b>	<b>19.878.636</b>	<b>4.295.387</b>	<b>15.583.249</b>
Pestamos de sillas	0	1.007.350	-1.007.350
Prestamo sede social	0	2.770.000	-2.770.000
prestamo de mesas	0	5.000	-5.000
Aprovechamientos	791.678	0	791.678
Ingresos por otras actividades (dia de la familia)	0	387.857	-387.857
Prestamo BBQ	0	120.000	-120.000
De provisiones - Deudores	19.084.458	0	19.084.458
Ajuste al peso	2.500	5.180	-2.680

En este rubro se presenta una variación importante correspondiente a las Provisiones – Deudores, generada por la recuperación de cartera, que ya se había provisionado en períodos anteriores y de acuerdo a la aplicación de las políticas contables se aplicó la respectiva recuperación.

**NOTA 13. GASTOS NO OPERACIONALES**

Este rubro refleja otros gastos que no corresponden al giro normal de operación del Conjunto Girasol, como son los gastos y comisiones bancarias, gastos de ejercicios anteriores y gastos por cobros financieros de entidades financieras, los cuales presenta las siguientes erogaciones:



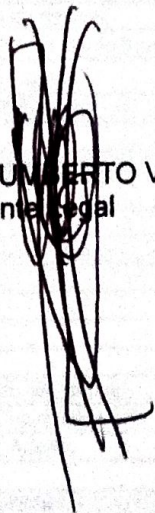
ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CONJUNTO  
RESIDENCIAL

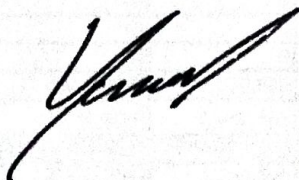
**GIRASOL DEL VERGEL**

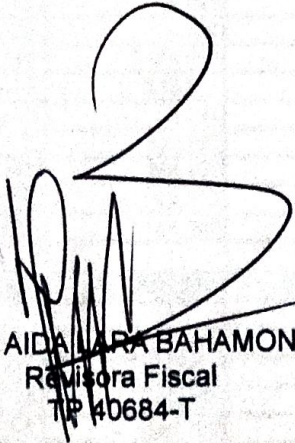
NIT. 809.002.861-9

CONCEPTO	2.025	2.024	VARIACION
Financieros	10.624.544	9.816.336	808.208
Gastos Bancarios	3.683.400	4.131.131	(447.731)
Comisiones Bancarias	5.973.017	5.573.137	399.880
Costos y gastos ejercicios anteriores-Colpensiones	160.017	-	160.017
Impuestos Asumidos	-	105.595	(105.595)
Otros - Banco Colpatría	804.070	-	804.070
Ajuste al peso	4.040	6.473	(2.433)

En este rubro, es importante precisar costos y gastos de ejercicios anteriores, correspondiente a un cobro realizado por Colpensiones correspondiente a 3 trabajadores de los períodos 2017-2018 y 2019.

  
CARLOS HUMBERTO VELASQUEZ ZABALETA  
Representante Legal

  
HECTOR JABELA NIÑO  
Contador TP 50070-T

  
LUZ AIDA LARA BAHAMON  
Revisora Fiscal  
TP 40684-T

ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL GIRASOL DEL VERGEL

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL A DICIEMBRE  
31/2025 y PRESUPUESTO 2026

INGRESOS OPERACIONALES	PPTO PRESUPUEST O 2025	MENSUAL	TOTAL EJECUTADO ENE-A DICIEMBRE 2025	presupuesto año 2.026	presupuesto mensual 2026
Cuotas de Administración	787,236,000	65,603,000	683,233,992	858,992,000	71,582,667
Menos Descuentos por Pronto Pago	- 37,399,780	-3,116,648	-19,984,023	-20,000,000	-1,666,667
<b>Total Ingresos Operacionales</b>	<b>749,836,220</b>	<b>62,486,352</b>	<b>663,249,969</b>	<b>838,992,000</b>	<b>69,916,000</b>
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		0			
Aprovechamientos	4,703,449	391,954	791,678		
Interes Bancarios	55,539	4,628	24,319		
rendimientos cdt	21,976,922	1,831,410	18,040,965	13,980,167	1,165,014
Ajuste al peso	-	0	2,500		
reintegro de provision deudores			19,084,458		
<b>Total Ingresos No Operacionales</b>	<b>26,735,910</b>	<b>2,227,992</b>	<b>37,943,921</b>	<b>13,980,167</b>	<b>1,165,014</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>776,572,130</b>	<b>64,714,344</b>	<b>701,193,890</b>	<b>852,972,167</b>	<b>71,081,014</b>
<b>EGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>660,223,341</b>	<b>55,018,611.77</b>	<b>683,177,886</b>	<b>820,038,355</b>	<b>68,336,530</b>
<b>Honorarios</b>		0			
Contador	16,530,199	1,377,517	16,530,204	20,332,151	1,694,346
Revisor Fiscal	7,901,069	658,422	7,741,614	9,522,185	793,515
Asesoría Técnica (Piscina )	1,368,203	114,017	0	0	0
Asesoría Jurídica	1,682,026	140,169	0	8,400,000	700,000
Administrador	29,647,762	2,470,647	29,652,221	36,472,232	3,039,353
<b>TOTAL HONORARIOS</b>	<b>57,129,258</b>	<b>4,760,772</b>	<b>53,924,039</b>	<b>74,726,568</b>	<b>6,227,214</b>
<b>Por Servicios</b>		0		0	0
Vigilancia	350,327,704	29,193,975	350,741,514	461,775,810	38,481,318
Serv. Genral. De aseo y Jardinería	110,033,340	9,169,445	110,033,432	135,341,340	11,278,445
Salvavidas y Piscinero	13,416,000	1,118,000	15,250,337	18,757,915	1,563,160
Energía	34,418,278	2,868,190	33,903,007	37,361,114	3,113,426
Agua	1,292,867	107,739	1,127,300	1,242,285	103,524
Teléfono e Internet	3,221,341	268,445	3,625,606	3,995,418	332,951
Transporte Fletes y Acarreos	204,218	17,018	0	0	0
Temporales	54,750	4,563	0	0	0
Implementacion sistema de gestion	711,750	59,313	0	0	0
Procesamiento Electronico de Datos Sysc	1,272,593	106,049	6,833,829	7,530,880	627,573
Avisos señalizacion y Publicidad	-		2,216,500	2,442,583	203,549
<b>TOTAL SERVICIOS</b>	<b>514,952,839</b>	<b>42,912,737</b>	<b>523,731,525</b>	<b>668,447,343</b>	<b>55,703,945</b>
Gastos Legales	3,263,242	271,937	4,338,200	4,780,696	398,391
<b>Total Gastos Legales</b>	<b>3,263,242</b>	<b>271,937</b>	<b>4,338,200</b>	<b>4,780,696</b>	<b>398,391</b>
<b>Mantenimientos</b>		0		0	0
Piscina y Motobomba	947,120	78,927	2,791,350	3,076,068	256,339
Equipo de Comunicación y Computo	739,125	61,594	25,000	27,550	2,296
Adecuaciones Locativas	37,998,148	3,166,512	47,608,662	29,464,746	2,455,395
Instalaciones Eléctricas	7,362,495	613,541	9,904,483	10,914,740	909,562
Extintores	62,415	5,201	60,000	66,120	5,510
Retiro de Poda	10,310,172	859,181	4,060,000	0	0
Insumos y Mantenimiento de Jardines	3,217,283	268,107	3,032,500	3,341,815	278,485
Mantenimiento Brazos Electromecánicos - P	3,602,550	300,213	2,990,000	3,294,980	274,582
Poda /Mantenimiento de Arboles	1,056,675	88,056	1,829,000	2,015,558	167,963
				0	0
<b>Total Mantenimiento</b>	<b>65,295,983</b>	<b>5,441,332</b>	<b>72,300,995</b>	<b>52,201,576</b>	<b>4,350,131</b>
<b>Diversos</b>		0		0	0
Utiles Oficina y Papelería	1,893,350	157,779	3,652,687	4,025,261	335,438
Elementos de Aseo y Cafetería	1,289,424	107,452	622,350	685,830	57,152
Taxis y Buses (Transportes) parqueadero	1,169,898	97,492	917,450	1,011,030	84,252
Actividades (Celebraciones)	6,757,545	563,129	10,115,640	6,000,000	500,000
Aporte Novenas de Navidad	1,095,000	91,250	0	0	0
Iluminacion navideña - zonas comunes	4,065,626	338,802	9,800,000	4,000,000	333,333

Gastos de Asambleas y Concejo	2,899,023	241,585	3,303,300	3,640,237	303,353
Casino y restaurante	408,435	34,036	0	0	0
Otros	3,716	310	0	0	0
Elementos del Botiquin			440,000	484,880	40,407
Combustibles y Lubricantes			31,700	34,933	2,911
				0	0
<b>Total Diversos</b>	<b>19,582,017</b>	<b>1,631,835</b>	<b>28,883,127</b>	<b>19,882,171</b>	<b>1,656,848</b>
<b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>	<b>10,755,320</b>	<b>896,277</b>	<b>30,985,712</b>	<b>10,646,794</b>	<b>887,233</b>
Financieros-Comisiones y gastos Bancarios	10,626,173	885,514	9,656,417	10,642,341	886,862
Otros-- Impuestos asumidos	115,627	9,636	0	0	0
Ajuste al peso	13,520	1,127	4,040	4,452	371
Costos y gastos años anteriores			160,017	0	0
retenciones del banco al gasto			804,070		
provision deudores			20,361,168		
<b>Subtotal Egresos OP Y NO OP</b>	<b>670,978,861</b>	<b>55,914,888</b>	<b>714,163,598</b>	<b>830,685,149</b>	<b>69,223,762</b>
Fondo de Reserva 10% Libre Inversion	67,097,866	5,591,489	0	13,980,167	1,165,014
Ley Propiedad Horizontal-Fondo de Imprevis	36,903,826	3,075,319	0	8,306,851	692,238
depreciacion	1,591,778	132,648	2,402,148	0	0
				0	0
<b>TOTAL GASTOS Y RESERVA</b>	<b>776,572,131</b>	<b>64,714,344</b>	<b>716,565,746</b>	<b>852,972,167</b>	<b>71,081,014</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO</b>	<b>- 1</b>	<b>- 0</b>	<b>-15,371,856</b>	<b>0</b>	

SE PROPONE SUSPENDER EL PAGO DE LAS DOS RESERVAS  
Y SE PROPONE UN AHORRO DEL 1% PARA FONDO DE IMPREVISTOS  
Y SE PROPONE AUMENTAR LAS RESERVAS CON LOS RENDIMIENTOS  
DE LOS CDT's POR EL TIEMPO QUE SE ESPERAN TENER ( 9 MESES)

DE APROBAR ESTO LA CUOTA QUEDARIA ASI :  
VALOR CUOTA PROPUESTA SIN DESCUENTO POR PRONTO PAGO  
VALOR CUOTA PROPUESTA CON DESCUENTO POR PRONTO PAGO

318,000
308,000