

**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA P.H.
CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS**

Bogotá, D.C 30 de marzo de 2023

Señores (as)
COPROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA
Ciudad

Asunto: Convocatoria a Asamblea General Ordinaria

En mi calidad de administradora y Representante Legal del Conjunto Residencial Altos de Granada, por medio del presente documento se cita en primera convocatoria a Asamblea General Ordinaria, que se llevará a cabo el día **SABADO 15 DE ABRIL DE 2023 a las 8:00 a.m.** en el **PARQUEADERO DE SOTANO**, ubicado en la calle 78 B No 116-80 conforme a lo establecido en el Artículo 39 de la Ley 675/01.

Orden del día:

1. Verificación del quórum
2. Elección del presidente y secretario de la Asamblea.
3. Lectura y aprobación Reglamento para la Asamblea
4. Lectura y aprobación del orden del día.
5. Elección de la comisión verificadora del Acta de la presente Asamblea
6. Informe de Consejo de Administración y Administración
6. Informe y Dictamen del Revisor Fiscal
7. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2022
8. Presentación y aprobación proyecto presupuesto vigencia 1 de enero a 31 de diciembre de 2023
9. Presentación de proyectos de inversión, Aprobación de cuota extraordinaria
10. Presentación y aprobación Manual de Convivencia
11. Elección de Consejo de Administración.
12. Elección comité de convivencia
13. Elección de Revisor Fiscal y Suplente
14. Proposiciones y varios. Hacer llegar propuestas hasta el día 12 de abril de 2023
15. Cierre.

SEGUNDA CONVOCATORIA:

Teniendo en cuenta lo estipulado en la Ley 675 de 2001, en el evento de no existir Quórum en la primera convocatoria, la Asamblea Ordinaria se realizará el tercer (3) día hábil siguiente a la primera convocatoria, es decir el día **MIERCOLES 19 de ABRIL de 2023 a las 8.00 p.m.**, Sesionará y decidirá válidamente con un numero plural de los propietarios que asistan.

Señor propietario, es importante su asistencia a fin de que sean escuchadas sus ideas y proposiciones con el objeto de buscar beneficio para todos los propietarios y residentes del Conjunto. Si le es imposible asistir a la reunión, puede otorgar poder.

Recuerden que las decisiones tomadas en la Asamblea obligan a presentes, ausentes, disidentes y órganos de dirección

Cordialmente



CONSUELO PINZON PAEZ

Administradora y Representante Legal.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
15 de abril de 2023

ORGANISMOS DE DIRECCION

Consejo de Administración

Sandra Cajiao
Carolina Caldas
Magda Gutierrez
Gisella García
Gloria Laguna
Christian Hernández
Daniel Mancera
Aldemar Montaña
Cesar Vergel
German García
Leonardo Coronado
Héctor Rueda
Néstor Castañeda

Comité de Convivencia

Carolina Caldas
Daniela García
Carlos Gómez

Revisora Fiscal:

Paola Cortes

Contador:

José Jiménez

Administradora

Consuelo Pinzón Páez

2022



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA

REGLAMENTO INTERNO DE ASAMBLEA

El consejo de Administración y la Representante Legal del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA, en aras de desarrollar una Asamblea ágil, respetuosa y ejecutiva, pone a consideración de losAsambleístas el siguiente reglamento:

1* Todo propietario o apoderado deberá registrar la asistencia en el momento del ingreso y a la salida de la Asamblea en la mesa que se instale para tal efecto, presentando la cédula y el poder (si es el caso).

Las mesas para registro estarán disponibles a partir de las 7.30 a.m.Los listados para la firma salen con los nombres que figuran en las cuentas de cobro, en caso de que no corresponda presentar con antelación, tres días antes de la asamblea, el certificado de libertad para el cambio de titularidad.

2* Cuando varias personas sean o lleguen a ser codueños de una unidad privada o su dominio estuviere desmembrado en cualquier forma, los interesados deberán asignar una sola persona en el ejercicio de sus derechos.

3* Los Estados Financieros presentados por la administración deben ser estudiados con anticipación a la celebración de esta Asamblea General Ordinaria y despejar sus dudas e inquietudes en la oficina de administración, para lo cual se atenderán el día de martes 11 de abril a partir de las 5.00 p.m hasta las 7.00 p.m. por parte del contador, señor Jose Jimenez.

4* Los miembros de los organismos de administración y dirección de la persona jurídica y la administración. NO podrán representar en la Asamblea derechos distintos a los suyos propios mientras se encuentren en ejercicio de sus cargos.

5* Por ningún motivo se atienden casos particulares en el desarrollo de la Asamblea.

6* Para cualquier intervención debe solicitar el uso de la palabra, identificando: nombre de la persona, el número de la torre y el número del apartamento; el presidente de la Asamblea le concederá su turno en el

orden de su solicitud, esta intervención quedará limitada a tres (3) minutos por persona y con derecho a réplica de un (1) minuto, todo aprobado por el presidente de la asamblea.

7* Sobre los temas ya tratados no se atienden intervenciones.

8* El uso de malas palabras, acusaciones y cualquier impropio en el desarrollo de la Asamblea, causara la expulsión del residente.

9* Todos los propietarios de bienes privados que integren el conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ellas, aun los que se encuentran en morosidad con el conjunto. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado, solo para las decisiones de contenido económico, las demás se regirán por la regla de un voto por cada unidad privada que represente.

10* Todas las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para la administración y demás órganos de administración en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del conjunto.

11* Para elegir y ser elegido en la Asamblea General Ordinaria como miembros del consejo de administración, de alguno de los Comités, los propietarios deberán encontrarse a PAZ Y SALVO por todo concepto con la administración, tanto en cuotas (expensas comunes) y cualquier contribución aprobada por la Asamblea General.

12* Los informes presentados: Gestión, Estados Financieros, POR FAVOR LEERLOS, en la Asamblea no se dará lectura a ningún documento, se aclararán dudas y se tomarán decisiones

13* Solo se permitirá el ingreso de UN residente por apartamento (no se cuenta con espacio), no se permite el ingreso de niños.

14* Tiempo estimado de la Asamblea cuatro (4) horas.



Bogotá, marzo 25 de 2023

Señores
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA
Ciudad

Apreciados (as) Señores (as):

El Consejo de Administración y la Administración del Conjunto Residencial Altos de Granada PH, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, se permiten presentar el Informe de Gestión sobre los aspectos más relevantes de las actividades desarrolladas durante el año 2022

Las reuniones de consejo se realizaron de forma presencial y virtual, en las cuales se le hizo seguimiento a la ejecución del presupuesto, aprobación de cotizaciones para realización de trabajos y la aprobación de los Estados Financieros mensualmente, durante el año 2022 se realizaron los trabajos que se consideraron imprescindibles, para el mantenimiento, sostenimiento y seguridad del conjunto.

1. AREA FINANCIERA Y CONTABLE

En cumplimiento a la confianza y a la responsabilidad depositada en nosotros como órganos de administración, presentamos ante los honorables Asambleístas y los demás miembros de la comunidad los informes que reflejan la Situación Financiera y los resultados obtenidos por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, además de hacer las siguientes apreciaciones:

- Se mantuvo la estabilidad financiera del conjunto, a pesar de la morosidad que presentan algunos propietarios de apartamentos.
- Se cumplió oportunamente con todas las obligaciones tributarias, tales como: declaraciones de retenciones en la fuente mensuales, información exógena a la DIAN e información exógena a la Secretaría de Hacienda Distrital.
- Los Estados Financieros presentan la situación financiera real de la copropiedad y se ajustan a las normas locales la Ley 1314 de 2009, Normas de Información Financiera y políticas contables del Conjunto.
- Se entregaron las cuentas de cobro mensualmente por concepto de cuotas de administración por correo electrónico, buscando recordarles a los propietarios el cumplimiento de sus obligaciones para con la copropiedad, especialmente para aquellas personas que presentan morosidad en el pago de las expensas comunes y otros conceptos.
- Todos los meses se prepararon los Estados Financieros, ejecución de presupuesto, informe de cartera y de los aspectos más relevantes, los cuales fueron entregados vía correo electrónico a los consejeros para ser analizados en reuniones de consejo de administración
- Los libros de Contabilidad están debidamente registrados ante la DIAN y asentados sus registros contables.

- En cumplimiento del artículo 1 de la Ley 603 de 2000, el software contable SISCO, está debidamente licenciado.

2. ÁREA ADMINISTRATIVA

Las actas de Asamblea y Consejo, están debidamente firmadas y archivadas, las cuales reposan en la oficina de administración.

2.1 Contratos vigentes:

a) Vigilancia:

Empresa: SANTAFERREÑA

Valor mensual de \$ 24.155.604

Un guarda recepción 24 horas, un guarda recorredor 24 horas y un guarda recorredor 12 horas diurnas

Debido a los hurtos que se presentaron, el guarda nocturno pasó a prestar el servicio de 9.00 a.m. a 9.00 p.m., ya que se pudo evidenciar que los hurtos se estaba presentando en las horas de almuerzo de los guardas, al realizar este cambio se disminuyo el valor de la factura mensual.

b) Aseo:

Empresa: NOVACLEAN

Valor mensual \$ 6.092.170, incluye productos de aseo

Dos operarias y un todero certificado en alturas,

c) Ascensores

Empresa; RIGHA

Valor mensual \$ 2.528.750, no incluye repuestos

Mantenimiento mensual a los seis ascensores.

Las luminarias fundidas fueron reemplazadas en garantía

d) Planta Eléctrica

Empresa; DIESELECTROS

Valor anual: \$ 3.582.138, no incluye repuestos

mantenimiento trimestral a la planta eléctrica, anual al armario de

transferencia, tablero de distribución

e) Equipo de bombeo

Empresa: IHM

Valor anual \$6.797.280, no incluye repuestos

Mantenimiento preventivo equipo de bombeo, equipo contra incendio, equipo eyector.

f) Póliza de Seguros

Aseguradora: AXA COLPATRIA

Valor prima \$ 32.040.000

Valores asegurados:

Los valores asegurados se encuentran de acuerdo al avalúo.

g) Asesoría jurídica:

Abogado: Alejandro Alvarado

Honorarios mensuales: 400.000

Revisión manual de convivencia, asesoría jurídica a la copropiedad, cobro de cartera

h) Asesoría contable.

Contador: José Jiménez

Honorarios mensuales \$ 850.000

Funciones: procesamiento información contable y tributaria

i) Administración.

Administradora: Consuelo Pinzón P

Honorarios mensuales \$ 2.550.000

Funciones: administración copropiedad de acuerdo a la Ley 675/2001 y políticas internas de la copropiedad.

2.2 CARTERA

Las cuentas por cobrar a 31 de diciembre de 2022 ascienden a \$ 30.346.652, deuda que corresponde a 61 apartamentos,

A continuación, se presentan los cuadros de cartera para mayor ilustración:

2.2.1 Cartera por torre:

CARTERA POR TORRE DICIEMBRE						
	1 A 30	31 A 60	61 A 90	MAS DE 90	TOTAL	%
TORRE 1	1.038.700	275.500	-	339.267	1.653.467	13,5%
TORRE 2	1.846.185	315.600	-	308.900	2.470.685	22,6%
TORRE 3	1.780.473	1.485.500	-	4.829.000	8.094.973	58,3%
	4.665.358	2.076.600	-	5.477.167	12.219.125	

2.2.2 Desglose de cartera por concepto:

RELACION DE CARTERA POR CONCEPTO A DICIEMBRE DE 2021						
CONCEPTO	1 a 30	31 a 60	60 a 90	más de 90	total	%
CUOTA DE ADMINISTRACION	4.531.358	2.049.600	-	5.382.367	11.963.325	98%
INTERESES DE MORA	98.000	27.000	-	2.800	127.800	1,0%
ADMINISTRACIÓN PARQUEADEROS	36.000	-	-	92.000	128.000	1,05%
TOTAL	4.665.358	2.076.600	-	5.477.167	12.219.125	



2.2.3 Comportamiento de la cartera año 2021:

RELACION DE CARTERA POR MES												
CONCEPTO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
CUOTA DE ADMINISTRACION	18.276.284	21.131.482	20.665.804	19.526.092	20.534.399	20.721.899	19.036.384	20.846.994	20.794.012	14.152.967	16.122.994	11.963.325
INTERESES DE MORA	250.300	375.700	421.400	426.100	532.600	370.000	191.800	317.800	482.700	9.300	46.200	127.800
GASTOS PROCESOS	1.991.000	997.250	997.250	1.380.250	936.000	1.249.000	1.662.250	1.662.250	-			
ADMINISTRACIÓN PARQUEADEROS	293.100	190.500	73.000	70.000	36.000	124.000	131.000	114.000	88.000	98.000	201.000	128.000
TOTAL	20.810.684	22.694.932	22.157.454	21.402.442	22.038.999	22.464.899	21.021.444	22.941.044	21.364.712	14.260.267	16.370.194	12.219.125
% DE INCREMENTO O DISMINU	10%	9%	-3,53%	-3,50%	2,89%	1,93%	-6,43%	9,13%	6,87%	-33,25%	14,80%	-25,36%



2.2.4 Relación de número de apartamentos en mora por rango de \$:

VALOR	DIC
DE \$1 A \$100,000	8
DE \$101,000 A \$399,000	8
DE \$400,000 A \$1,000,000	3
DE \$1,000,000 O MAS	4
JURIDICO	0
TOTAL APARTAMENTOS EN MORA	23

El 10% de los apartamentos presentan mora

2.2.5 Cartera Comparativa



2.2.6. Apartamentos con deudas superiores a \$400.000:

RELACION DE CARTERA SUPERIOOR A 400,000					
APTO	_1_30	31_60	_61_90	_mas_90	total
10603	280.800	275.500	-	339.267	895.567
21204	291.400	280.000	-	308.900	880.300
30103	314.000	314.000	-	1.621.800	2.249.800
30802	305.300	269.000	-	1.678.600	2.252.900
31003	335.400	329.100	-	315.900	980.400
31101	280.000	280.000	-	765.800	1.325.800
31201	315.600	287.200	-	446.900	1.049.700
7	2.122.500	2.034.800	-	5.477.167	9.634.467
					79%

El 79% del total de la cartera a diciembre 31 de 2022, se encuentra concentrada en siete (7) apartamentos.

2.2.7 PRE JURIDICO

Al finalizar el año 2022 quedaron en pre jurídico los siguientes apartamentos:

T-APTO	VALOR
1-204	1.470.577
1-904	1.287.911
5-101	1.632.839

3 MANTENIMIENTOS.

3.1 ASCENSORES:

Mensualmente se realizaron los mantenimientos programados, están pendientes por certificar, ya que presentan humedades, que se incluyeron en el reclamo a la constructora.

3.2 EQUIPO DE BOMBEO:

La empresa IHM, encargada del mantenimiento del equipo de bombeo, realizó los mantenimientos bimensuales, de acuerdo al contrato, a partir del mes de agosto se incluyó en el contrato el sistema de red contra incendio, se solicitó el ajuste del número de equipos eyectores, se venían facturando 4 equipos, solo se tienen 2 equipos

3.3 PLANTA ELÉCTRICA/TRANSFERENCIA Y TABLEROS

El contrato inicial que tenía la copropiedad solo era para el mantenimiento de la planta eléctrica, a partir de agosto se incluyeron los mantenimientos al armario de transferencia, tablero de distribución TGA Y TGE.

Cambio de repuestos:

- Pre calentador de camisas \$ 2.273.605

3.4 SERVILONJAS

Dando alcance a lo aprobado por la Asamblea, se contrato a la empresa Servilonjas, para realizar el diagnóstico a las zonas comunes del conjunto (anexo).

Valor del contrato: \$24.971.198

Hicieron acompañamiento para el recibo de las zonas comunes, de acuerdo a las fechas establecidas por la constructora Amarillo, teniendo en cuenta las falencias encontradas generaron un informe donde salieron 287 observaciones, el cual fue radicado como derecho de petición ante Amarillo, quien dio fecha de entrega con parciales, lo cual no fue aceptado por la interventoría, dieron como plazo de entrega y respuesta al derecho de petición el día 6 de enero de 2023, fecha a la que no asistieron por incapacidad médica de la persona encargada. Ante este hecho se hizo nuevamente proceso de requerimiento para que atendieran y entregaran cada uno de los pendientes a satisfacción

3.5 OTROS TRABAJOS REALIZADOS:

con el fin de minimizar los riesgos de intrusión, se hizo una inversión para mejorar la seguridad a la copropiedad, así: instalación de cerca eléctrica, automatización de puertas vehiculares, peatonales y de mascotas, Con el fin de apalancar el proyecto se entregó un tag peatonal gratis, los adicionales y sticker vehicular a un costo de \$15.000

PROYECTO AUTOMATIZACIÓN			
VALOR TOTAL INVERSIÓN	\$51.930.322		
REINVERSIÓN EMPRESA VIGILANCIA	\$ -	\$30.000.000	
VENTA DE STICKER	\$ -	\$2.610.000	
VENTA DE TAGS	\$ -	\$6.015.000	
TOTALES	\$51.930.322	\$38.625.000	
VALOR CARGADO DE LA COPROPIEDAD			\$13.305.322

- * recarga de extintores de 60 extintores, compra para los shuts y cuartos eléctricos
- * arreglo de jardines
- * mantenimiento a puertas eléctricas
- * creación página web para la copropiedad
- * Asignación de códigos para acceso a cada apartamento
- * marcación de bicicleteros
- * instalación de tapetes en la recepción
- * lavado de tanques de agua potable
- *el sistema de gestión se encuentra al día y reportado al Ministerio de trabajo

4. ACTIVIDADES

El Consejo de administración, el comité de convivencia y la administración, durante el año 2022, realizaron las siguientes actividades:

- a. Día de los niños: entrega de bolsa de dulces a los niños que atendieron la invitación a reunirse en el salón comunal.
- b. Navidad: realización de una novena con Eucaristía, cada torre se encargó de una novena.
- c. Invitación a entidades distritales para el manejo de residuos solidos, tenencia de animales vivos y movilidad para la marcación de bicicletas.

5. PROYECTOS DE INVERSIÓN

El consejo de Administración y la administración dejan plasmados algunos proyectos que consideran son necesarios para continuar con el mantenimiento, sostenimiento yvalorización de la copropiedad, los cuales se presentan a continuación:

- a) Mejoramiento del CCTV
- b) remodelación área de correspondencia
- c) Instalación de luminarias solares en áreas comunes
- d) Ampliación de bicicleteros
- e) Dotación de gimnasio, entre otros.

El Consejo de administración agradecen la confianza que depositaron al elegirnos, lo cual motivó adquirir una responsabilidad para sacar adelante una buena gestión con excelentes resultados, que redundan en el bienestar y la valorización del patrimonio, esto gracias a la optimización de los recursos económicos y humanos que hicieron parte integral de la gestión año 2022.

Esperamos que los miembros de consejo que sean elegidos para el período 2023, continúen desarrollando proyectos en pro de la comunidad y del conjunto, además del compromiso que deben asumir al adquirir esta responsabilidad

Cordialmente

CONSEJO DE ADMINISTRACION

GERMAN GARCIA

Presidente

ADMINISTRACION

CONSUELO PINZON P



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA - PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT. 901.438.766-6
DICTAMEN ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL AÑO 2022

Bogotá D.C., 01 de marzo de 2023

Señores

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA - PROPIEDAD HORIZONTAL
Ciudad

En mi calidad de Revisor Fiscal y en cumplimiento de mis funciones establecidas en: la Ley 43 de 1990, Código de Comercio Art. 207, Decreto 2420 de 2015, Ley 675 del 2001 (Art. 57) y Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto residencial, me permito presentar las revelaciones generales del control interno y dictamen de los estados financieros del año 2022.

La administración es responsable de la preparación y la adecuada presentación de los estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia de conformidad con las NIF para microempresas (Decretos 2420/2015 y 2496/2015 y las demás normas que las complementen o sustituyan). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la presentación y preparación de los estados financieros libres de incorrección material, derivadas de fraude o error. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre ellos basado en los lineamientos de auditoría.

La información para cumplir con mis obligaciones fue entregada de parte de la administración y el contador; los soportes contables entregados fueron verificados, realice mi auditoría con base en las normas de auditoría vigente, las cuales exigen que cumpla los requerimientos de ética y que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material.

La auditoría conlleva a la aplicación de procedimientos para obtener evidencia sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error. Al efectuar las valoraciones del riesgo, se tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación fiel por parte de la administración, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias.

La auditoría también incluye la evaluación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración del conjunto residencial.

A lo largo del periodo fiscal que inicio con mi nombramiento en la asamblea ordinaria de 2022, socialice con el consejo de administración el plan y cronograma de auditoría y definimos los parámetros de control interno, emití informes mensuales de Control Interno, observaciones de procesos contables y recomendaciones, donde evalué los estados financieros de periodos intermedios; presenté los hallazgos de auditoría en forma oportuna a la Administración y consejo de administración con el fin de incluirlas en las acciones de mejoramiento. Las recomendaciones de Control Interno expedidos por esta Revisoría Fiscal han sido acogidas por parte de la administración.

A continuación, me permito dar a conocer a los Copropietarios los temas relevantes administrativos y financieros para su conocimiento; sin tener impacto sobre mi dictamen:

LIBROS

- El libro de actas de asamblea se encuentra actualizado al mes de diciembre de 2022
- El libro de actas de consejo se encuentra impreso al mes de diciembre de 2022
- Los libros de contabilidad están impresos a 30 de noviembre de 2022

ACCIONES DE LA ADMINISTRACION

No se me manifestó de parte de la administración, sobre nueva información de hechos relevantes que afecten los resultados financieros presentados o la dinámica propia del conjunto residencial o hechos posteriores al cierre del año 2022 y hasta la fecha del presente informe.

La correspondencia en general se conserva y está archivadas adecuadamente, se practicaron adecuadas medidas de conservación y custodia de los bienes muebles e inmuebles, los cuales se encuentran salvaguardados mediante la póliza de seguros y se realizó los mantenimientos básicos preventivos de los equipos. La administración propendió por el cumplimiento de los mandatos de asamblea y los lineamientos del consejo de administración.

Se adelanto el manual de convivencia, se realizaron las socializaciones y se presentara en asamblea para su aprobación.

ACCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION:

El consejo de administración tuvo reuniones periódicas administrativas y contables en las cuales se realizó seguimiento administrativo y se revisaron los estados financieros intermedios, se emitieron directrices para la recepción de áreas comunes, manual de convivencia y gestiones ante el constructor. El trabajo realizado por consejo de administración en mi concepto fue de compromiso, dedicación, constancia y acompañamiento a la gestión realizada por la administradora.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para fundamentar la opinión que expreso a continuación:

He examinado el estado de situación financiera del "CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA - PROPIEDAD HORIZONTAL", el estado de resultado integral junto con sus revelaciones a los Estados Financieros, las cuales hacen parte integral de los mismos con corte a 31 de diciembre de 2022 y la ejecución presupuestal del año 2022.

En mi opinión los estados contables arriba mencionados presentan razonablemente la situación financiera del ente jurídico "CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA - PROPIEDAD HORIZONTAL", a 31 de diciembre de 2022 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, grupo 3, Decretos 2420 y 2496 de 2015).

Igualmente y fundamentada en los resultados de mi auditoria, conceptuó que: la contabilidad "CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA - PROPIEDAD HORIZONTAL", ha sido llevada conforme a las normas legales y la técnica contable vigente, las operaciones registradas en los libros y los actos del administrador se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la asamblea, la correspondencia, los comprobantes de las cuentas, existen medidas adecuadas de control interno, de conservación y custodia de los bienes del conjunto residencial. Del mismo modo, me permito conceptuar acerca del cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte del conjunto residencial, tal como lo establece la ley 603 de 2000. la licencia del Software contable es de propiedad del conjunto residencial.

Se comprobó que se cumplió con el recaudo y pago de la retención en la fuente sobre los bienes y servicios recibidos, aplicando en forma adecuada las bases y tarifas vigentes y presentando de manera oportuna las declaraciones mensuales con pago de los meses de enero a diciembre.

En relación con la situación jurídica, informo que no se me dio a conocer la existencia de alguna demanda en contra o a favor de la copropiedad desde el cierre de la vigencia hasta la fecha de emisión del presente dictamen.

En el curso de mi gestión y en forma permanente, informé a la administración y a consejo de administración sobre los principales comentarios y sugerencias derivados de mi revisión, emitiendo informes de control periódicos y seguimiento sobre los meses anteriores, junto con las observaciones a los estados financieros y a la situación administrativa, a fin de ser comentados y analizados en las reuniones de consejo de administración.

Se emite el presente dictamen el 01 de marzo de 2023.

Firmado,

Paola Cortes Carvajalino

Revisora Fiscal

Contadora Pública

TP 185199-T



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA P.H.

Certificación de los Estados Financieros

Quienes suscribimos el presente documento, en calidad de Representante legal y contador público titulado, del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA P.H., declaramos que hemos preparado los Estados Financieros Básicos: Estados de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Flujo de Efectivo y ejecución presupuestal a Diciembre 31 del 2022, de conformidad a la Ley 1314 de 2009 y Decreto 2706 de 2012, incluyendo sus correspondientes Notas, aseveramos que se presentan razonablemente las cifras al 31 de diciembre de 2022 y los resultados de sus operaciones.

- a. Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos.*
- b. No hubo irregularidades que involucren a miembros de la administración que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los estados financieros*
- c. Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con corte de los documentos y con las acumulaciones y compensaciones contables de sus transacciones en el ejercicio 2022.*
- d. Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocido en ellos.*
- e. Los hechos económicos son registrados, descritos y revelados dentro de sus activos, pasivos reales como también las garantías que hemos recibido de terceros.*
- f. No se han presentado hechos posteriores en el curso del periodo que requieran ajuste o revelaciones en los estados financieros o en las notas subsiguientes.*
- g. Certificamos que el Software contable y administrativo SISCO utilizado por el CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA P.H., en cumplimiento de la protección sobre la propiedad intelectual y derechos de autor establecidos en la Ley 603 de 2001 posee su respectiva licencia*

Firmado en Bogotá D.C., Febrero 18 de 2023

CONSUELO PINZON PAEZ

Representante Legal

JOSE GUSTAVO JIMENEZ AMEZQUITA

Contador Público Titulado

TP No. 68485-T

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA P.H.
NIT 901.352.888-8
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVOS

		AÑO 2022	NOTA	AÑO 2021	Var \$	Var %
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO						
Caja Menor		500.000,00	1	0,00	500.000	100,00
Bancos	Cuenta Corriente	33.460.396,75	1	39.019.869,15	-5.559.472	-14,25
	Cuenta de Ahorros	9.090.567,29	1	0,00	9.090.567	100,00
Inversiones	Consignaciones en Transito	3.200.945,00	1	0,00	3.200.945	100,00
TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO		46.251.909,04		39.019.869,15	7.232.040	18,53
CUENTAS POR COBRAR						
	Cientes Corrientes	28.833.899,00	2	38.430.192,00	-9.596.293	-24,97
TOTAL CUENTAS POR COBRAR		28.833.899,00		38.430.192,00	-9.596.293	-24,97
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO						
	Equipos de Computo y Comunicaciones	1.417.900,00	3	0,00	1.417.900	100,00
SUB TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		1.417.900,00		0,00	1.417.900	100,00
	Depreciación Acumulada	-1.417.900,00	3	0,00	-1.417.900	-100,00
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		0,00		0,00	0	-100,00
DIFERIDOS						
	Gastos pagados por Anticipado	3.469.245,00	4	0,00	3.469.245	100,00
TOTAL ACTIVOS DIFERIDOS		3.469.245,00		0,00	3.469.245	100,00
TOTAL ACTIVOS		78.555.053,04		77.450.061,15	1.104.992	1,43
CUENTAS POR PAGAR						
	Proveedores de bienes y servicios	16.151.490,00	5	51.284.840,00	-35.133.350	-68,51
OTRAS CTAS POR PAGAR	Ingresos recibidos por anticipado	4.657.692,00	5	1.801.157,77	2.856.534	158,59
	Retención en la fuente	555.112,00	5	90.663,00	464.449	512,28
TOTAL PASIVOS		21.364.294,00		53.176.660,77	-31.812.367	-59,82
PATRIMONIO						
	Excedentes/Deficit Acumulados	20.323.480,38	6	0,00	20.323.480	100,00
	Excedentes/Deficit del Ejercicio	27.241.838,66	6	20.323.480,38	6.918.358	34,04
RESERVA LEGAL	Fondo de Imprevistos	9.625.440,00	6	3.949.920,00	5.675.520	143,69
TOTAL PATRIMONIO		57.190.759,04		24.273.400,38	32.917.359	135,61
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		78.555.053,04		77.450.061,15	1.104.992	1,43

Las revelaciones a los estados financieros forman parte integral de la informacion contable.

Representante Legal

Contador

Revisor Fiscal

 CONSUELO PINZON PAEZ
 CC 51.573.850

 JOSE GUSTAVO JIMENEZ A.
 TP 68485-T
 (Ver Certifiacion Adjunta)

 PAOLA CORTES CARVAJALINO
 TP 185199-T
 (Ver Dictamen Adjunto)

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA P.H.**NIT 901.352.888-8****ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO**

	AÑO 2022	NOTA	AÑO 2021	Var \$	Var %
INGRESOS					
Ingresos Operacionales	607.393.652,44	7	420.310.638,00	187.083.014	44,51
Ingresos No Operacionales	10.778.625,44	8	70.617,00	10.708.008	15.163,50
TOTAL INGRESOS	618.172.277,88		420.381.255,00	197.791.023	47,05
GASTOS					
Gastos Operacionales					
Honorarios	42.921.198,00	9	42.930.000,00	-8.802	-0,02
Seguros	27.753.969,00	9	0,00	27.753.969	100,00
Servicios	411.320.507,00	9	318.682.872,00	92.637.635	29,07
Mantenimiento y Reparaciones	58.720.826,43	9	20.465.549,00	38.255.277	186,93
Adecuacion e Instalaciones	1.203.990,00	9	117.996,00	1.085.994	920,37
Depreciaciones	1.417.900,00	9	0,00	1.417.900	100,00
Diversos	46.101.508,00	9	17.042.185,00	29.059.323	170,51
SUBTOTAL	589.439.898,43		399.238.602,00	190.201.296	47,64
Gastos No Operacionales	1.490.540,79	10	819.172,62	671.368	81,96
TOTAL GASTOS	590.930.439,22		400.057.774,62	190.872.665	47,71
EXCEDENTES/DEFICIT DEL EJERCICIO	27.241.838,66		20.323.480,38	6.918.358	34,04

Las revelaciones a los estados financieros forman parte integral de la informacion contable.

Representante Legal**Contador****Revisor Fiscal****CONSUELO PINZON PAEZ**
CC 51.573.850**JOSE GUSTAVO JIMENEZ A.**
TP 68485-T
(Ver Certifiacion Adjunta)**PAOLA CORTES CARVAJALINO**
TP 185199-T
(Ver Dictamen Adjunto)

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA P.H

NIT 901.438.766-2

REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS A

DICIEMBRE 2022 - 2021

ENTIDAD REPORTANTE

Información General: EL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA – PH con identificación tributaria No 901.438.766- 2, ubicado en la calle 78 b 116 – 80 de la ciudad de Bogotá D.C., con un total de 232 apartamentos, 244 parqueaderos y 116 depósitos.

Naturaleza de las operaciones: El CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA – PH., tendrá como objeto social desarrollar las siguientes actividades: Administrar los bienes de uso o servicio común de la copropiedad, con el objetivo de procurar el mantenimiento, conservación, reparación, seguridad, salubridad y pacífica convivencia de los copropietarios del conjunto.

El CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA – PH. Es una entidad de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, la copropiedad por disposición de la ley 675/2001, está exenta de impuestos nacionales y distritales. Solo actúa como agente retenedor para efectos de la retención en la fuente. Las cuales se han practicado y presentado oportunamente a la Administración de impuestos Nacionales (DIAN). Según lo dispuesto en el parágrafo del art. 19-5 del estatuto tributario (Ley 1819 de Dic 29-2016 Art 143) las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal de uso residencial se excluirán de ser contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios.

Hipótesis de negocio en marcha: Al preparar el conjunto completo de los estados financieros, la administración del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA – PH., evaluó la capacidad que tiene para continuar con su actividad en marcha. Los estados financieros se elaboran partiendo del supuesto que está en plena actividad y seguirá funcionando en el futuro previsible. Por el momento no se tiene intención de liquidarla o hacer cesar sus operaciones, tampoco existen incertidumbres relacionadas con la continuidad de la copropiedad.

BASES DE ELABORACION

2.1 Declaración de cumplimiento Estos estados financieros se han elaborados de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad para Grupo 3 de conformidad con la ley 1314 de 2009 y Decreto 2706 de 2012 consistiendo en la preparación de una contabilidad simplificada, con revelaciones abreviadas de acuerdo con la estructura contable de la Copropiedad.

Para lo anterior, se determinó que LA COPROPIEDAD clasifica en el GRUPO 3 (*) o Microempresas y que, por consiguiente, no debe aplicar las NIIF o Normas Internacionales de Información Financiera, sino las Normas de Información Financiera local, o NIF (basadas en las NIIF para PYMES) condensadas en EL MARCO NORMATIVO DE

INFORMACIÓN FINANCIERA PARA LAS MICROEMPRESAS O RÉGIMEN SIMPLIFICADO DE LA CONTABILIDAD DE CAUSACIÓN PARA LAS MICROEMPRESAS, Decreto 2706 de 2012.

Moneda funcional y de presentación La moneda funcional del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA – PH., es el peso colombiano y en esta denominación se presentan los estados financieros, las cifras están expresadas en pesos colombianos.

Periodo Contable La copropiedad tiene definido efectuar un corte en sus cuentas, preparar y difundir sus Estados Financieros de Propósito General una vez al año, con corte al 31 de diciembre.

CONCEPTOS Y PRINCIPIOS GENERALES

OBJETIVOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Suministrar información sobre la situación financiera y el resultado de las operaciones, que sean de utilidad para la toma de decisiones. Otro objetivo es dar cuenta sobre la gestión de la administración.

CUALIDADES O CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA.

Para que sea útil, debe cumplir las siguientes características:

- a. **Comprensibilidad.** Debe ser clara y fácil de entender, sin que ello implique omitir aquella que se considere compleja.
- b. **Relevancia.** Es el poder de la información para influir en la toma de decisiones de los usuarios, mediante la evaluación de los sucesos pasados, presentes o futuros, para su confirmación o corrección.
- c. **Materialidad o importancia relativa.** Es material o relevante la información cuya omisión o presentación errónea pueda influir en la toma de decisiones económicas y depende de la cuantía.
- d. **Fiabilidad.** Debe estar libre de error o sesgo y presentarse razonablemente, de modo que no pretenda influir en determinada decisión o inducir a un resultado.
- e. **Esencia sobre forma.** Las transacciones se deben contabilizar y presentar acorde a su realidad económica y naturaleza; y no solo a su forma legal.
- f. **Prudencia.** Los registros deben evitar la sobre estimación de activos e ingresos o la subestimación de pasivos y gastos.
- g. **Integridad.** La información debe ser completa, dentro de los límites de materialidad y costo, de modo que no presente omisiones o equivocaciones que desestimen su fiabilidad.
- h. **Comparabilidad.** Los estados financieros deben ser comparables a lo largo del tiempo, para identificar las tendencias de la situación financiera y de sus resultados.

- i. **Oportunidad.** Debe suministrarse dentro del período de tiempo que sea útil para la toma de decisiones.
- j. **Equilibrio entre costo y beneficio.** Los beneficios derivados de la información deben exceder los costos de suministrarla.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.

Es el reporte de la relación entre los activos, los pasivos y el patrimonio de la copropiedad, en una fecha específica, al final del periodo informado. Estos **elementos** se definen así:

- a. **Un activo** es un recurso controlado por la copropiedad, como resultado de sucesos pasados, del que ésta espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.
- b. **Un pasivo** es una obligación actual, surgida a raíz de sucesos pasados, cuya liquidación se espera, dé lugar a una transferencia de recursos que incorporan beneficios económicos para un tercero.
- c. **Patrimonio** es la parte residual de los activos de la copropiedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Política 1. No se diferirá ningún gasto cuando el beneficiario del pago lo reconoce como un ingreso, en este sentido los gastos no se reconocerán “Activos Diferidos”.

Política 2. No se reconocerán como activo las erogaciones de periodos anteriores.

Política 3. Se reconocerán activos cuando los bienes tangibles e intangibles sean controlados y tengan identificabilidad de uso.

Política 4. Se reconocerán activos cuando en un contrato (Verbal o Escrito), se entregue un anticipo y la copropiedad no haya recibido el bien o servicio.

Política 5. Solo se reconocen los pasivos cuando se haya recibido un bien o servicio. No se reconocerán provisiones por hechos futuros, ni por contratos firmados y sin ejecutar.

Política 6. Solo se reconoce un pasivo cuando existe un tercero real al que se le adeuda.

Política 7. No se reconocerán contingencias por demandas, salvo que exista una certificación del proceso en la cual se mencione que la probabilidad de perder sea mayor al 50% o cuando exista un fallo en primera instancia.

Política 8. Los costos y gastos por pagar causados al final del periodo, tales como prestaciones sociales, se reconocerán como obligaciones acumuladas y no como provisiones.

Política 9. Las cuotas de administración se facturarán a todos los copropietarios por el valor bruto mensual aprobado por la asamblea general para el año corriente respectivo.

Política 10. Los descuentos a conceder por los pagos de la cuota de administración se sujetarán a los plazos o

fechas y a los porcentajes aprobados por la Asamblea General, y se contabilizarán en el momento del pago efectivo de la cuota aprobada por esta misma.

Política 11. Los intereses de mora se facturarán mensualmente en forma lineal, a la tarifa aprobada por la Asamblea General de Copropietarios, tomadas sobre el saldo de las cuotas no canceladas en último día del mes anterior a la facturación.

Política 12. Al final de cada ejercicio contable por el año fiscal al saldo de los intereses no recaudados se les calculará una provisión equivalente al 100% de estos.

Política 13. Los ingresos generados por arrendamientos de las áreas comunes y las determinadas como áreas privadas a nombre de la administración del Conjunto Residencial Altos de Granada P.H. se contabilizarán como ingresos, y estarán sujetas a todos los comportamientos legales y tributarios acordes con las características del Conjunto Residencial Altos de Granada P.H.

Política 14. Se contabilizarán como gasto todos los activos fijos cuyo costo de adquisición no sea superior a tres (3) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes. En caso de que el costo de adquisición de estos activos sea superior al monto mencionado, se procederá a efectuar la correspondiente depreciación por el método de LINEA RECTA, de acuerdo con la siguiente tabla:

BIEN	VIDA UTIL
Edificaciones	15 años
Maquinaria y Equipo	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipo de Oficina	8 años
Equipo de Computo	5 años
Equipo de Comunicaciones	5 años

ESTADO DE RESULTADOS.

Es la presentación del detalle de los ingresos y gastos y su diferencia durante el periodo informado, usualmente conocida como **excedente** o **déficit**. Los ingresos y gastos se definen así:

- a. **Ingresos:** son los incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del período informado, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como disminución de obligaciones, que dan como resultado aumentos del patrimonio.
- b. **Gastos:** son las disminuciones en los beneficios económicos, producidos a lo largo del período contable, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien de surgimiento o aumento de los pasivos, que dan como resultado disminución en el patrimonio.

RECONOCIMIENTO DE ACTIVOS, PASIVOS, INGRESOS Y GASTOS.

Es el proceso de incorporar en los estados financieros una partida que cumple con la definición de activo, pasivo, ingreso o gasto y que cumpla los siguientes criterios:

- a. Es probable que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida, entre o salga de la copropiedad; y
- b. La partida tiene un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.

La falta de reconocimiento en los estados financieros de una partida que satisface estos criterios, no se rectifica mediante la revelación de las políticas contables, ni tampoco a través de notas u otro material explicativo.

La probabilidad de obtener beneficios económicos futuros. Se refiere al grado de incertidumbre con que éstos llegarán a, o saldrán de, la copropiedad y su evaluación correspondiente al flujo de los beneficios futuros se realiza sobre la base de la evidencia relacionada con las condiciones al final del período sobre él que se informa que esté disponible cuando se preparan los estados financieros.

Fiabilidad de la medición. El segundo criterio para el reconocimiento de una partida es que tenga un costo o un valor que pueda medirse de forma fiable. En muchos casos, el costo o valor de una partida es conocido. En otros casos debe estimarse. La utilización de estimaciones razonables es una parte esencial de la elaboración de los estados financieros, y no menoscaba su fiabilidad. Cuando no puede hacerse una estimación razonable, la partida no se reconoce en los estados financieros. Una partida que no cumple los criterios para su reconocimiento puede, sin embargo, ser revelada a través de notas, material informativo o cuadros complementarios.

Medición de activos, pasivos, ingresos y gastos. Es el proceso de determinar cuantías o valores en los que se miden los activos, pasivos, ingresos y gastos en los estados financieros e involucra la selección de una base de medición, que será el **costo histórico** o monto original consumido u obtenido en efectivo, o en su equivalente en el momento de realización de un hecho económico. El costo histórico está representado, en la mayoría de los casos, por el valor pagado más todos los costos y gastos directamente incurridos para colocar un activo en condiciones de utilización.

Deterioro y valor recuperable

Reconocimiento

Al final de cada período se evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro o de recuperación del valor de los activos y se reconocerá inmediatamente en cuentas de resultado una pérdida por deterioro del valor, que es la diferencia entre el valor en libros del activo y la mejor estimación del valor (que podría ser cero) que ésta recibiría por el activo si se llegara a vender o realizar en la fecha sobre la que se informa.

Reversión

Si en períodos posteriores se disminuye la cuantía de una pérdida por deterioro se revertirá la pérdida por deterioro reconocida con anterioridad. La recuperación del deterioro de valor no puede llevar el valor del activo a un monto neto en libros superior al que hubiera tenido, si no hubiera sufrido ese deterioro.

Base contable de acumulación o devengo (Causación)

La copropiedad elaborará sus estados financieros utilizando la base contable de causación (acumulación o devengo). Los efectos de las transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren y no cuando se recibe o paga dinero u otro equivalente al efectivo en los períodos con los cuales se relacionan. (Base de caja).

Compensación

No se compensarán activos con pasivos, ni ingresos con gastos. Tanto las partidas de activo y pasivo, como las de gastos e ingresos, se deben presentar por separado, a menos que las normas legales o términos contractuales permitan lo contrario. (No se permite “netear”).

Correcciones de errores de períodos anteriores

Son errores de períodos anteriores las omisiones e inexactitudes en los estados financieros correspondientes a uno o más períodos anteriores, que surgen de no emplear, o de no utilizar, información fiable que:

- (a) Estaba disponible cuando los estados financieros para esos períodos fueron autorizados a emitirse, y
- (b) Podría esperarse razonablemente que se hubiera conseguido y tenido en cuenta en la elaboración y presentación de esos estados financieros.

El efecto de las correcciones de errores anteriores se reconocerá en resultados en el mismo período en que el error es detectado. La copropiedad deberá revelar la siguiente información:

1. la naturaleza del error y,
2. el monto de la corrección para cada rubro en los estados financieros.

PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Presentación razonable de los estados financieros

Los estados financieros deben presentar razonablemente la situación financiera y los resultados de las operaciones, lo cual implica la representación fiel de los efectos de las transacciones, otros sucesos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en los Conceptos y Principios Generales.

Hipótesis de negocio en marcha

Al preparar los estados financieros, la administración evaluará la capacidad que tiene la copropiedad para continuar en funcionamiento. Es un negocio en marcha, salvo que sus copropietarios tengan la intención de liquidarla o hacer cesar sus operaciones. La evaluación de esta hipótesis deberá cubrir las expectativas de funcionamiento en los siguientes doce (12) meses.

Frecuencia de la información

La copropiedad preparará y difundirá un juego completo de Estados financieros (incluyendo información comparativa) al menos una vez al año, con corte a 31 de diciembre.

Uniformidad en la presentación

La copropiedad mantendrá la presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros de un período a otro, a menos que, tras un cambio importante en la naturaleza de las actividades de la copropiedad o una revisión de sus estados financieros, se ponga de manifiesto que sería más apropiada otra presentación o clasificación. Con el fin de mejorar la presentación o calidad de los estados financieros, las causas del cambio que afecte la uniformidad de la presentación de los estados financieros deberán informarse en una nota a los estados financieros.

Información comparativa

La copropiedad revelará información comparativa respecto del período comparable anterior para todos los montos presentados en los estados financieros del período corriente. Adicionalmente, incluirá información comparativa para la información de tipo descriptivo y narrativo, cuando esto sea relevante para la comprensión de los estados financieros del período corriente.

Materialidad (importancia relativa)

Un hecho económico es importante cuando, debido a su naturaleza o cuantía, su conocimiento o desconocimiento, teniendo en cuenta las circunstancias que lo rodean, puede alterar significativamente las decisiones económicas de los usuarios de la información.

Conjunto completo de estados financieros

Un conjunto completo de estados financieros de La copropiedad comprende:

- (a) Un estado de situación financiera.
- (b) Un estado de resultados.
- (c) Notas a los estados financieros: son parte integral de los estados financieros y deben prepararse

por la administración, con sujeción a las siguientes reglas:

1. Cada nota debe aparecer identificada mediante números o letras y debidamente titulada, con el fin de facilitar su lectura y cruce con los estados financieros respectivos.

2. Cuando sea práctico y significativo, las notas se deben referenciar adecuadamente en el cuerpo de los estados financieros. **(Anotar # dentro de los EF para remitir a Notas con el mismo #).**
3. Las primeras notas deben identificar el ente económico, resumir sus políticas y prácticas contables y los asuntos de importancia relativa.
4. Las notas deben ser presentadas en una secuencia lógica, guardando, en cuanto, sea posible el mismo orden de los rubros de los estados financieros. Las notas no son un sustituto del adecuado tratamiento contable en los estados financieros.

En forma comparativa cuando sea el caso, los estados financieros deben revelar por separado como mínimo la naturaleza y cuantía de cada uno de los siguientes asuntos:

1. **Ente económico:** Nombre, descripción de la naturaleza, fecha de constitución, duración y actividad económica de la copropiedad reportante.
2. **Fecha de corte o período** al cual corresponda la información.
3. **Principales políticas y prácticas contables**, con expresa indicación de los cambios contables que hubieren ocurrido de un período a otro.
4. **Activos y pasivos**, clasificados en corrientes y no corrientes.
5. **El deterioro** del valor de un activo se debe presentar asociados con el activo respectivo.
6. **Clases de ingresos y gastos.**
7. La copropiedad debe indicar en una nota adicional a los estados financieros, los movimientos del patrimonio durante el ejercicio contable, si los hubiere.

(d) Reporte de Ejecución Presupuestal, y Presupuesto, que constituye el eje de las decisiones para la determinación de las expensas comunes (Cuotas ordinarias y extraordinarias de administración) del nuevo periodo.

Identificación de los estados financieros

La copropiedad identificará claramente cada uno de los estados financieros. Además, presentará la siguiente información de forma destacada, y la repetirá cuando sea necesario para la comprensión de la información presentada:

- (a) El nombre de la copropiedad que informa y cualquier cambio en su nombre desde el final del período precedente, y el **NIT**.
- (b) La fecha del estado de situación financiera y el período a que se refiere el estado de resultados.
- (c) La **moneda** legal en Colombia.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

El estado de situación financiera revela los activos, pasivos y patrimonio de La copropiedad en una fecha específica al final del período sobre el que se informa.

Distinción entre partidas corrientes y no corrientes.

La copropiedad revelará en el estado de situación financiera, sus activos y pasivos clasificados en corrientes y no corrientes, de acuerdo con lo establecido a continuación.

Activos corrientes

La copropiedad clasificará un activo como corriente cuando:

- (a) Espera convertirlo en efectivo o se lo mantiene para la venta o para el consumo en el curso normal del ciclo de operaciones de la copropiedad, que generalmente es de un año;
- (b) Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- (c) Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes desde la fecha sobre la que se informa; o
- (d) Se trate de efectivo o un equivalente al efectivo.

La copropiedad clasificará todos los demás activos como no corrientes.

Pasivos corrientes

La copropiedad clasificará un pasivo como corriente cuando:

- (a) Espera liquidarlo o pagarlo en el curso normal del ciclo de operación de la copropiedad;
- (b) El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa.

La copropiedad clasificará todos los demás pasivos como no corrientes.

Ordenación y formato de las partidas del estado de situación Financiera

Se establece que las partidas que conforman el estado de situación financiera se presenten tomando como base su liquidez, en el caso de los activos y su exigibilidad en el de los pasivos. Además:

- (a) Se incluirán otras partidas cuando el tamaño, naturaleza o función de una partida o grupo de partidas similares sea tal que la presentación por separado sea relevante para comprender la situación financiera de la copropiedad, y
- (b) Las denominaciones utilizadas y la ordenación de las partidas o agrupaciones de partidas similares podrán modificarse de acuerdo con la naturaleza de la copropiedad y de sus transacciones, para suministrar información que sea relevante para la comprensión de la situación financiera de la copropiedad.

Información para revelar en el estado de situación financiera o en las notas

La copropiedad revelará como mínimo en el estado de situación financiera o en las notas las siguientes partidas:

- (a) Efectivo y equivalentes al efectivo.

(b) Inversiones.

(c) Deudores y otras cuentas por cobrar que muestren por separado los montos por cobrar de terceros y cuentas por cobrar procedentes de ingresos causados pendientes de cobro.

(d) Cuando no se tenga certeza de poder cobrar una deuda, deberá establecerse una cuenta que muestre el deterioro (provisión) de las cuentas por cobrar.

(e) Propiedades, planta y equipo que muestren el valor de la depreciación acumulada.

(f) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, que muestren por separado los montos por pagar a proveedores, ingresos diferidos y gastos acumulados por pagar.

(g) Obligaciones laborales.

(h) Provisiones: corresponden al reconocimiento de las estimaciones de obligaciones presentes, surgidas de eventos pasados, sobre las cuales se desconoce con certeza su fecha de liquidación o pago o su monto.

(i) Patrimonio, que comprende partidas tales como, Excedentes o Déficit acumulados y Excedente o déficit del ejercicio.

ESTADO DE RESULTADOS

Este capítulo precisa que La copropiedad presente el resultado de sus operaciones del período. Adicionalmente establece la información que se tiene que presentar en este estado, y cómo presentarla.

Presentación del resultado

La copropiedad presentará el resultado de sus operaciones, obtenido en un período determinado, en el estado de resultados, el cual incluirá todas las partidas de ingresos y gastos reconocidas en el período.

Estructura del estado de resultados

Los Excedentes reflejan la diferencia entre los ingresos propios de las expensas comunes y demás ingresos obtenidos en el periodo y todos los gastos incurridos.

Todo déficit o excedente que sea importante debe revelarse por separado en el estado de resultados.

INVERSIONES

Las inversiones son instrumentos financieros en los que la copropiedad tiene control sobre sus beneficios, con el fin de obtener ingresos financieros. Generalmente corresponden a los recursos del fondo de imprevistos, a disposición de la asamblea, u otros de destinación específica para obras o proyectos aprobados, que se invierten mientras se inicia su ejecución, como mecanismo de custodia o seguridad y, a la vez, como una fuente de rentabilidad.

Las inversiones se medirán al costo histórico. El valor histórico de las inversiones, el cual incluye los costos originados en su adquisición, debe medirse al final del período, conforme lo previamente indicado sobre reconocimiento y medición.

La copropiedad debe efectuar la causación de los intereses pendientes de cobro, registrándolos en el estado de resultados y afectando la respectiva cuenta por cobrar por intereses, de acuerdo con la tasa pactada, causada de manera lineal durante el tiempo en que se mantenga la inversión.

Presentación de los estados financieros. La copropiedad clasificará las inversiones como activos corrientes, cuando se rediman antes de un año, y como no corrientes, si son a más de un año.

Información para revelar. La copropiedad revelará:

- (a) El valor en libros de las inversiones.
- (b) Los dividendos y otras distribuciones reconocidas como ingresos en el período.

CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar, documentos por cobrar y otras cuentas por cobrar son derechos contractuales para recibir **dinero** u otros activos de terceros, a partir de actividades generadas directamente por la copropiedad.

Reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar. La copropiedad reconocerá las cuentas por cobrar conforme con los criterios ya establecidos sobre el reconocimiento de los activos.

Medición

Las cuentas por cobrar se medirán al costo histórico, por el valor expresado en la **factura** o cuenta de cobro equivalente.

Cuando no se tenga certeza de poder recuperar una cuenta por cobrar, debe establecerse una cuenta que muestre el deterioro (provisión) que disminuya las respectivas cuentas por cobrar.

La copropiedad debe efectuar la causación de los intereses pendientes de cobro, registrándolos en el estado de resultados y afectando la respectiva cuenta por cobrar por intereses y sobre estos se debe realizar la provisión total de los intereses, a fin de no sobre estimar los ingresos aun no recibidos.

Presentación de los estados financieros

La copropiedad clasificará sus cuentas por cobrar como activos corrientes, si se esperan cobrar dentro de un año, o no corrientes, si se esperan cobrar durante un período de más de un año. Debe separarse la porción corriente de la no corriente. Aunque en la propiedad horizontal no existe el plazo para las obligaciones o expensas comunes, excepto cuotas extraordinarias pagaderas en varios meses, puesto que deben ser pagadas dentro del mismo mes y cuando están en mora, el abogado entregará un concepto sobre cuándo serán recuperadas o “se esperan cobrar”.

Información a revelar

La copropiedad revelará:

- (a) El valor en libros de los recursos pendientes de cobro.
- (b) El valor estimado por deterioro de las cuentas por cobrar.
- (c) El monto de los intereses pendientes de cobro.
- (d) Mostrar en nota a los estados financieros el movimiento de las cuentas estimadas por deterioro durante el año.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que:

- (a) Se mantienen para su uso, para arrendarlos a terceros, con propósitos administrativos o con fines de valorización, y
- (b) Se esperan usar durante más de un período contable.

Reconocimiento

Los terrenos y los edificios se contabilizarán por separado, incluso si hubieran sido adquiridos en forma conjunta. Esto aplica solo para inmuebles privados, recibidos por la copropiedad.

Medición en el momento del reconocimiento

Las propiedades, planta y equipo deben ser valorados a su costo.

Componentes del costo - medición inicial

El costo de las Propiedades, Planta y Equipo comprende su **precio** de adquisición y cualquier costo directamente atribuible al acondicionamiento del activo para el uso previsto.

Medición posterior al reconocimiento inicial

Se medirán todos los elementos de propiedades, planta y equipo tras su reconocimiento inicial al costo menos la **depreciación** acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

Depreciación

El monto depreciable de las propiedades, planta y equipo debe reconocerse como gasto a lo largo de su vida útil, entendiéndose por ésta, el período durante el cual se espera que un activo esté disponible para el uso de la copropiedad, o el número de unidades de producción esperadas del activo por la copropiedad.

La depreciación de un activo termina cuando se elimina (o se da de baja) de los estados financieros. La depreciación no cesará cuando el activo esté sin utilizar o se haya retirado del uso activo, a menos que se encuentre depreciado por completo. La copropiedad distribuirá el valor depreciable de un activo de forma sistemática a lo largo de su vida útil. El método más simple es la depreciación lineal, lo que no quiere decir que no se puedan utilizar otros métodos de reconocido valor técnico.

Baja en cuentas

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

- (a) Cuando disponga de él; o
- (b) Cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición.

La copropiedad reconocerá la ganancia o pérdida por la baja en cuentas de un elemento de propiedades, planta y equipo en el resultado del período en que el elemento sea dado de baja en cuentas. La copropiedad determinará la ganancia o pérdida procedente de la baja en cuentas de un elemento de propiedades, planta y equipo, como la diferencia entre el producto neto de la disposición, si lo hubiera, y el valor en libros del elemento.

Presentación de los estados financieros

La copropiedad clasificará sus propiedades planta y equipo como activos no corrientes.

Información a revelar

En notas a los estados financieros debe revelarse, para cada categoría de estos activos, una conciliación del valor contable al comienzo y al final del período en la que se indiquen:

- (a) Las adiciones;
- (b) Las enajenaciones;
- (c) La depreciación; y
- (d) Otros movimientos.

OBLIGACIONES FINANCIERAS Y CUENTAS POR PAGAR

Un pasivo financiero (cuentas por pagar comerciales, documentos por pagar y préstamos por pagar), es una obligación contractual para entregar **dinero** u otros activos financieros a terceros.

Medición

Tanto las obligaciones financieras como las cuentas por pagar se medirán a su costo histórico.

La copropiedad debe efectuar la causación de los intereses en forma periódica, registrándolos en el estado de resultados y afectando las correspondientes cuentas del estado de situación financiera.

Baja en cuentas

La copropiedad dará de baja en cuentas un elemento de obligaciones financieras y cuentas por pagar:

- (a) Cuando haya sido pagada o cancelada en su totalidad, o bien haya expirado.
- (b) Cuando se realice una permuta entre un prestamista y un prestatario.
- (c) Cuando se condone la obligación o cuenta por pagar; o
- (d) Cuando se realice su castigo.

Presentación de los estados financieros

La copropiedad clasificará sus obligaciones financieras y cuentas por pagar, como pasivos corrientes cuando su pago se deba efectuar en un plazo no superior a doce meses y como pasivo no corriente, si supera este plazo.

Información a revelar

La copropiedad revelará:

- (a) El valor en libros de las obligaciones financieras y cuentas por pagar a su cargo.
- (b) El valor de los intereses correspondientes al período contable, que se encuentran pendientes de pago.

OBLIGACIONES LABORALES

Comprende todos los tipos de contraprestaciones que las copropiedades proporcionan a los trabajadores a cambio de sus servicios, cuando están contratados laboralmente. En consecuencia, no aplica para el personal al servicio de las empresas de vigilancia, aseo y similares.

Principio de reconocimiento general para todos los beneficios a los empleados

La copropiedad reconocerá el costo de todos los beneficios a los empleados, a los que éstos tengan derecho como un gasto.

Obligaciones laborales a corto plazo

Las obligaciones a corto plazo a los empleados comprenden partidas tales como las siguientes:

- (a) Salarios y aportes a la [seguridad social](#);
- (b) Prestaciones sociales básicas (primas, [vacaciones](#), cesantías e intereses a las cesantías).

Reconocimiento

Puesto que la terminación del período de empleo en la copropiedad no proporciona beneficios económicos futuros, ésta los reconocerá en resultados como gasto, de forma inmediata. No se reconocerán provisiones para despido sin justa causa, a menos que se trate de acuerdos de terminación aprobados legalmente con anterioridad e informados a los afectados.

Presentación de los estados financieros

La copropiedad clasificará sus obligaciones laborales como corrientes o no corrientes, conforme lo descrito sobre este asunto.

Obligaciones laborales a largo plazo

Aunque este tipo de retribuciones no es usual en las copropiedades, de presentarse, se medirán por la mejor estimación del probable desembolso.

Información a revelar

No se requiere información a revelar específica sobre beneficios a los empleados a corto plazo. Para los beneficios a largo plazo que La copropiedad proporcione a sus empleados, revelará la naturaleza de los

beneficios y el monto de su obligación. Para los beneficios por terminación que La copropiedad proporcione a sus empleados, revelará la naturaleza de los beneficios y el monto de su obligación.

INGRESOS

Alcance de este capítulo

Aplicará al contabilizar los ingresos procedentes de las siguientes transacciones:

- (a) La prestación de servicios. (Administración de zonas y bienes comunes).
- (b) Otros ingresos.

Medición de los ingresos

La copropiedad incluirá en los ingresos solamente los valores brutos de los beneficios económicos recibidos y por recibir por cuenta propia. Para determinar el valor de los ingresos, se deberá tener en cuenta el valor de cualquier descuento comercial, descuento por pronto pago y rebaja que sean reconocidas por la copropiedad; excluyendo el valor de los impuestos que se generan por estos conceptos.

Los ingresos procedentes de la prestación de servicios deben reconocerse hasta el grado en que se ha prestado el servicio, considerando de las siguientes alternativas la que mejor refleje el trabajo realizado:

- (a) La proporción de los costos incurridos por el trabajo ejecutado hasta la fecha, en relación con los costos totales estimados. Los costos incurridos por el trabajo ejecutado no incluyen los costos relacionados con actividades futuras, tales como materiales o pagos anticipados.
- (b) Inspecciones del trabajo ejecutado.
- (c) La terminación de una proporción física de la transacción del servicio o del [contrato de trabajo](#).

Los otros ingresos corresponden a los diferentes de la venta de bienes y la prestación de servicios. Su medición inicial se hará con referencia al valor de la contrapartida recibida o por recibir.

Presentación de los estados financieros

La copropiedad presentará sus ingresos en el estado de resultados, incluyendo todas las partidas de ingresos reconocidas en el período.

Información a revelar

Los ingresos por la prestación de servicios se revelarán por separado en el estado de resultados.

REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1. Efectivo y Equivalentes

El saldo en efectivo y equivalentes corresponde a las cuentas y/o recursos disponibles que representan liquidez inmediata y que mantienen y manejan para cumplir con el presupuesto, compromisos y obligaciones de corto plazo.

Caja Menor:

Corresponde a gastos menores que requiere la Copropiedad atender de manera inmediata. De acuerdo con el procedimiento aprobado por el Consejo de administración.

Bancos:

Al cierre de diciembre de 2022 quedaron los siguientes saldos

- **Cuenta corriente Banco AVVillas** Cuenta donde se efectúan los diferentes pagos a proveedores.
- **Cuenta de Ahorros Banco Avvillas** Cuenta donde se consigna el valor correspondiente al fondo de imprevistos.

ACTIVO	dic-22	dic-21	Variacion \$	Variacion %
FONDOS EN CAJA	500.000,00	-	500.000,00	100,00
CAJA MENOR	500.000,00	-	500.000,00	100,00
FONDOS EN BANCOS	45.751.909,04	35.019.869,15	10.732.039,89	30,65
CUENTA CORRIENTE BANCO AVVILLAS	33.460.396,75	35.019.869,15	1.559.472,40	4,45
CUENTA DE AHORROS AVVILLAS - IMPREVISTOS	9.090.567,29	-	9.090.567,29	100,00
CONSIGNACIONES EN TRANSITO	3.200.945,00	-	-	-
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	46.251.909,04	35.019.869,15	11.232.039,89	32,07
DISPONIBLE FINAL				
CAJA MENOR	500.000,00	-	-	-
CUENTA CORRIENTE BANCO AVVILLAS	33.460.396,75	-	-	-
CUOTAS RECIBIDAS POR ANTICIPADO	-	4.672.692,00	-	-
SALDO FINAL	29.287.704,75			

NOTA 2. Cuentas por cobrar

Esta cuenta está conformada por los siguientes rubros

Administración: corresponde a las expensas comunes (cuotas de administración) que son deudas por todos y cada uno de los residentes, propietarios a diciembre - 2022. Esta cuenta es acumulable mes a mes.

Intereses de mora: corresponde al valor por mora que se cobra a los propietarios por no hacer el pago oportuno de la cuota de administración dentro del mes correspondiente.

CUENTA	dic-22	dic-21	Variacion \$	Variacion %
CUENTAS POR COBRAR A TERCEROS	30.361.652,00	38.430.192,00	- 9.596.293,00	- 24,97
ADMINISTRACION	27.671.286,00	38.430.192,00	- 10.758.906,00	- 28,00
INTERESES DE MORA	945.852,00	-	945.852,00	100,00
RETROACTIVO ENERO-ABRIL 2022	643.514,00	-	643.514,00	100,00
EXTRAORDINARIA	144.000,00	-	144.000,00	100,00
TAGS ACCESO PEATONAL	657.000,00	-	657.000,00	100,00
STICKER ACCESO VEHICULAR	300.000,00	-	300.000,00	100,00
CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR	- 1.527.753,00	-	1.527.753,00	100,00
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	30.361.652,00	38.430.192,00	- 9.596.293,00	- 24,97

La cartera por edades queda a diciembre de 2022 así:

CONCEPTO	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	TOTAL
ADMINISTRACION	9.017.098,00	5.990.590,00	3.900.393,00	8.763.205,00	27.671.286,00
RETROACTIVO ENERO-ABRIL 2022			249.249,00	394.265,00	643.514,00
INTERESES POR MORA	448.130,00	235.970,00	132.002,00	129.750,00	945.852,00
EXTRAORIDNARIA				144.000,00	144.000,00
TAGS ACCESO PEATONAL	315.000,00	327.000,00	15.000,00		657.000,00
STICKER ACCESO VEHICULAR	135.000,00	150.000,00	15.000,00		300.000,00
TOTALES	9.915.228,00	6.703.560,00	4.311.644,00	9.431.220,00	30.361.652,00

NOTA 3 Propiedades planta y equipo

Este rubro representa los activos fijos que posee el conjunto, para uso de la administración.

CUENTA	dic-22	dic-21	Variacion \$	Variacion %
COSTO	1.417.900,00	-	1.417.900,00	100,00
Equipo de Computacion y Comunicación	1.417.900,00	-	1.417.900,00	100,00
DEPRECIACION ACUMULADA	- 1.417.900,00	-	1.417.900,00	100,00
Equipo de Computacion y Comunicación	- 1.417.900,00	-	1.417.900,00	100,00
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO	-	-	-	-

NOTA 4 Diferidos

Corresponde a la póliza de seguros de Copropiedades, tomada con la Compañía de Seguros AXA Colpatria S.A., en el mes de marzo de 2023. El saldo de \$3.469.245, corresponde al valor pendiente de amortizar el cual es del año 2023, hasta completar la vigencia de la póliza.

NOTA 5 Cuentas por pagar

Son las obligaciones que posee el conjunto a diciembre de 2022 Ellas son:

Servicios técnicos: corresponde al valor de los servicios de aseo y vigilancia prestados.

Servicios de mantenimiento: corresponde a todos aquellos mantenimientos de zonas comunes del conjunto.

Anticipo cuotas de admón. Esta cuenta registra el saldo por valores cancelados de forma anticipada

Otros: allí se contabilizan los reembolsos de caja menor y otros gastos diferentes a los anteriores.

Rete-fuente por pagar: Registra el saldo pendiente por pagar a diciembre de 2022, sobre los conceptos que generaron la retención por parte del conjunto

CUENTA	dic-22	nov-22	Variacion \$	Variacion %
HONORARIOS	2.266.294,00	-	2.266.294,00	100,00
SERVICIOS TECNICOS	940.000,00	51.284.840,00	- 50.344.840,00	100,00
SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	940.000,00	51.284.840,00	- 50.344.840,00	100,00
OTROS	12.945.196,00	-	12.945.196,00	100,00
OTROS COSTOS Y GASTOS (1)	12.945.196,00	-	12.945.196,00	100,00
ANTICIPO CUOTA ADMINISTRACION	4.657.692,00	1.801.155,00	2.856.537,00	158,59
RETENCION EN LA FUENTE	555.112,00	90.663,00	464.449,00	512,28
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	21.364.294,00	53.176.658,00	- 31.812.364,00	59,82

(1) Corresponde a: Codensa \$6.362.091, Jaime Cabrera \$3.179.500, Deselectricos \$2.273.605 y Deicy Caterine Barreto Penagos \$1.130.000.

NOTA 6. Patrimonio

Está conformada por

- Reservas
- Resultados del ejercicio
- Resultados ejercicios anteriores

RESERVAS

- Fondo de imprevistos:** Valor acumulado que se viene causando mes a mes, y es el equivalente a \$9.625.440, que corresponde al 1% del total de los gastos presupuestados del año, de acuerdo a lo establecido en la Ley 675/01,

RESULTADOS DEL EJERCICIO

Corresponde al valor originado por las operaciones normales del conjunto a diciembre de 2022, para el cierre de este ejercicio contable el excedente fue \$26.241.838,66.

RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES.

Corresponde a los excedentes de periodos anteriores.

CUENTA	dic-22	dic-21	Variacion \$	Variacion %
FONDO DE RESERVA	9.625.440,00	3.949.920,00	5.675.520,00	143,69
RESULTADOS DEL EJERCICIO	27.241.838,66	20.323.480,38	6.918.358,28	34,04
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	20.323.480,38	3,00	20.323.477,38	100,00
TOTAL PATRIMONIO	57.190.759,04	24.273.403,38	32.917.355,66	135,61

NOTA 7. Ingresos operacionales

Corresponde a los ingresos recibidos y causados como resultado de las actividades propias del conjunto.

Cuotas de Administración: Son los ingresos causados mes a mes por concepto de la administración de cada inmueble. Estos valores corresponden a la facturación mensual. Y no son acumulados, de un año a otro únicamente los que corresponde al año de 2022

Intereses por mora: Valores causados por concepto del interés establecido en la ley 675.

Uso zona común parqueadero de visitantes: es el valor causado y presupuestado por uso de la zona común, según relación que se pasa por la administración.

CUENTA	dic-22	dic-21	Variacion \$	Variacion %
CUOTAS DE ADMINISTRACION	574.538.915,00	420.310.638,00	154.228.277,00	36,69
USO PARQUEADERO VISITANTES EXTRAORDINARIA	660.000,00	-	660.000,00	100,00
INTERESES POR MORA	24.870.006,00	-	24.870.006,00	100,00
CUOTA DE ADMINISTRACION AÑO 2021 (1)	3.615.183,44	-	3.615.183,44	100,00
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	607.393.652,44	420.310.638,00	187.083.014,44	44,51

(1) Corresponde a valores de cuotas de administración no cobrados durante el año 2021.

NOTA 8 ingresos no operacionales

En esta cuenta se encuentran aquellos valores que fueron recibidos por la copropiedad que no son del desarrollo de su objeto social, como son los rendimientos financieros generados en las cuentas de ahorros.

CUENTA	dic-22	dic-21	Variacion \$	Variacion %
Rendimientos Financieros	40.247,29	70.617,00	- 30.369,71	- 43,01
Uso Salon Social	950.000,00	-	950.000,00	100,00
Recuperaciones de Costos de Años Anteriores	1.012.226,92	-	1.012.226,92	100,00
Tags y Stickers	8.625.000,00	-	8.625.000,00	100,00
Daños Salon Social	150.000,00	-	150.000,00	100,00
Ajuste al Peso	1.151,25	-	1.151,25	100,00
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	10.778.625,46	70.617,00	10.708.008,46	15.163,50

El valor de las recuperaciones de Costos Años Anteriores corresponde a la reversión de un mayor valor cobrado por IHM en el año 2021.

NOTA 9 Gastos operacionales

En esta nota se reflejan los gastos o erogaciones, en los que incurre el conjunto para el desarrollo de su objeto social y demás gastos inherentes al mismo conjunto, como son:

Honorarios: los servicios profesionales que aportan: el revisor fiscal, contador.

Seguros: corresponde a la causación de la póliza de áreas comunes a diciembre de 2022

Servicios. Allí se plasma el valor mensual por los conceptos de servicio de vigilancia, y el de aseo respectivamente y Administración, la causación de este gasto es totalmente independiente al momento de su pago.

Servicios públicos. Corresponde al valor causado mes a mes de los servicios públicos como son energía, telefonía en internet.

Mantenimientos generales, adecuaciones e instalaciones: Corresponde a todo el mantenimiento necesario para el sostenimiento, arreglo, reparaciones, de las zonas comunes del conjunto, como son los parqueaderos, portería, salones comunales, jardines, adecuaciones y reparaciones eléctricas, entre otras.

Diversos: se contemplan, en este rubro, gastos tales como son: elementos de aseo y cafetería, útiles de papelería y fotocopias, gastos de transporte necesarios en el ejercicio de la administración del conjunto, gastos de asamblea: ejecutados para el desarrollo de la asamblea del año 2022, elaboración de cartillas, logística de la asamblea, refrigerio etc., actividades culturales como día del niño, decoración del conjunto en fechas especiales

CUENTA	dic-22	dic-21	Variacion \$	Variacion %
HONORARIOS REVISORIA FISCAL	5.200.000,00	-	5.200.000,00	100,00
ASESORIA CONTABLE	10.200.000,00	9.600.000,00	600.000,00	6,25
ASESORIA JURIDICA	1.600.000,00	-	1.600.000,00	100,00
ASESORIA SG-SST	950.000,00	-	950.000,00	100,00
ASESORIA TECNICA - RECEPCION Z.COMUNES	24.971.198,00	-	24.971.198,00	100,00
TOTAL HONORARIOS	42.921.198,00	9.600.000,00	33.321.198,00	347,10
SEGUROS COPROPIEDAD	27.753.969,00	-	27.753.969,00	100,00
TOTAL SEGUROS	27.753.969,00	-	27.753.969,00	100,00
SERVICIO DE VIGILANCIA	296.738.933,00	269.832.365,00	26.906.568,00	9,97
SERVICIO DE ASEO	71.585.183,00	48.798.857,00	22.786.326,00	46,69
ENERGIA ELECTRICA	10.343.311,00	-	10.343.311,00	100,00
TELEFONO	1.163.080,00	51.650,00	1.111.430,00	2.151,85
ADMINISTRADOR	31.490.000,00	33.330.000,00	-1.840.000,00	-5,52
TOTAL SERVICIOS	411.320.507,00	352.012.872,00	59.307.635,00	16,85
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	1.878.600,00	1.054.800,00	823.800,00	78,10
MANTENIMIENTO ASCENSORES	32.439.400,00	-	32.439.400,00	100,00
MANTENIMIENTO DE JARDINES	1.287.227,00	7.283.640,00	-5.996.413,00	-82,33
MANTENIMIENTO BOMBA	5.942.970,43	4.526.574,00	1.416.396,43	31,29
MANTENIMIENTO PLANTA	1.712.392,00	1.815.823,00	-103.431,00	-5,70
MANTENIMIENTO PUERTAS	5.938.479,00	966.280,00	4.972.199,00	514,57
REPUESTOS ASCENSORES	381.216,00	-	381.216,00	100,00
MANTENIMIENTO CITOFOPIA	843.500,00	-	843.500,00	100,00
MANTENIMIENTO MAQUINARIA Y EQUIPO	99.924,00	-	99.924,00	100,00
MANTENIMIENTO TANQUE DE AGUA	1.170.220,00	-	1.170.220,00	100,00
FUMIGACIONES	698.890,00	3.918.432,00	-3.219.542,00	-82,16
TRANSFERENCIA	1.844.500,00	-	1.844.500,00	100,00
MANTENIMIENTO EQUIPO DE COMPUTO Y COMUNI	1.517.538,00	900.000,00	617.538,00	68,62
RECARGA EXTINTORES	630.000,00	-	630.000,00	100,00
TOTAL MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	56.384.856,43	20.465.549,00	35.919.307,43	175,51
INSTALACIONES ELECTRICAS	930.000,00	117.996,00	812.004,00	688,16
REPARACIONES LOCATIVAS	273.990,00	-	273.990,00	100,00
TOTAL ADECUACIONES E INSTALACIONES	1.203.990,00	117.996,00	1.085.994,00	920,37
DEPRECIACION EQUIPO DE COMPUTO	1.417.900,00	-	1.417.900,00	100,00
TOTAL DEPRECIACIONES	1.417.900,00	-	1.417.900,00	100,00
ELEMENTOS DE ASEO	1.977.998,00	292.000,00	1.685.998,00	577,40
ELEMENTOS DE CAFETERIA	125.693,00	25.000,00	100.693,00	402,77
UTILES, PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	1.089.463,00	5.500,00	1.083.963,00	19.708,42
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	162.811,00	-	162.811,00	100,00
TRANSPORTE	142.000,00	83.000,00	59.000,00	71,08
SGSST	-	2.427.600,00	-2.427.600,00	-100,00
GASTOS DE ASAMBLEA	4.898.202,00	3.062.713,00	1.835.489,00	59,93
DIA DE LOS NIÑOS	347.343,00	728.134,00	-380.791,00	-52,30
DECOARADO NAVIDAD	99.500,00	1.631.320,00	-1.531.820,00	-93,90
DOTACION CONJUNTO	33.918.948,00	4.836.998,00	29.081.950,00	601,24
FONDO DE IMPREVISTOS	5.675.520,00	3.949.920,00	1.725.600,00	43,69
TOTAL DIVERSOS	48.437.478,00	17.042.185,00	31.395.293,00	184,22
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	589.439.898,43	399.238.602,00	190.201.296,43	47,64

En dotación conjunto; se encuentran la compra de tapetes atrapa mugre \$6.360.000, compra de extintores \$1.130.000, adecuación CCTV \$22.021.321, herramientas e implementos de uso para embellecimiento del conjunto \$2.071.657.

NOTA 10. Gastos no operacionales

CUENTA	dic-22	dic-21	Variacion \$	Variacion %
GASTOS BANCARIOS	1.489.971,79	819.173,00	670.798,79	81,89
AJUSTE AL PESO	569,00	-	569,00	100,00
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	1.490.540,79	819.173,00	671.367,79	81,96

NOTA 11. Impuesto de renta y controles de ley.

La propiedad horizontal, no presenta declaración de impuesto de renta y complementarios, de acuerdo a las normas tributarias, las entidades sin ánimo de lucro no presentan dicha declaración, pero si deben cumplir con los demás requisitos exigidos como es la presentación de la declaración de retención en la fuente, la cual se ha presentado en forma oportuna durante el año 2022, no obstante lo anterior las entidades gubernamentales, pueden sancionar a la propiedad horizontal si los costos y gastos no cumplen con los requisitos de las normas tributarias, en especial los atinentes a los requisitos de facturación .

Las Notas del 1 al 11 hacen parte integral de los Estados Financieros a diciembre 31 de 2022.

JOSE GUSTAVO JIMENEZ AMEZQUITA
Contador Público Titulado
TP 68.485-T

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA
901,438,766-2
EJECUCION PRESUPUESTAL AÑO 2022

CUENTA	PRESUPUESTO	EJECUTADO	EJECUTADO
	2022	2022	%

INGRESOS			
CUOTAS DE ADMINISTRACION	573.227.520	574.538.915	100,23
INTERESES POR MORA	0	3.615.183	0,00
PARQUEADEROS	0	660.000	0,00
EXTRAORDINARIA	0	24.870.006	0,00
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	0	40.247	0,00
CUOTAS ADMINISTRACION AÑO 2021	0	3.709.548	0,00
USO SALON SOCIAL	0	950.000	0,00
RECUPERACION DE GASTOS DE EJERCICIOS ANT	0	1.012.227	0,00
AJUSTE AL PESO	0	1.151	0,00
TAGS ACCESO PEATONAL	0	6.015.000	0,00
STICKERS ACCESO VEHICULAR	0	2.610.000	0,00
DAÑOS SALON SOCIAL	0	150.000	0,00
TOTAL INGRESOS	573.227.520	618.172.278	107,64

GASTOS			
HONORARIOS			
REVISORIA FISCAL	7.800.000	5.200.000	66,67
ASESORIA FINANCIERA	10.200.000	10.200.000	100,00
ASESORIA JURIDICA	0	1.600.000	0,00
SG-SST	4.800.000	950.000	19,79
RECEPCION ZONAS COMUNES	0	24.971.198	0,00
TOTAL HONORARIOS...	22.800.000	42.921.198	188,25
SEGUROS			
SEGUROS COPROPIEDAD	32.040.000	27.753.969	86,62
TOTAL SEGUROS...	32.040.000	27.753.969	86,62
SERVICIOS			
ASEO	72.000.000	71.585.183	99,42
VIGILANCIA	303.000.000	296.738.933	97,93
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	9.600.000	0	0,00
ENERGIA ELECTRICA	14.400.000	10.343.311	71,83
TELEFONO	1.800.000	1.163.080	64,62
CORREO	60.000	0	0,00
GAS CALDERA	600.000	0	0,00
SERVICIO DE ADMINISTRACION	30.600.000	31.490.000	102,91
TOTAL SERVICIOS...	432.060.000	411.320.507	95,20
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES			
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	2.400.000	1.851.600	77,15
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	33.480.000	32.439.400	96,89
MANTENIMIENTO CÁMARA DE VIDEO	1.800.000	0	0,00
MANTENIMIENTO PUERTAS	1.800.000	5.938.479	329,92
MANTENIMIENTO JARDÍN	0	1.314.227	0,00
MANTENIMIENTO BOMBA	6.120.000	5.942.970	97,11
MANTENIMIENTO PLANTA	2.712.000	4.042.362	63,14
MANTENIMIENTO EXTINTORES	1.500.000	630.000	42,00
MANTENIMIENTO CITOFONÍA Y TELEFONÍA	2.400.000	843.500	35,15
MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	1.680.000	1.170.220	69,66
FUMIGACIONES	3.600.000	698.890	19,41
REPUESTOS ASCENSORES	0	381.216	0,00

MANTENIMIENTO TRANSFERENCIA ELECTRICA	1.200.000	1.844.500	153,71
MANTENIMIENTO CUBIERTAS	1.200.000	0	0,00
MANTENIMIENTO PARQUEADEROS	600.000	0	0,00
CERTIFICACION ASCENSORES Y PUERTAS	3.720.000	0	0,00
MAQUINARIA Y EQUIPO	0	99.924	0,00
COMPUTACIÓN	0	1.517.538	0,00
TOTAL MANTENIMIENTO Y REPARACIONES...	64.212.000	56.384.856	87,81
ADECUACION E INSTALACION			
INSTALACIONES ELECTRICAS	0	930.000	0,00
SUMINISTRO ELÉCTRICOS	1.800.000	273.990	15,22
TOTAL ADECUACION E INSTALACION...	1.800.000	1.203.990	66,89
DEPRECIACIONES			
DEPRECIACIÓN EQUIPO DE COMPUTO	0	1.417.900	0,00
TOTAL DEPRECIACIONES...	0	1.417.900	0,00
DIVERSOS			
DECORADO NAVIDAD	360.000	99.500	27,64
DIA DE LOS NIÑOS	480.000	347.343	72,36
ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	2.400.000	2.103.691	87,65
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	600.000	1.089.463	181,58
COMBUSTIBLES	2.400.000	162.811	6,78
MOVILIZACIÓN URBANA	600.000	142.000	23,67
GASTOS DE ASAMBLEA	3.600.000	4.898.202	136,06
FONDO DE IMPREVISTOS	5.675.520	5.675.520	100,00
DOTACION CONJUNTO	1.200.000	31.582.978	2.826,58
TOTAL DIVERSOS...	17.315.520	48.437.478	279,73
FINANCIEROS			
BANCOS	3.000.000	1.489.575	49,65
OTROS	0	396	0,00
TOTAL FINANCIEROS...	3.000.000	1.489.971	49,67
GASTOS EXTRAORDINARIOS			
IMPUESTOS ASUMIDOS	0	569	0,00
TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS...	0	569	0,00
Total	573.227.520	590.930.439	103,09
Excedentes o Deficit	0	27.241.839	

Representante Legal

Contador

CONSUELO PINZON PAEZ
CC 51.573.850

JOSE GUSTAVO JIMENEZ A.
TP 68485-T

Revisor Fiscal

PAOLA CORTES CARVAJALINO
TP 185199-T

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA P.H.**RELACION DE CARTERA A
31 DE DICIEMBRE DE 2022**

APTO	VALOR	APTO	VALOR
1204	1.470.577,00	4401	7.000,00
1302	205.000,00	4404	206.000,00
1504	229.212,00	4502	205.000,00
1602	839.979,00	4603	30.000,00
1701	236.000,00	4802	235.000,00
1801	513.340,00	5101	1.632.839,00
1802	677.669,00	5301	206.000,00
1901	199.158,00	5303	15.000,00
1904	1.287.911,00	5401	409.809,00
2504	636.361,00	5504	75.510,00
2604	1.175.231,00	5601	236.000,00
2701	205.000,00	5603	52.557,00
2801	489.689,00	5701	405,00
2803	30.000,00	5801	612.675,00
2804	221.000,00	5802	30.000,00
3301	205.934,00	9999	3.794.511,00
3401	24.887,00	11001	250.010,00
3403	57.000,00	11002	9.429,00
3502	632.690,00	11102	183.949,00
3504	5.464,00	11104	5.105,00
3701	695.770,00	11201	453.025,00
3703	1.485.288,00	11203	1.670.263,00
3801	15.000,00	21002	405.803,00
3803	854.800,00	31101	413.274,00
3804	873.980,00	31201	15.000,00
4101	418.040,00	41001	206.000,00
4102	11.850,00	41003	20.507,00
4103	680.770,00	41103	205.000,00
4104	6.010,00	51004	2.490.738,00
4202	955.294,00	51101	946.339,00

TOTAL CARTERA DIC 31 2022**30.361.652,00**

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA

901,438,766-2

PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2023

CONCEPTO	AÑO 2022			PROYECTO AÑO 2023				OBSERVACIONES BASE INCREMENTO	
	PRESUPUESTO MENSUAL 2022	PRESUPUESTO AÑO 2022	EJECUTADO DICIEMBRE 2022	PRESUPUESTO MENSUAL 2023	PRESUPUESTO AÑO 2023	INCREMENTO MENSUAL \$	INCREMENTO MENSUAL %		
INGRESOS OPERACIONALES								OPCION (1)	
CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$ 47.768.960	\$ 573.227.520	574.538.915	\$ 63.319.476	\$ 759.833.711	15.441.233	32,25%		INCREMENTO DEL 32,25% CON DESCUENTO PRONTO PAGO
descuento pronto pago	\$ -	\$ -	-	\$ 3.165.974	\$ 37.991.686	3.165.974			
Valor Neto				\$ 60.153.502	\$ 721.842.025	\$ 12.275.259			\$ 272.929
NO OPERACIONALES								0,033	
INTERESES DE MORA	\$ -	\$ -	3.615.183	\$ -	\$ -	-301.265	-100%		
ADMON SALON SOCIAL	\$ -	\$ -	1.012.226	\$ -	\$ -	-84.352	-100%		
APROVECHAMIENTOS - TAGS	\$ -	\$ -	6.015.000	\$ -		-501.250	-100%		
APROVECHAMIENTOS - STIKER			2.610.000						
ADMINISTRACIÓN PARQUEADEROS			660.000	\$ -	\$ -	-55.000	-100%		
AJUSTE AL PESO	\$ -	\$ -	1.152	\$ -	\$ -	-96	-100%		
EXTRAORDINARIA	\$ -	\$ -	24.870.006	\$ -	\$ -	-2.072.501	-100%		
CUOTAS ADMON AÑO 2021	\$ -	\$ -	3.709.548	\$ -	\$ -	-309.129	-100%		
TOTAL INGRESOS	\$ 47.768.960	\$ 573.227.520	\$ 617.032.030	\$ 60.153.502	\$ 721.842.025				
GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACION									
HONORARIOS								BASE PARA EL CALCULO DEL INCREMENTO	
ADMINISTRACION	\$ 2.550.000	\$ 30.600.000	\$ 31.490.000	\$ 2.968.457	\$ 35.621.488	344.291	13,1%	Ejecutado mas el IPC	
REVISORIA FISCAL	\$ 650.000	\$ 7.800.000	\$ 5.200.000	\$ 735.280	\$ 8.823.360	301.947	69,7%	Ejecutado mas el IPC	
CONTADOR- ASESORIA	\$ 850.000	\$ 10.200.000	\$ 10.200.000	\$ 961.520	\$ 11.538.240	111.520	13,1%	Ejecutado mas el IPC	
ASESORIA JURIDICA	\$ -	\$ -	\$ 1.600.000	\$ 400.000	\$ 4.800.000	266.667	200,0%	COTIZACION	
RECEPCION ZONAS COMUNES			\$ 24.971.198	\$ -	\$ -	0	0%		
SEGUROS									
ZONAS COMUNES	\$ 2.670.000	\$ 32.040.000	\$ 27.753.969	\$ 2.661.255	\$ 31.935.060	-8.745	0%	valor prima año 2023, aseguradora COLPATRIA	
SERVICIOS									
ASEO	\$ 6.000.000	\$ 72.000.000	\$ 71.585.183	\$ 7.065.512	\$ 84.786.144	1.100.080	18,44%	dos operarios y un todero certificado con insumos	
VIGILANCIA	\$ 25.250.000	\$ 303.000.000	\$ 296.738.933	\$ 27.904.599	\$ 334.855.190	3.176.355	12,58%	ENERO AL 16 DE JULIO \$27,371,134 Y A PARTIR DE 17 JULIO \$28,835,128 (reforma laboral)	
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ -	\$ 300.000	\$ 3.600.000	300.000	0,00%	sobre la factura de diciembre	
ENERGIA ELECTRICA	\$ 1.200.000	\$ 14.400.000	\$ 10.343.311	\$ 6.061.592	\$ 72.739.104	5.199.649	603,25%	Sobre la factura de diciembre mas el IPC	
GAS BBQ	\$ 50.000	\$ 600.000	\$ -	\$ 50.000	\$ 600.000	50.000	0,00%	Estimado. Queda incluido dentro del valor del alquiler	
TELEFONO	\$ 150.000	\$ 1.800.000	\$ 1.163.080	\$ 109.640	\$ 1.315.676	-40.360	0,00%	Valor factura	
CORREO PORTES Y TELEGRAMAS	\$ 5.000	\$ 60.000	\$ -	\$ -	\$ -	-5.000	0,00%		

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA

901,438,766-2

PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2023

CONCEPTO	AÑO 2022			PROYECTO AÑO 2023				OBSERVACIONES BASE INCREMENTO
	PRESUPUESTO MENSUAL 2022	PRESUPUESTO AÑO 2022	EJECUTADO DICIEMBRE 2022	PRESUPUESTO MENSUAL 2023	PRESUPUESTO AÑO 2023	INCREMENTO MENSUAL \$	INCREMENTO MENSUAL %	
GASTOS LEGALES								OPCION (1)
NOTARIALES			\$ -	\$ -	\$ -	0	0%	
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES								
MANTO DE ASCENSORES	\$ 2.790.000	\$ 33.480.000	\$ 32.439.400	\$ 2.781.625	\$ 33.379.500	78.342	2,9%	Incremento 10%: (ENERO \$2,528,750) MAS (11 MESES \$2,781,625)
REPUESTOS ASCENSORES	\$ -		\$ 381.216	\$ 35.936	\$ 431.232	4.168	13,1%	Ejecutado mas el IPC
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	\$ 200.000	\$ 2.400.000	\$ 1.851.600	\$ 174.544	\$ 2.094.530	20.244	13,1%	Ejecutado mas el IPC
MANTENIMIENTO CÁMARA DE VIDEO	\$ 150.000	\$ 1.800.000		\$ -	\$ -	0	0%	No se presupuestan estan en garantia
MANTENIMIENTO PUERTAS	\$ 150.000	\$ 1.800.000	\$ 5.938.479	\$ 521.688	\$ 6.260.256	371.688	247,8%	Cotizacion \$354,025 , Repuestos \$2011960
MANTENIMIENTO JARDÍN	\$ -	\$ -	\$ 1.414.151	\$ 133.307	\$ 1.599.688	15.461	13,1%	Ejecutado mas el IPC
MANTENIMIENTO BOMBA	\$ 510.000	\$ 6.120.000	\$ 5.942.970	\$ 574.487	\$ 6.893.845	79.240	16,0%	valor contrato incremento 16%. No incluye repuestos
MANTENIMIENTO PLANTA	\$ 226.000	\$ 2.712.000	\$ 1.712.392	\$ 251.073	\$ 3.012.876	108.374	0,0%	valor contrato incrementa en el IPC.
MANTENIMIENTO EXTINTORES	\$ 125.000	\$ 1.500.000	\$ 630.000	\$ 165.000	\$ 1.980.000	112.500	214,3%	Recarga DE 70 extintores
REDES HIDRAULICAS (CAJAS NEGRAS)		\$ -		\$ 1.356.997	\$ 16.283.964	1.356.997	0,0%	(4)\$8,44800 y llluvias (4)\$3,080,000
REPUESTOS PLANTA ELECTRICA	\$ -	\$ -	\$ 2.335.970	\$ 188.119	\$ 2.257.428	188.119	0,0%	cotizacion
MANTENIMIENTO TRANSFERENCIA	\$ 100.000	\$ 1.200.000	\$ 1.844.500	\$ 173.875	\$ 2.086.500	73.875	73,9%	contrato anual \$ 2086498
MANTENIMIENTO CITO FONÍA Y TELEFONÍA/alarmas	\$ 200.000	\$ 2.400.000	\$ 843.500	\$ 79.514	\$ 954.167	9.222	13,1%	Cotizacion
MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	\$ 140.000	\$ 1.680.000	\$ 1.170.220	\$ 201.667	\$ 2.420.004	104.149	0,0%	cotizacion. Dos lavadas al año
MANTENIMIENTO CUBIERTAS	\$ 100.000	\$ 1.200.000		\$ 1.061.560	\$ 12.738.720	1.061.560	0,0%	Cotizacion
MANTENIMIENTO PARQUEADEROS	\$ 50.000	\$ 600.000		\$ -	\$ -	0	0,0%	
REPARACIONES BOMBA		\$ -		\$ -	\$ -	0	0,0%	IHM no envo relacion para cambio de repuestos
MANTERNIMIENTO GIMNASIO				\$ 300.000	\$ 3.600.000	300.000	0,0%	
CERTIFICACION PUERTAS		\$ -		\$ 40.000	\$ 480.000	40.000	0,0%	cotizacion
CERTIFICACION ASCENSORES	\$ 310.000	\$ 3.720.000		\$ 148.750	\$ 1.785.000	148.750	0,0%	cotizacion
FUMIGACIONES	\$ 300.000	\$ 3.600.000	\$ 698.890	\$ 229.075	\$ 2.748.900	170.834	0,0%	6 FUMIGACIONES AL AÑO
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION		\$ -	\$ 1.517.538	\$ 463.151	\$ 5.557.812	336.690	266,2%	MANTENIMIENTO, PAGINA WEB \$350,000; SITIO \$1500,000,
ADECUACION E INSTALACIONES								
INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ -	\$ -	\$ 930.000	\$ 87.668	\$ 1.052.016	87.668	# DIV/0	Ejecutado mas el IPC
SUMINISTROS ELECTRICOS	\$ 150.000	\$ 1.800.000	\$ 273.990	\$ 25.828	\$ 309.937	2.996	13%	Ejecutado mas el IPC
DIVERSOS								
ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	\$ 200.000	\$ 2.400.000	\$ 2.103.691	\$ 198.308	\$ 2.379.695	23.000	13,1%	Ejecutado mas el IPC
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	\$ 50.000	\$ 600.000	\$ 1.089.463	\$ 102.700	\$ 1.232.400	52.700	105%	Ejecutado mas el IPC
MOVILIZACIÓN URBANA	\$ 50.000	\$ 600.000	\$ 142.000	\$ 13.386	\$ 160.630	-36.614	-73%	
GASTOS DE ASAMBLEA	\$ 300.000	\$ 3.600.000	\$ 4.898.202	\$ 330.195	\$ 3.962.342	30.195	10,1%	4 horas Y 200 Sillas, con el mismo proveedor del año pasado
CELEBRACIONES Y EVENTOS	\$ 40.000	\$ 480.000	\$ 347.343	\$ 133.302	\$ 1.599.626	104.357	361%	dia de la familia, 31 de octubre y novenas
DOTACION Y DECORACION CONJUNTO	\$ 30.000	\$ 360.000	\$ 99.500	\$ 9.380	\$ 112.560	1.088	13%	
COMBUSTIBLES	\$ 200.000	\$ 2.400.000	\$ 162.811	\$ 15.348	\$ 184.172	1.780	13,1%	Ejecutado mas el IPC

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA

901,438,766-2

PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2023

CONCEPTO	AÑO 2022			PROYECTO AÑO 2023				OBSERVACIONES BASE INCREMENTO
	PRESUPUESTO MENSUAL 2022	PRESUPUESTO AÑO 2022	EJECUTADO DICIEMBRE 2022	PRESUPUESTO MENSUAL 2023	PRESUPUESTO AÑO 2023	INCREMENTO MENSUAL \$	INCREMENTO MENSUAL %	
DOTACION COPROPIEDAD	\$ 100.000	\$ 1.200.000	\$ 31.582.978	\$ 310.000	\$ 3.720.000	-2.321.915	-88,2%	hidrolavadora
SGSST	\$ 400.000	\$ 4.800.000	\$ 950.000	\$ 89.553	\$ 1.074.640	10.387	13%	cotizacion
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	\$ 47.046.000	\$ 564.552.000	\$ 582.346.478	\$ 59.413.892	\$ 712.966.703	10.885.019	22%	
NO OPERACIONALES								
FINANCIEROS								
GASTOS BANCARIOS	\$ 250.000	\$ 3.000.000	\$ 1.489.971	\$ 144.031	\$ 1.728.372	19.867	16%	ejecutado mas SMLLV
GASTOS EXTRAORDINARIOS								
AJUSTE AL PESO			\$ 569		\$ -	-47	-100%	
TOTAL GASTOS	\$ 47.296.000	\$ 567.552.000	\$ 583.837.018	\$ 59.557.923	\$ 714.695.075	10.904.838		
FONDO DE IMPREVISTOS	\$ 472.960	\$ 5.675.520	\$ 5.675.520	\$ 595.579	\$ 7.146.951	122.619	26%	
TOTAL GASTOS	\$ 47.768.960	\$ 573.227.520	\$ 589.512.538	\$ 60.153.502	\$ 721.842.026			
EXCEDENTES/DÉFICIT DEL EJERCICIO	\$ -	\$ -	\$ 27.519.492	-\$ 0	-\$ 0			
			-\$ 1.417.901					

OPCION (1)

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA

901,438,766-2

PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2023

CONCEPTO	AÑO 2022			PROYECTO AÑO 2023				OBSERVACIONES BASE INCREMENTO
	PRESUPUESTO MENSUAL 2022	PRESUPUESTO AÑO 2022	EJECUTADO DICIEMBRE 2022	PRESUPUESTO MENSUAL 2023	PRESUPUESTO AÑO 2023	INCREMENTO MENSUAL \$	INCREMENTO MENSUAL %	
INGRESOS								OPCION (2)
OPERACIONALES								
CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$ 47.768.960	\$ 573.227.520	574.538.915,00	\$ 60.153.503	\$ 721.842.035	12.275.260	25,64%	INCREMENTO DEL 25,64 SIN DESCUENTO
descuento pronto pago	\$ -	\$ -	-	\$ -	\$ -	0		\$ 0
Valor Neto				\$ 60.153.503	\$ 721.842.035	\$ 12.275.260		
NO OPERACIONALES								0,0012
INTERESES DE MORA	\$ -	\$ -	3.615.183,00	\$ -	\$ -	-301.265	-100%	
ADMON SALON SOCIAL	\$ -	\$ -	1.012.226,00	\$ -	\$ -	-84.352	-100%	
APROVECHAMIENTOS - TAGS	\$ -	\$ -	6.015.000,00	\$ -	\$ -	-501.250	-100%	
APROVECHAMIENTOS - STIKER			2.610.000,00					
ADMINISTRACIÓN PARQUEADEROS			660.000,00	\$ -	\$ -	-55.000	-100%	
AJUSTE AL PESO	\$ -	\$ -	1.152,00	\$ -	\$ -	-96	-100%	
EXTRAORDINARIA	\$ -	\$ -	24.870.006,00	\$ -	\$ -	-2.072.501	-100%	
CUOTAS ADMON AÑO 2021	\$ -	\$ -	3.709.548,00	\$ -	\$ -	-309.129	-100%	
TOTAL INGRESOS	\$ 47.768.960	\$ 573.227.520	\$ 617.032.030	\$ 60.153.503	\$ 721.842.035			
GASTOS								
OPERACIONALES DE ADMINISTRACION								
HONORARIOS								BASE PARA EL CALCULO DEL INCREMENTO
ADMINISTRACION	\$ 2.550.000	\$ 30.600.000	\$ 31.490.000	\$ 2.968.457	\$ 35.621.488	344.291	13,1%	Ejecutado mas el IPC
REVISORIA FISCAL	\$ 650.000	\$ 7.800.000	\$ 5.200.000	\$ 735.280	\$ 8.823.360	301.947	69,7%	Ejecutado mas el IPC
CONTADOR- ASESORIA	\$ 850.000	\$ 10.200.000	\$ 10.200.000	\$ 961.520	\$ 11.538.240	111.520	13,1%	Ejecutado mas el IPC
ASESORIA JURIDICA	\$ -	\$ -	\$ 1.600.000	\$ 400.000	\$ 4.800.000	266.667	200,0%	COTIZACION
RECEPCION ZONAS COMUNES			\$ 24.971.198	\$ -	\$ -	0	0%	
SEGUROS								
ZONAS COMUNES	\$ 2.670.000	\$ 32.040.000	\$ 27.753.969	\$ 2.661.255	\$ 31.935.060	-8.745	0%	valor prima año 2023, aseguradora COLPATRIA
SERVICIOS								
ASEO	\$ 6.000.000	\$ 72.000.000	\$ 71.585.183	\$ 7.065.512	\$ 84.786.144	1.100.080	18,44%	dos operarios y un todero certificado con insumos
VIGILANCIA	\$ 25.250.000	\$ 303.000.000	\$ 296.738.933	\$ 27.904.599	\$ 334.855.190	3.176.355	12,58%	ENERO AL 16 DE JULIO \$27,371,134 Y A PARTIR DE 17 JULIO \$28,835,128 (cambios en jornada laboral)
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 800.000	\$ 9.600.000	\$ -	\$ 300.000	\$ 3.600.000	300.000	0,00%	sobre la factura de diciembre
ENERGIA ELECTRICA	\$ 1.200.000	\$ 14.400.000	\$ 10.343.311	\$ 6.061.592	\$ 72.739.104	5.199.649	603,25%	Sobre la factura de diciembre mas el IPC
GAS BBQ	\$ 50.000	\$ 600.000	\$ -	\$ 50.000	\$ 600.000	50.000	0,00%	Estimado. Queda incluido dentro del valor del alquiler
TELEFONO E(INTERNET)	\$ 150.000	\$ 1.800.000	\$ 1.163.080	\$ 109.640	\$ 1.315.676	-40.360	0,00%	Valor factura
CORREO PORTES Y TELEGRAMAS	\$ 5.000	\$ 60.000	\$ -	\$ -	\$ -	-5.000	0,00%	

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA

901,438,766-2

PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2023

CONCEPTO	AÑO 2022		PROYECTO AÑO 2023				OBSERVACIONES BASE INCREMENTO		
	PRESUPUESTO MENSUAL 2022	PRESUPUESTO AÑO 2022	EJECUTADO DICIEMBRE 2022	PRESUPUESTO MENSUAL 2023	PRESUPUESTO AÑO 2023	INCREMENTO MENSUAL \$		INCREMENTO MENSUAL %	
GASTOS LEGALES								OPCION (2)	
NOTARIALES			\$ -	\$ -	\$ -	0	0%		
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES									
MANTO DE ASCENSORES	\$ 2.790.000	\$ 33.480.000	\$ 32.439.400	\$ 2.781.625	\$ 33.379.500	78.342	2,9%		Incremento 10%: (ENERO \$2,528,750) MAS (11 MESES \$2,781,625)
REPUESTOS ASCENSORES	\$ -		\$ 381.216	\$ 35.936	\$ 431.232	4.168	13,1%		Ejecutado mas el IPC
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	\$ 200.000	\$ 2.400.000	\$ 1.851.600	\$ 174.544	\$ 2.094.530	20.244	13,1%		Ejecutado mas el IPC
MANTENIMIENTO CÁMARA DE VIDEO	\$ 150.000	\$ 1.800.000		\$ -	\$ -	0	0%		No se presupuestan estan en garantia
MANTENIMIENTO PUERTAS	\$ 150.000	\$ 1.800.000	\$ 5.938.479	\$ 521.688	\$ 6.260.256	371.688	247,8%		Cotizacion \$354,025 , Repuestos \$2011960
MANTENIMIENTO JARDÍN	\$ -	\$ -	\$ 1.414.151	\$ 133.307	\$ 1.599.688	15.461	13,1%		Ejecutado mas el IPC
MANTENIMIENTO BOMBA	\$ 510.000	\$ 6.120.000	\$ 5.942.970	\$ 574.487	\$ 6.893.845	79.240	16,0%		valor contrato incremento 16%. No incluye repuestos
MANTENIMIENTO PLANTA	\$ 226.000	\$ 2.712.000	\$ 1.712.392	\$ 251.073	\$ 3.012.876	108.374	0,0%		valor contrato incrementa en el IPC.
MANTENIMIENTO EXTINTORES	\$ 125.000	\$ 1.500.000	\$ 630.000	\$ 165.000	\$ 1.980.000	112.500	214,3%		Recarga DE 70 extintores
REDES HIDRAULICAS (CAJAS NEGRAS)		\$ -		\$ 1.356.997	\$ 16.283.964	1.356.997	0,0%		(4)\$8,44800 y lluvias (4)\$3,080,000
REPUESTOS PLANTA ELECTRICA	\$ -	\$ -	\$ 2.335.970	\$ 188.119	\$ 2.257.428	188.119	0,0%		cotizacion
MANTENIMIENTO TRANSFERENCIA	\$ 100.000	\$ 1.200.000	\$ 1.844.500	\$ 173.875	\$ 2.086.500	73.875	73,9%		contrato anual \$ 2086498
MANTENIMIENTO CITO FONÍA Y TELEFONÍA/alarmas	\$ 200.000	\$ 2.400.000	\$ 843.500	\$ 79.514	\$ 954.167	9.222	13,1%		Cotizacion
MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	\$ 140.000	\$ 1.680.000	\$ 1.170.220	\$ 201.667	\$ 2.420.004	104.149	0,0%		cotizacion. Dos lavadas al año
MANTENIMIENTO CUBIERTAS	\$ 100.000	\$ 1.200.000		\$ 1.061.560	\$ 12.738.720	1.061.560	0,0%		Cotizacion
MANTENIMIENTO PARQUEADEROS	\$ 50.000	\$ 600.000		\$ -	\$ -	0	0,0%		
REPARACIONES BOMBA		\$ -		\$ -	\$ -	0	0,0%		IHM no envio relacion para cambio de repuestos
MANTERNIMIENTO GIMNASIO				\$ 300.000	\$ 3.600.000	300.000	0,0%		
CERTIFICACION PUERTAS		\$ -		\$ 40.000	\$ 480.000	40.000	0,0%	cotizacion	
CERTIFICACION ASCENSORES	\$ 310.000	\$ 3.720.000		\$ 148.750	\$ 1.785.000	148.750	0,0%	cotizacion	
FUMIGACIONES	\$ 300.000	\$ 3.600.000	\$ 698.890	\$ 229.075	\$ 2.748.900	170.834	0,0%	6 FUMIGACIONES AL AÑO	
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION		\$ -	\$ 1.517.538	\$ 463.151	\$ 5.557.812	336.690	266,2%	MANTENIMIENTO , PAGINA WEB \$350,000; SITIO \$1500,000,	
ADECUACION E INSTALACIONES									
INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ -	\$ -	\$ 930.000	\$ 87.668	\$ 1.052.016	87.668	#1DIV/0!	Ejecutado mas el IPC	
SUMINISTROS ELECTRICOS	\$ 150.000	\$ 1.800.000	\$ 273.990	\$ 25.828	\$ 309.937	2.996	13%	Ejecutado mas el IPC	
DIVERSOS									
ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	\$ 200.000	\$ 2.400.000	\$ 2.103.691	\$ 198.308	\$ 2.379.695	23.000	13,1%	Ejecutado mas el IPC	
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	\$ 50.000	\$ 600.000	\$ 1.089.463	\$ 102.700	\$ 1.232.400	52.700	105%	Ejecutado mas el IPC	
MOVILIZACIÓN URBANA	\$ 50.000	\$ 600.000	\$ 142.000	\$ 13.386	\$ 160.630	-36.614	-73%		
GASTOS DE ASAMBLEA	\$ 300.000	\$ 3.600.000	\$ 4.898.202	\$ 330.196	\$ 3.962.352	30.196	10,1%	4 horas Y 200 Sillas, con el mismo proveedor del año pasado	
CELEBRACIONES Y EVENTOS	\$ 40.000	\$ 480.000	\$ 347.343	\$ 133.302	\$ 1.599.626	104.357	361%	dia de la familia, 31 de octubre y una novena	
DOTACION Y DECORACION CONJUNTO	\$ 30.000	\$ 360.000	\$ 99.500	\$ 9.380	\$ 112.560	1.088	13%		
COMBUSTIBLES	\$ 200.000	\$ 2.400.000	\$ 162.811	\$ 15.348	\$ 184.172	1.780	13,1%	Ejecutado mas el IPC	

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE GRANADA

901,438,766-2

PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2023

CONCEPTO	AÑO 2022		EJECUTADO DICIEMBRE 2022	PROYECTO AÑO 2023				OBSERVACIONES BASE INCREMENTO
	PRESUPUESTO MENSUAL 2022	PRESUPUESTO AÑO 2022		PRESUPUESTO MENSUAL 2023	PRESUPUESTO AÑO 2023	INCREMENTO MENSUAL \$	INCREMENTO MENSUAL %	
DOTACION COPROPIEDAD	\$ 100.000	\$ 1.200.000	\$ 31.582.978	\$ 310.000	\$ 3.720.000	-2.321.915	-88,2%	hidrolavadora
SGSST	\$ 400.000	\$ 4.800.000	\$ 950.000	\$ 89.553	\$ 1.074.640	10.387	13%	cotizacion
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	\$ 47.046.000	\$ 564.552.000	\$ 582.346.478	\$ 59.413.893	\$ 712.966.713	10.885.020	22%	
NO OPERACIONALES								
FINANCIEROS								
GASTOS BANCARIOS	\$ 250.000	\$ 3.000.000	\$ 1.489.971	\$ 144.031	\$ 1.728.372	19.867	16%	ejecutado mas SMLLV
GASTOS EXTRAORDINARIOS				\$ -				
AJUSTE AL PESO			\$ 569	\$ -	\$ -	-47	-100%	
TOTAL GASTOS	\$ 47.296.000	\$ 567.552.000	\$ 583.837.018	\$ 59.557.924	\$ 714.695.085	10.904.839		
FONDO DE IMPREVISTOS	\$ 472.960	\$ 5.675.520	\$ 5.675.520	\$ 595.579	\$ 7.146.951	122.619	26%	
TOTAL GASTOS	\$ 47.768.960	\$ 573.227.520	\$ 589.512.538	\$ 60.153.503	\$ 721.842.035			
EXCEDENTES/DÉFICIT DEL EJERCICIO	\$ -	\$ -	\$ 27.519.492	\$ 0	\$ 0			
			-\$ 1.417.901					

OPCION (2)

PROYECCION CUOTA ADMINISTRACION AÑO 2023**CON DESCUENTO PRONTO PAGO DEL 1 AL 10 DE CADA MES**

coeficient	vrcuota 2022	incremento	vr cuota 2023	desct 5%	vr cta neta 2023
		32,25%			
0,4292	205.000	66.000	271.000	14.000	257.000
0,4308	206.000	66.000	272.000	14.000	258.000
0,4502	215.000	69.000	284.000	14.000	270.000
0,4518	216.000	70.000	286.000	14.000	272.000

PROYECCION CUOTA DE ADMINISTRACION AÑO 2023
SIN DESCUENTO

coeficient	vrcuota 2022	incremento 25,64%	vr cuota 2023
0,4292	205.000	53.000	258.000
0,4308	206.000	53.000	259.000
0,4502	215.000	55.000	270.000
0,4518	216.000	55.000	271.000