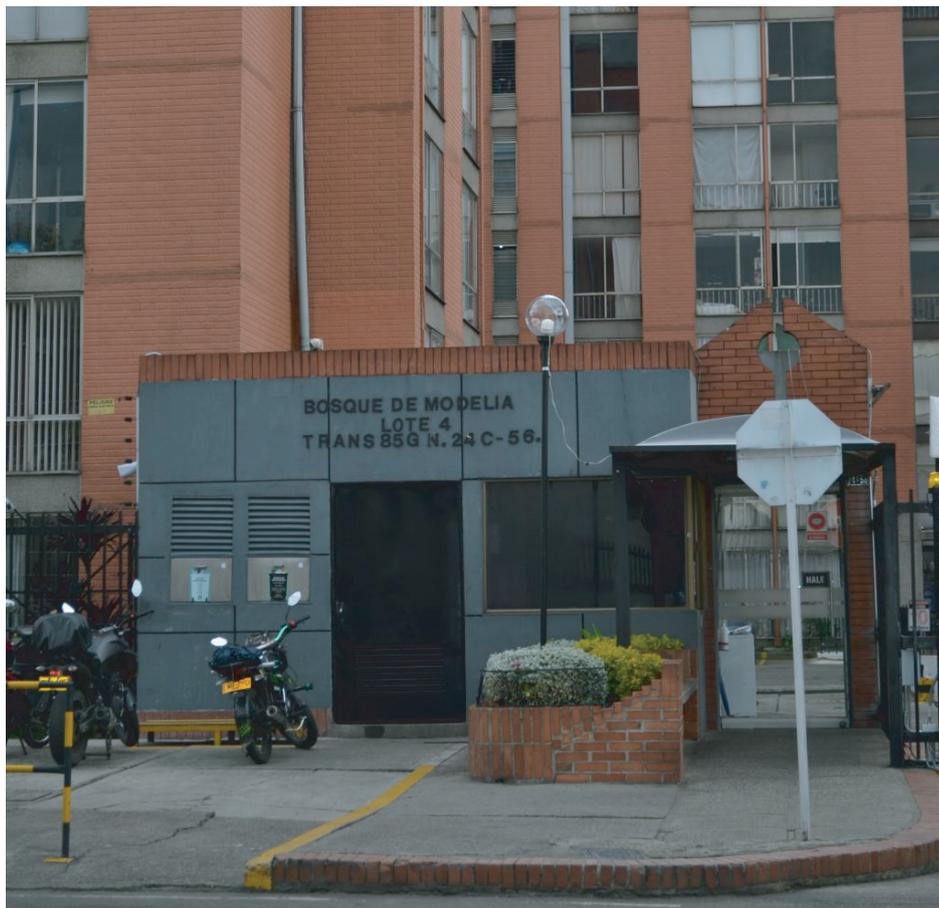




AGRUPACIÓN DE VIVIENDA BOSQUE DE MODELIA II ETAPA LOTE 4



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2023

INFORMES AÑO FISCAL 2022

ÍNDICE

1 CONVOCATORIA

2 PODER

3 REGLAMENTO ASAMBLEA

4 ESTADOS FINANCIEROS

5 CERTIFICACIÓN ESTADOS FINANCIEROS

6 DICTAMEN REVISOR FISCAL

7 INFORME DE GESTIÓN DE ADMON

8 INFORME COMITE DE CONVIVENCIA

9 REPORTE DE CARTERA

10 PROYECTO PRESUPUESTO

11 NOTAS PROYECTO DE PRESUPUESTO

Bogotá D.C., 6 de febrero de 2023.

Señores

Copropietarios

**Agrupación de Vivienda Bosque de Modelia II Etapa Lote 4
Ciudad.**

Respetado(a) señor(a):

La suscrita Administradora y Representante legal de la Agrupación de Vivienda Bosque de Modelia II Etapa Lote 4, debidamente facultada por la Ley 675/2001 y por el Reglamento interno de la Copropiedad, se permite convocar a todos los propietarios a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL para la presentación de los informes del año fiscal 2022.

FECHA: sábado 25 de febrero de 2023.

HORA: 8:00 a.m.

LUGAR: Centro Comunal – Salón Esmeralda – 2do. Piso

El registro de asistencia iniciará a las 7:30 a.m.

ORDEN DEL DIA:

1. Verificación del quórum y aprobación del orden del día.
2. Lectura del Reglamento de asamblea.
3. Elección del presidente y secretario de la Asamblea.
4. Nombramiento de la Comisión verificadora del acta de esta asamblea.
5. Informe y Dictamen del Revisor Fiscal.
6. Aprobación de los Estados Financieros con corte a diciembre 31 de 2022.
7. Informe de gestión del Consejo de administración y de la administración.
8. Informe del comité de convivencia.
9. Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto, inversiones, cuotas de administración ordinarias y extraordinarias para el año 2023.
10. Informe de los delegados del Centro Comunal 2022-2023.
11. Elección del Consejo de Administración período 2023-2024.
12. Elección de los delegados a la Sede Social 2023-2024
13. Elección del Comité de Convivencia año 2023-2024
14. Elección brigada de emergencia año 2023-2024.
15. Elección del Revisor Fiscal año 2023-2024.
16. Propositiones y varios planteados para la asamblea. (ver nota 1*)

NOTA 1: Con el fin de agilizar el desarrollo de la asamblea se recibirán las propuestas para este punto, hasta el sábado 18 de febrero de 2023 a las 6:00 p.m., al correo de la copropiedad o en físico en la portería de la agrupación.

Por favor tenga en cuenta que en la asamblea general se tratan temas de interés general para la comunidad residente, en caso que usted tenga una situación particular por favor informarlo a la administración en el horario de atención.

***NOTA 2:** Para resolver sus inquietudes y hacer uso del derecho de inspección a la información suministrada, les informamos que el viernes 24 de febrero de 2023, de 3:00 a 6:00 p.m., la señora contadora, el señor revisor fiscal y la señora administradora estarán disponibles para resolver sus dudas.

También pueden enviar sus preguntas al correo: contabilidadlote4@gmail.com y se les enviará respuesta.

Para sesionar se requiere de un quórum de la mitad más uno, teniendo en cuenta para ello el coeficiente; de lo contrario se convocará a los tres (3) hábiles siguientes, siendo la fecha: el miércoles 01 de marzo de 2023 a las 7:00 p.m. y sesionará con los coeficientes que estén presentes.

En caso de que no pueda asistir, recuerde que se puede hacer representar mediante poder el cual se debe entregar en la oficina de administración, mínimo 3 días antes de la asamblea. Se anexa formato de poder.

Los integrantes del Consejo de administración, el revisor fiscal y la administradora no pueden representar a ningún propietario.

Para despejar cualquier duda, por favor envíela al correo de la administración: admonbosquemodelia4@gmail.com

Agradecemos su atención.

Atentamente,

Original firmado
MARIA ELENA GONZALEZ COBA
Administradora

PODER



PODER ESPECIAL

Yo _____,
mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., identificado(a) con cédula de ciudadanía
número _____, expedida en _____,
en mi calidad de propietario(a) del apartamento No. _____ Interior _____,
Garaje No. _____ de la AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUE DE MODELIA II ETAPA
LOTE 4, mediante el presente documento confiero poder especial amplio y suficiente a:
_____ identificado(a)
con cédula de ciudadanía No. _____, expedida en
_____, para que en mi nombre y representación participe en
la Asamblea General Ordinaria presencial de Copropietarios, la cual se llevará a cabo
el día sábado 25 de febrero de 2023, a las 8:00 a.m., si no hubiere quórum legal y
estatutario para deliberar y tomar decisiones, este poder se extienda para la segunda
convocatoria cuya reunión se efectuará conforme a la ley.

Mi apoderado(a) quedará facultado(a) para intervenir en dicha reunión, participar y
votar en la toma de decisiones y en general para ejecutar todos los actos y atribuciones
conferidos por el Reglamento de Propiedad Horizontal de la agrupación.

Se firma en Bogotá D.C., a los _____ días del mes de _____ de _____

El propietario(a)

_____ C.C. No. _____

El apoderado(a)

_____ C.C. No. _____



REGLAMENTO ASAMBLEA

REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL

- ❖ Ingresar al recinto con mínimo 15 minutos de antelación, para que haga su registro con tranquilidad.
- ❖ Todas las intervenciones son bienvenidas, y deben ser respetadas.
- ❖ Máximo 3 intervenciones de 1 minuto cada una, en los temas de informes y presentación del orden del día, con derecho a 1 réplica.
- ❖ Se otorgará la palabra a las 3 primeras personas que levanten la mano.
- ❖ En su intervención sea concreto y breve, para ajustarse al tiempo definido de intervención.
- ❖ Para la toma de decisiones haremos la votación pertinente con el dispositivo entregado. (Sobre el quórum inicial, el resultado estará basado en la opción que tenga la mayoría de votos).
- ❖ Recuerde que le hemos brindado un espacio previo para compartir sus inquietudes y propuestas en el punto varios, sobre estas daremos respuesta en el respectivo punto.
- ❖ No se tratarán temas de carácter particular, sino de carácter general y de interés para la comunidad.



ESTADOS FINANCIEROS

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA BOSQUE DE MODELIA II ETAPA LOTE 4 P.H.

NIT: 830.044.489-8

ESTADOS FINANCIEROS Y REVELACIONES 2022-2021

EJECUCION PRESUPUESTAL

RELACION CARTERA

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EN DICIEMBRE 31 DE 2022 y 2021

Revelación: 1 NATURALEZA E INFORMACIÓN GENERAL

La Agrupación de Vivienda Bosque de Modelia II Etapa Lote 4 es una entidad sin ánimo de lucro, sin aportes de capital y exenta de impuesto a las ganancias; se rige por las normas de Propiedad Horizontal, constituida mediante escritura pública No. 158 de la notaría 1 de Bogotá D.C. el día 16 de enero de 1996. Su objeto es la administración correcta y eficaz, mantenimiento, seguridad y vigilancia de los bienes comunes de los copropietarios. Está conformada por 4 Bloques de 42 unidades cada uno, para un total de 168 unidades. Las instalaciones donde se encuentra esta copropiedad es la Transversal 85G No.24 C-56 de la ciudad de Bogotá.

Revelación: 2 MARCO NORMATIVO

PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES

MARCO NORMATIVO

En cumplimiento de lo establecido en la ley 1314 de 2009, por la cual regulan los Principios y Normas de Contabilidad e Información Financiera y de Aseguramiento de información aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento mediante el 2420 de 2015, en este decreto e inserta el REGIMEN REGLAMENTARIO NORMATIVO PARA LOS PREPARADORES DE INFORMACION FINANCIERA QUE CONFORMAN EL GRUPO 3“aplicable a las MICROEMPRESAS... Denominación dentro de la cual se encuentran los entes sometidos al régimen de la Propiedad Horizontal Ley 675, según reintegrados conceptos del Consejo Técnico de la Contaduría...Y que conlleva a un régimen simplificado de contabilidad de causación para microempresas.

Período Contable: **AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUE DE MODELIA II ETAPA -LOTE 4 - PROPIEDAD HORIZONTAL** 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.

Base de Preparación

Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con las normas de Información Financiera, contenidas en el Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera. (Ley 1314 de 2009 & Decreto 2706 de 2012).

La contabilidad se lleva conforme a las normas técnicas y principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia; utilizando la base contable de acumulación (o devengo). De acuerdo con esta política, las partidas se reconocerán como activos, pasivos, patrimonio, ingresos o gastos cuando satisfagan las definiciones y los criterios de reconocimiento. A la fecha de cierre estaba actuando como administradora (Representante Legal) la señora: MARIA ELENA GONZALEZ COBA.

La contabilidad se procesa en el programa contable SISCO debidamente licenciado y se lleva por el sistema de causación, reconociendo los hechos económicos en el periodo en el cual se realizan (ingresos, costos y gastos incurridos en cada vigencia), aunque no se haya hecho efectivo su recaudo o pago.

Moneda Funcional: De acuerdo con las disposiciones legales la unidad monetaria de la información financiera es el peso colombiano sin redondeo.

a. Reconocimiento de Ingresos de actividades ordinarias y otros ingresos

Los ingresos de actividades ordinarias proceden en su mayoría de las cuotas causadas a cargo de los propietarios y que cubren las expensas necesarias de la copropiedad. Los otros ingresos proceden de rendimientos financieros en cuentas de ahorro, de sanciones e intereses de mora causados a cargo de los copropietarios, y de otras rentas por uso de bienes comunes.

b. Deudores y cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su costo, esto es el valor registrado en la cuenta de cobro o documento equivalente. La mayoría de los saldos deudores corresponden a partidas corrientes y no corrientes adeudadas por los copropietarios.

Cuando las cuentas por cobrar no son canceladas en el plazo establecido por la Asamblea de Propietarios se causan intereses de mora a las tasas autorizadas, sin que excedan los límites establecidos en normas legales. Los descuentos por pago oportuno de las cuotas ordinarias se reconocen como un menor valor de los ingresos brutos.

c. Propiedad planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta.

En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

Muebles y enseres, 10 años

Equipo de Oficina, 10 años

Equipo de computación; 3 años

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

d. Activos Intangibles

Los activos intangibles son programas informáticos adquiridos que se expresan al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortizan a lo largo de la vida estimada de 1 año, empleando el método de línea recta. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

e. Deterioro del valor de los Activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las cuentas por cobrar, las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles y otros activos, para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados. La pérdida por deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y la mejor estimación del valor que se recibiría por el activo, si este fuera vendido o realizado, en la fecha de los estados financieros.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

f. Acreedores y otras cuentas por pagar

Los acreedores y otras cuentas por pagar representan obligaciones de la copropiedad que por lo general son exigibles en el corto plazo. Estos pasivos se contabilizan generalmente por su costo (precio de la transacción) o por el valor acumulado de los saldos por pagar.

AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUE DE MODELIA II ETAPA LOTE 4 P.H.

NIT. 830.044.489-8

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVA
POR LOS PERIODOS TERMINADOS EN 31 DICIEMBRE DE :
(Cifras expresadas en Pesos Colombianos)**

ACTIVO

	Rev.	2022	2021	VARIACION	%
ACTIVO CORRIENTE					
Efectivo Y Equivalente al Efectivo	3	321.764.481	229.216.286	92.548.195	40%
Deudores	4	141.609.072	136.941.968	4.667.104	3%
Gastos Pagados por Anticipado	5	11.509.881	12.759.667	-1.249.786	-10%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		474.883.434	378.917.921	95.965.513	25%
ACTIVO NO CORRIENTE					
Propiedad Planta y Equipo		61.277.462	57.237.562	4.039.900	7%
Depreciación Acumulada (ppe)		-58.601.902	-57.237.562	-1.364.340	2%
Intangibles		2.055.520	2.055.520	0	0%
Depreciación Acumulada(Intangible)		-2.055.520	-2.055.520	0	0%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	6	2.675.560	0	2.675.560	n/a
TOTAL ACTIVO		477.558.994	378.917.921	98.641.073	26%

PASIVO

		2022	2021	VARIACION	%
PASIVO CORRIENTE					
Acreedores y Otras Cuentas Por Pagar	7	4.350.639	10.835.044	-6.484.405	-60%
Pasivo Por Impuestos	8	343.000	915.000	-572.000	-63%
Ingresos Recibidos Por Anticipado	9	7.622.742	8.556.507	-933.765	-11%
Otros Pasivos	10	269.928.567	179.318.187	90.610.380	51%
TOTAL PASIVO CORRIENTE		282.244.948	199.624.738	82.620.210	41%
TOTAL PASIVO		282.244.948	199.624.738	82.620.210	41%

PATRIMONIO

Reservas-Fondo de Imprevistos		51.968.671	47.241.234	4.727.437	10%
Excedentes Y/O Perdida Del Periodo		11.293.425	126.132.729	-114.839.304	-91%
Excedentes Y/O Perdida Del Periodo Anterior		132.051.950	5.919.220	126.132.730	###
TOTAL PATRIMONIO	11	195.314.046	179.293.183	16.020.863	9%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		477.558.994	378.917.921	98.641.073	26%

(Original Firmado)

Maria Elena Gonzalez Coba
Representante Legal-Administradora

(Original Firmado)

Claudia Cáceres Vargas
Contadora P.
T.P.81644-T

(Original Firmado)

Luis Ariel Casas Santamaria
Revisor Fiscal
T.P. 19647-T

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL COMPARATIVO
DE 1 DE ENERO A 31 DE DICIEMBRE DE:
(Cifras en Pesos Colombianos)**

INGRESOS	REVELACIÓN	2022	2021	VARIACIÓN	%
Ingresos de Actividades Ordinarias	12	502.594.634	463.233.720	39.360.914	8%
Otros Ingresos	13	13.666.619	1.274.928	12.391.691	972%
TOTAL INGRESOS		516.261.253	464.508.648	51.752.605	11,14%
EGRESOS					
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES					
Honorarios	14	45.932.200	42.489.500	3.442.700	8%
Seguros Copropiedad	15	34.522.682	30.296.069	4.226.613	14%
Servicios	16	334.768.336	304.665.576	30.102.760	10%
Mantenimiento Y Reparación	17	62.126.272	47.219.945	14.906.327	32%
Diversos	18	10.135.946	9.115.718	1.020.228	11%
Fondo de Imprevistos	19	4.700.400	4.342.800	357.600	8%
Deterioro de Deudores	20	8.763.700	17.134.200	-8.370.500	-49%
Depreciación	21	1.364.340	-	1.364.340	n/a
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		502.313.876	455.263.808	47.050.068	10%
OTROS GASTOS					
Financieros	22	2.497.055	2.585.091	-88.036	-3%
Gastos Extraordinarios	23	156.897	740.529	-583.632	-79%
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES		2.653.952	3.325.620	-671.668	-20%
TOTAL COSTOS Y GASTOS		504.967.828	458.589.428	46.378.400	10%
EXCEDENTE NETO DEL EJERCICIO	24	11.293.425	5.919.220	5.374.205	91%

(Original Firmado)

Maria Elena Gonzalez Coba
Representante Legal-Administradora

(Original Firmado)

Claudia Càceres Vargas
Contador Público
T.P.81644-T

(Original Firmado)

Luis Ariel Casas Santamaria
Revisor Fiscal
T.P. 95467-T

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL AL 31 DE DICIEMBRE- 2022 (Cifras en Pesos Colombianos)

CONCEPTOS	REVELACIONES	EJECUCION A 31 DICIEMBRE 2022	PPTO APROBADO ASAMBLEA	VARIACIÓN	%
INGRESOS					
Cuotas de Administracion		487.471.200	487.483.920	-12.720	100%
Intereses de Mora-Admon y extra		24.545.700	-	24.545.700	n/a
Sancion Inasistencia Asamblea	12	333.334	-	333.334	n/a
Descuento Pronto Pago		-7.414.100	-10.140.000	2.725.900	73%
Descuento Miembro Del Consejo		-2.341.500	-2.628.000	286.500	89%
Ingresos Financieros		8.375.497	-	8.375.497	n/a
Aprovechamientos (tags peatonales)	13	1.186.500	-	1.186.500	n/a
Ajuste al Peso		4.622	-	4.622	n/a
Indemnizacion Seguros Areas Comunes		4.100.000	-	4.100.000	n/a
TOTAL INGRESOS		516.261.253	474.715.920	41.545.333	109%
GASTOS					
Revisoría Fiscal		9.732.000	9.732.000	-	100%
Asesoría Contable	14	9.732.000	9.732.000	-	100%
Administración		24.899.200	25.348.800	-449.600	98%
Asesoría Técnica		1.569.000	1.200.000	369.000	131%
Seguros Copropiedad	15	34.522.682	32.724.000	1.798.682	105%
Aseo		74.578.087	72.558.000	2.020.087	103%
Vigilancia	16	231.471.498	231.354.000	117.498	100%
Acueducto y Alcantarillado		2.901.071	3.000.000	-98.929	97%
Energía Eléctrica		24.555.810	21.000.000	3.555.810	117%
Teléfono - Internet		1.261.870	1.320.000	-58.130	96%
Mantenimiento Zonas Comunes		23.386.397	12.132.000	11.254.397	193%
Mantenimiento De Ascensores		13.345.920	13.203.600	142.320	101%
Mantenimiento Jardines		8.971.000	8.400.000	571.000	107%
Mantenimiento Motobombas		1.061.127	924.000	137.127	115%
Mantenimiento Cajas aguas negras		1.886.150	-	1.886.150	n/a
Mantenimiento Extintores		765.500	744.000	21.500	103%
Fumigaciones		665.000	900.000	-235.000	74%
Repuestos Ascensores	17	2.920.300	2.400.000	520.300	122%
Mantenimiento Citofonos y CCTV		1.830.000	1.200.000	630.000	153%
Lavado Tanque Agua		940.100	900.000	40.100	104%
Certificación Ascensores		1.190.000	1.350.000	-160.000	88%
Elementos Dotación Edificio		2.943.400	600.000	2.343.400	491%
Equipo de Oficina		45.000	600.000	-555.000	8%
Computación		1.184.538	600.000	584.538	197%
Computador		-	3.000.000	-3.000.000	0%
Instalaciones Electricas		991.840	2.400.000	-1.408.160	41%
Elementos de Aseo y Cafetería		2.800.590	3.420.000	-619.410	82%
Papelería y Fotocopias	18	936.400	1.200.000	-263.600	78%
Gastos de Asamblea		3.561.676	3.000.000	561.676	119%
Taxis y Buses		49.000	180.000	-131.000	27%
Eventos(Navidad,Bonos y Niños)		1.253.920	-	1.253.920	n/a
Comunicaciones y Pagina Web		1.534.360	2.000.000	-465.640	77%
Deterioro Deudores	20	8.763.700	-	8.763.700	n/a
Gastos Bancarios	22	2.497.055	2.880.000	-382.945	87%
Costos y Gastos Ejercicios		89.795	-	89.795	n/a
Ajustes A Miles	23	1.101	13.116	-12.015	8%
Impuestos Asumidos		66.000	-	66.000	n/a
Depreciación	21	1.364.340	-	1.364.340	n/a
Sub Total Gastos		498.903.088	470.015.516	28.887.572	106%
FONDO DE IMPREVISTOS	19	4.700.400	4.700.400	-	100%
TOTAL GASTOS		503.603.488	474.715.916	28.887.572	106%
EXCEDENTE NETO DEL EJERCICIO		12.657.765	4	12.657.761	n/a

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Revelación 3: EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO		2022	2021
Efectivo(Caja menor)	a)	1.000.000	899.100
Banco Caja Social Cta Cte# 2450 Recaudo	b)	21.462.736	0
Banco Caja Social Cta Ahorros# 6317 Fondo imprevistos	c)	51.984.200	0
Banco Caja Social Cta Ahorros# 7125 cuotas Extras	d)	247.317.545	0
Banco Davivienda Cta Cte #2464 Recaudo		0	19.658.859
Banco Davivienda Cta ahorros #2329 Fdo Imprevistos		0	47.241.233
Banco Davivienda Cta ahorros #2311 cuotas extras		0	156.640.933
Fiduciaria Davivienda # 2888 cuotas extras		0	4.776.161
		\$ 321.764.481	\$ 229.216.286

- a) Corresponde al fondo de caja menor asignado para gastos menores de la copropiedad el cual está bajo la responsabilidad de la administradora.
- b) Corresponde a la cuenta corriente No.2450 de caja social asignada para el recaudo de todos los recursos que ingresan a la copropiedad y ser distribuidos a las cuentas: Fondo de imprevistos y Fondo de Inversiones.
- c) Corresponde a la cuenta de ahorros caja social No. 6317 destinada para los recursos del Fondo de Imprevistos según ley y los intereses generados y tienen carácter restringido, dado que su uso está en función de una decisión de la asamblea.
- d) Cuenta de ahorros caja social No. 7125 destinada para depositar los recursos de las cuotas extraordinarias de los años 2015-2018-2019-2020 2021 y 2022, estos recursos tienen carácter restringido, dado que su uso está en función de una decisión de la asamblea.

Nota: Las cuentas del banco Davivienda se cancelaron debido a los altos costos.

Revelación 4: DEUDORES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Corresponde a la cartera que a 31 de diciembre de 2022 los propietarios adeudan a la Agrupación como se indique en detalle:

4.1 DEUDORES COPROPIETARIOS		2022	2021	VARIACIÓN	%
Cuotas de Administración		99.689.303	100.696.296	-1.006.993	-1,00%
Intereses		135.813.026	115.499.689	20.313.337	17,59%
Cuota Extraordinaria Fija(2019/20/21/22)		14.265.275	15.507.908	-1.242.633	-8,01%
Cuota Extraordinaria 2015		2.795.395	5.028.449	-2.233.054	-44,41%
Cuota Extraordinaria 2018		2.368.700	3.007.934	-639.234	-21,25%
Multas y Sanciones		594.767	1.175.050	-580.283	-49,38%
Gastos Procesos Juridicos		2.865.336	3.550.872	-685.536	-19,31%
Deterioro De Cartera	4.1.1	-115.863.430	-107.099.730	-8.763.700	8,18%
Consignaciones Por Identificar	4.1.2	-919.300	-424.500	-494.800	116,56%
		\$ 141.609.072	\$ 136.941.968	\$ 4.667.104	3,41%

4.1.1 Deterioro de Cartera (intereses) De acuerdo con la política contable establecida, se calcula el deterioro de cartera únicamente sobre el valor de los intereses, tomando como base el porcentaje de recaudo real en el año. Esta cifra se revisa trimestral y al corte de periodo

1.2 Las Consignaciones por Identificar son partidas realizadas a las cuentas bancarias de la agrupación por valor de \$ 919.300 y que no fueron identificadas se registran como menor valor de la cartera, una vez sea identificadas se aplica al propietario.

CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR 22-21			
FECHA	REFERENCIA	BANCO	VALOR
30/6/21	Abono Tranf.71982539 Jonathan H.	Davivienda	100.000
13/3/22	Abono Tranf.17463562	Davivienda	233.000
30/8/22	Dep. Recaudo modelia int.3	Caja social	293.300
10/11/22	Consig. Cra decima 050	Caja social	293.000
TOTAL CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR			\$ 919.300

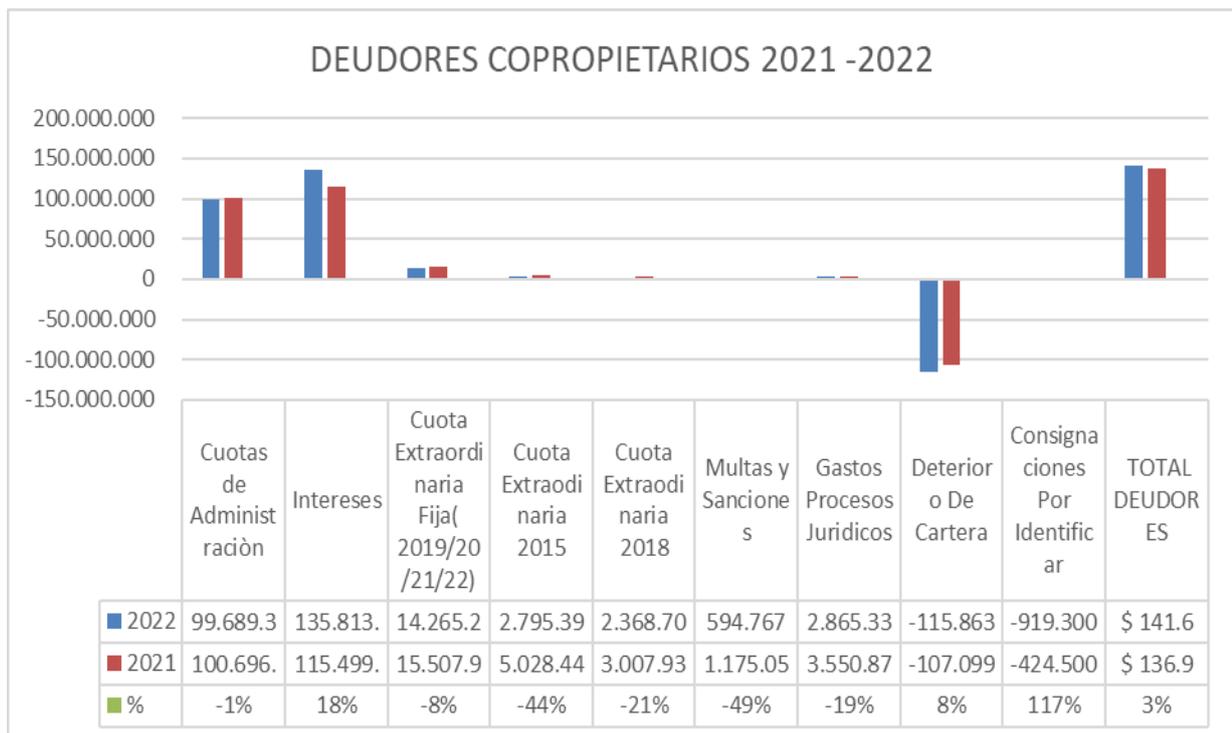
DETALLE CARTERA A 31 DE DICIEMBRE 2022

No.	APTO	ADMON	EXTRAORDINARIA FIJA	EXTRAORDINARIA-2015	EXTRAORDINARIA-2018	SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA	GASTOS PROCESO JURDICO	INTERESES-ADMON-EXTRA	TOTAL CARTERA	% INDIV.	ACUMULADO- %	
1	1702	37.374.641	1.440.000	1.535.049	976.600	285.700	455.785	65.769.710	107.837.485	42%	\$107.837.485	42%
2	3616	19.781.600	1.440.000	1.097.700	488.200		24.600	18.714.478	41.546.578	16%	\$149.384.063	58%
3	4123						1.554.151	34.910.930	36.465.081	14%	\$185.849.144	72%
4	1204	6.852.792	1.390.000	162.646	903.900		115.500	7.964.408	17.389.246	7%	\$203.238.390	79%
5	4520	9.801.300	1.440.000				24.600	4.347.600	15.613.500	6%	\$218.851.890	85%
6	2112	8.017.900	1.404.000				24.600	2.879.200	12.325.700	5%	\$231.177.590	89%
7	3417	3.370.200	770.400			166.667		647.100	4.954.367	2%	\$236.131.957	91%
8	3314	1.275.100	1.216.434						2.491.534	1%	\$238.623.491	92%
9	2309	1.803.200	350.000					146.200	2.299.400	1%	\$240.922.891	93%
10	3313	890.100	555.000				666.100		2.111.200	1%	\$243.034.091	94%
11	2609	1.595.470	460.000						2.055.470	1%	\$245.089.561	95%
12	3516	1.386.900	320.000					247.900	1.954.800	1%	\$247.044.361	96%
13	1703	1.288.000	250.000					65.200	1.603.200	1%	\$248.647.561	96%
14	3213	1.216.500	250.000					67.700	1.534.200	1%	\$250.181.761	97%
15	2210	973.200	382.300					17.700	1.373.200	1%	\$251.554.961	97%
16	3118	493.000	288.600					7.300	788.900	0%	\$252.343.861	98%
17	4119		597.700						597.700	0%	\$252.941.561	98%
18	4624	429.600	152.800						582.400	0%	\$253.523.961	98%
19	2712	432.600	100.000					6.200	538.800	0%	\$254.062.761	98%
20	4120	246.600	258.378					7.100	512.078	0%	\$254.574.839	99%
21	3715	291.200	85.900						377.100	0%	\$254.951.939	99%
22	1401	259.400	100.000						359.400	0%	\$255.311.339	99%
23	1302	243.300	73.900						317.200	0%	\$255.628.539	99%
24	4720	243.300	50.000					14.300	307.600	0%	\$255.936.139	99%
25	3718		295.100						295.100	0%	\$256.231.239	99%
26	1704	243.300	50.000						293.300	0%	\$256.524.539	99%
27	1602	243.300	50.000						293.300	0%	\$256.817.839	99%
28	4620	243.300	50.000						293.300	0%	\$257.111.139	100%
29	4124	230.700	50.000						280.700	0%	\$257.391.839	100%
30	3418	219.500	50.000						269.500	0%	\$257.661.339	100%
31	1301	202.400	50.000						252.400	0%	\$257.913.739	100%
32	2412		50.000			65.000			115.000	0%	\$258.028.739	100%
33	3517		100.000						100.000	0%	\$258.128.739	100%
34	2611		100.000						100.000	0%	\$258.228.739	100%
35	3717	5.000				77.400			82.400	0%	\$258.311.139	100%
36	44	35.900							35.900	0%	\$258.347.039	100%
37	1203		24.600						24.600	0%	\$258.371.639	100%
38	4420		5.000						5.000	0%	\$258.376.639	100%
39	1306		4.600						4.600	0%	\$258.381.239	100%
40	3318		4.600						4.600	0%	\$258.385.839	100%
41	1501		3.263						3.263	0%	\$258.389.102	100%
42	2111		2.700						2.700	0%	\$258.391.802	100%
TOTALES		99.689.303	14.265.275	2.795.395	2.368.700	594.767	2.865.336	135.813.026	258.391.802	100%	\$258.391.802	100%

GRAFICA: No. 1 CARTERA A 31 DICIEMBRE 2022 - 2021

En la siguiente grafica se evidencia la variación de los años 2021 y 2022 de la Cartera y el deterioro contabilizado.

4.1 DEUDORES COPROPIETARIOS	2022	2021	%
Cuotas de Administración	99.689.303	100.696.296	-1%
Intereses	135.813.026	115.499.689	18%
Cuota Extraordinaria Fija(2019/20/21/22)	14.265.275	15.507.908	-8%
Cuota Extraordinaria 2015	2.795.395	5.028.449	-44%
Cuota Extraordinaria 2018	2.368.700	3.007.934	-21%
Multas y Sanciones	594.767	1.175.050	-49%
Gastos Procesos Juridicos	2.865.336	3.550.872	-19%
Deterioro De Cartera	-115.863.430	-107.099.730	8%
Consignaciones Por Identificar	-919.300	-424.500	117%
TOTAL DEUDORES	\$ 141.609.072	\$ 136.941.968	3%



Revelación 5: GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Corresponde al valor por amortizar de la prima de la póliza de seguro de áreas comunes, directores y Administradores, la cual fue adquirida por valor de \$ 30.922.074 a la compañía La Previsora S.A., con vigencia del 13 mayo 2022 al 14 mayo de 2023 y se está amortizando en cuotas mensuales.

El saldo a 31 de diciembre de 2022 por amortizar es de \$ 11.509.881 que corresponde a la vigencia del 2023 de enero al 14 de mayo

Revelación 6: PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.

La mayoría de Los activos que posee la Agrupación ya están totalmente depreciados excepto 2 computadores que se adquirieron y 1 televisor por un valor total de \$4.039.900 su deterioro va de acuerdo a su vida útil utilizando el método de línea recta con los parámetros establecidos.

Maquinaria y equipo 10 años

Equipo de oficina 10 años

Equipo de computación y comunicación 3 años

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	2022	COMPRA	2021
Propiedad Planta y Equipo	61.277.462		57.237.562
* 2 computadores (admon y porteria)		3.440.000	
* 1 Televisor (porteria)		599.900	
Depreciación Acumulada (ppe)	-58.601.902		-57.237.562
Intangibles	2.055.520	0	2.055.520
Depreciación Acumulada (intangibles)	-2.055.520	0	-2.055.520
	2.675.560	4.039.900	0

Revelación 7: ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar corresponden a las deudas contraídas por la agrupación en el giro normal de sus operaciones, las cuales fueron causadas al cierre del ejercicio 2022 y serán pagadas en la siguiente vigencia fiscal, previo cumplimiento de los requisitos exigidos para su pago.

ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	2022	2021	VARIACIÓN	%
Honorarios 7.1	1.532.790	1.536.000	-3.210	-0,21%
Servicio de Mantenimiento 7.2	30.000	3.347.000	-3.317.000	-99,10%
Seguros	0	3.787.334	-3.787.334	-100,00%
Servicio Públicos 7.3	2.751.929	2.164.710	587.219	27,13%
Otros Pasivos 7.4	35.920	0	35.920	n/a
	\$ 4.350.639	\$ 10.835.044	-\$ 6.484.405	-59,85%

Obs	NOMBRE PROVEEDOR	CONCEPTO	2022
7.1	Luis Ariel Casas Santamaria	Cta.Honorarios Revisoria Fiscal diciembre 22	721.790
7.1	Claudia Cáceres Vargas	Cta 1203-22 Asesoría Contable mes diciembre 22	811.000
7.2	Sos Sistemas Informaticos Sas	saldo fe -11363 instalacion de tarjeta y fotocelda	30.000
7.3	Enel-Energia	Servicio energia del 04 de noviembre al 03 de diciembre 22	1.945.500
7.3	Ciudad Limpia e.s.p.	Servicio de aseo de noviembre y diciembre 2022	283.880
7.3	Empresa deAcuducto y Alcantarillado	servicio agua del 04/10/22 al 31/12/2022	522.549
7.4	Agrupacion Bosques de Modelia II	Saldo Reembolso Caja menor dic/22	35.920
TOTAL CUENTAS POR PAGAR			4.350.639

Revelación 8: PASIVO POR IMPUESTOS

Corresponde a la retención en la fuente del mes de diciembre de 2022, y será cancelada de acuerdo con el calendario tributario de la Dian en enero 2023, por valor de \$ 343.000

Revelación 9: INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO

Corresponde al pago anticipado de cuotas de administración, los cuales se cruzan en los cobros de los meses posteriores.

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA BOSQUE DE MODELIA II ETAPA LOTE 4 P.H.

NIT. 830.044.489-8

ESTADOS FINANCIEROS Y REVELACIONES 2022-2021

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

RELACIÓN CARTERA

	2022	2021	VARIACIÓN	%
Ingresos Recibidos Por Anticipado	7.622.742	8.556.507	-933.765	-10,91%
	\$ 7.622.742	\$ 8.556.507	-\$ 933.765	-10,91%

APTO	VALOR
4419	1.320.511
2207	1.027.200
1605	751.500
3518	503.311
1205	317.000
4421	293.300
1102	288.300
4323	278.300
2110	264.600
1106	217.700
1101	185.079
2107	127.200
menores a 100.000	2.048.741
Total	\$ 7.622.742

Revelación 10: OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS		2022	INCREMENTO	DISMINUCIÓN	2021
Fondo Inversión Obras	10-1	269.928.567	100.910.380	0	169.018.187
Ingresos Recibidos de Terceros	10-2	0	0	-10.300.000	10.300.000
		269.928.567	100.910.380	-10.300.000	179.318.187

10-1 Fondo de Inversión Obras

Saldo 31 diciembre 2021	169.019.187
(+) Fondo ahorro -cuota 2022	100.800.000
(+) Intereses generados Fondo	109.380
Total Fondo de Obra (causado-cobrado)	269.928.567
Menos Saldos por Pagar los Propietarios	
(-) Valor en cartera cuota 2015	2.795.395
(-) Valor en cartera cuota 2018	2.368.700
(-) Valor en cartera cuota fija 2019/20/21/22	14.265.275
Total Fondo por pagar los propietarios	19.429.370
TOTAL DISPONIBLE FONDO OBRAS	250.499.197
Valor Total Disponible Fondo de Obras	250.499.197
Saldo en Bancos (cta ahorros caja social #7125)	247.317.545
Valor pendiente por trasladar de cta cta 2450 a cta 7125 fdo	3.181.652

10-1 Este ítem corresponde a la cuota extraordinaria fija que se viene facturando a los copropietarios, para las obras con destinación específica, su saldo neto a 31 de diciembre es de \$ 250.499.197 los cuales se encuentran en la cuenta destinada para depositar estos recursos así.

- ✓ En la cta. No. 7125 \$ 247.317.545
- ✓ En la cta. No. 2450 \$ 3.181.652 los cuales están pendientes por trasladar porque fue el recaudo de los últimos días de diciembre y por cierre bancario.

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA BOSQUE DE MODELIA II ETAPA LOTE 4 P.H.
NIT. 830.044.489-8
ESTADOS FINANCIEROS Y REVELACIONES 2022-2021
EJECUCIÓN PRESUPUESTAL
RELACIÓN CARTERA

10-2 El saldo que traía a 31 de diciembre de 2021 por \$ 10.300.000, corresponde al retorno de la empresa de vigilancia del año 2020 y fueron invertidos en lo siguiente.

MENOS USO AÑO 2022

Controladora Adicional para porton Vehicular	3.617.600
Tarjeta fotoceldas, soportes e instalación luz para controladora	2.903.600
Actualización sistema control de acceso tarjeta	1.100.000
Suministro bisagras e instalación	1.140.800
Mantto preventivo y correctivo puerta torre 4	520.000
Emergencia por daño cable en línea control acceso	130.000
Cableado y redistribución red control de acceso peatonal	250.000
Restauración y soporte datos sistema control peatonal	368.000
Cambio fuente, boton touch e instal.torre 4, remanente	270.000

\$ 10.300.000

Revelación 11: PATRIMONIO

El Patrimonio de la Agrupación de Vivienda Bosque de Modelia está conformado por Fondo de Imprevistos, Excedentes de ejercicios anteriores y Excedente del ejercicio.

PATRIMONIO		2022	2021	VARIACIÓN
Fondo de Imprevistos	11-1	51.968.671	47.241.234	4.727.437
Excedentes de Ejercicios Anteriores	11-2	132.051.950	126.132.729	5.919.221
Excedente del Ejercicio		11.293.425	5.919.220	5.919.220
		195.314.046	179.293.183	10.646.658

11-1 Fondo de Imprevistos

Saldo a 31 diciembre 2021	47.241.234
(+) Incremento 1% según presupuesto 2022	4.700.400
(+) Rendimientos financieros(int.de cta)	27.037
Total Fondo de Imprevistos Monetizado cta # 6317	51.968.671

**** Nota: Este valor se encuentra 100% monetizado en la cta ahorros No.6317 caja social

11-2 Excedentes de Ejercicios Anteriores

Excedente Ejercicios Anteriores	126.132.729
(+) Excedente del Ejercicio 2021	5.919.220
Total Excedentes de Ejercicios Anteriores	132.051.949

**** Nota: Este valor se encuentra representado en la cartera de años anteriores

ESTADO DE RESULTADOS 2022-2021

INGRESOS

Revelación 12: INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS -OPERACIÓN

Los Ingresos de la operación, fueron cobrados de acuerdo con el presupuesto aprobado por la Asamblea General Ordinaria para el año 2022.

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA BOSQUE DE MODELIA II ETAPA LOTE 4 P.H.
NIT. 830.044.489-8

ESTADOS FINANCIEROS Y REVELACIONES 2022-2021

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

RELACIÓN CARTERA

INGRESOS OPERACIONALES	2022	2021	VARIACIÓN	%
Cuotas de Administracion	487.471.200	451.374.000	36.097.200	8,00%
Intereses de Mora-Admon y extra	24.545.700	21.993.821	2.551.879	11,60%
Sancion Inasistencia Asamblea	333.334	0	333.334	n/a
Descuento Pronto Pago	-7.414.100	-7.643.501	229.401	-3,00%
Descuento Miembro Del Consejo	-2.341.500	-2.490.600	149.100	-5,99%
	\$ 502.594.634	\$ 463.233.720	\$ 39.360.914	8,50%

Revelación 13: OTROS INGRESOS

INGRESOS OPERACIONALES	2022	2021	VARIACIÓN	%
Ingresos Financieros(caja social -CDT) 13-1	8.375.497	0	8.375.497	n/a
Intereses Financieros Bancarios-Davivienda	0	0	0	n/a
Aprovechamientos (tags peatonales) 13-2	1.186.500	0	1.186.500	n/a
Indemnizacion Seguros Areas Comunes 13-3	4.100.000	0	4.100.000	n/a
Ingreso Dispositivo de Acceso	0	288.000	-288.000	-100,00%
Reintegro de Gastos	0	980.241	-980.241	-100,00%
Ajuste al Peso	4.622	6.687	-2.065	-30,88%
	\$ 13.666.619	\$ 1.274.928	\$ 12.391.691	971,95%

13-1 Corresponde a los intereses generados por el CDT \$ 8.375.497 este dinero fue utilizado para ayuda del presupuesto de gastos.

13-2 Venta de tag peatonales los cuales adquieren los propietarios y residentes para el ingreso al conjunto, su valor fue de \$ \$ 1.186.500

13-3 Indemnización que el seguro reintegró por daños así:

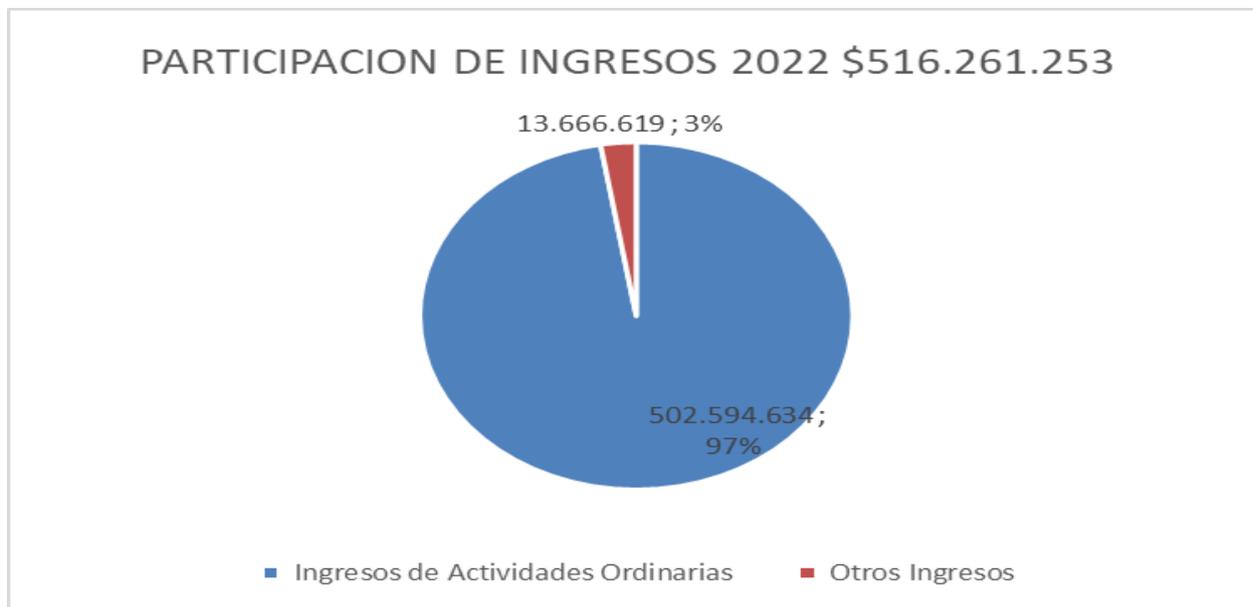
- ✓ Control de acceso peatonal \$ 1.600.000
- ✓ Computador oficina administración \$ 2.500.000
- ✓

GRAFICA: No. 2 DISTRUBUCIÓN DE LOS INGRESOS 2022

Los siguientes gráficos representan la participación de los ingresos operacionales, (cuotas de administración) y los otros ingresos:

INGRESOS	%
Ingresos de Actividades Ordinarias	502.594.634 97%
Otros Ingresos	13.666.619 3%
TOTAL INGRESOS	516.261.253

**AGRUPACIÓN DE VIVIENDA BOSQUE DE MODELIA II ETAPA LOTE 4 P.H.
NIT. 830.044.489-8
ESTADOS FINANCIEROS Y REVELACIONES 2022-2021
EJECUCIÓN PRESUPUESTAL
RELACIÓN CARTERA**



El grafico nos indica que sobre el total de ingresos de \$516.261.253:

- a- El 97% por valor de \$502.594.634 millones corresponde a:
 - Ingresos por cuotas de administración \$487.471.200
 - Interés de mora -admón. y extra \$24.545.700
 - Sanción inasistencia asamblea \$333.334
 - Descuento pronto pago -\$7.414.100
 - Descuento miembro Consejo -\$2.341.500.

- b- El 3% por valor de \$13.666.619 corresponde a otros ingresos así:
 - Ingresos Financieros \$ 8.375.497
 - Aprovechamientos tags peatonales \$1.186.500
 - Ajuste al peso \$4.622
 - Indemnización Seguros \$4.100.000.

COSTO O GASTO

Revelación 14: HONORARIOS

Corresponde a los honorarios de los diferentes asesores que tiene la copropiedad, esto representa el 9% dentro de los gastos del presupuesto para el año 2022.

	2022	2021	VARIACIÓN	%
Revisoria Fiscal	9.732.000	9.216.000	516.000	5,60%
Asesoría Contable	9.732.000	9.216.000	516.000	5,60%
Administración	24.899.200	21.157.500	3.741.700	17,68%
Asesoría Técnica	1.569.000	2.900.000	-1.331.000	-45,90%
	\$ 45.932.200	\$ 42.489.500	\$ 3.442.700	8,10%

Revelación 15: SEGUROS COPROPIEDAD

Corresponde a las pólizas que toma el Conjunto para las áreas comunes y la de directores y Administradores, cabe anotar que los intereses de financiación los cubrió el asesor de seguros (AVANTI ASESORES DE SEGUROS)

	2022	2021	VARIACIÓN	%
Poliza de Areas Comunes-Responsabilidad Civil	34.522.682	30.296.069	4.226.613	13,95%
	\$ 34.522.682	\$ 30.296.069	\$ 4.226.613	13,95%

Revelación 16: SERVICIOS

Corresponde a los servicios este rubro se lleva dentro del presupuesto del año 2022 el 66%, esto indica que es el ítem más alto dentro de los gastos.

	2022	2021	VARIACIÓN	%
Aseo	74.578.087	67.348.272	7.229.815	10,73%
Vigilancia	231.471.498	210.567.324	20.904.174	9,93%
Implementacion de Seguridad	0	2.183.650	-2.183.650	-100%
Acueducto y Alcantarillado	2.901.071	3.206.340	-305.269	-9,52%
Energia Electrica	24.555.810	19.522.300	5.033.510	25,78%
Telefono	1.261.870	1.797.990	-536.120	-29,8%
Correos	0	17.000	-17.000	-100%
Notariales	0	22.700	-22.700	-100%
	\$ 334.768.336	\$ 304.665.576	\$ 30.142.460	9,89%

Revelación 17: MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES.

Corresponde al segundo rubro del presupuesto más alto que está conformado así:

		2022	2021	VARIACIÓN	%
Mantenimiento Zonas Comunes	17-1	23.386.397	16.575.527	6.810.870	41,09%
Mantenimiento De Ascensores		13.345.920	15.969.800	-2.623.880	-16,43%
Mantenimiento Jardines		8.971.000	7.649.600	1.321.400	17,27%
Mantenimiento Bombas		1.061.127	558.180	502.947	90,10%
Mantenimiento Cajas Agua		1.886.150	1.886.150	0	0,00%
Mantenimiento Extintores		765.500	685.000	80.500	11,75%
Fumigaciones		665.000	440.000	225.000	51,14%
Repuestos Ascensores		2.920.300	0	2.920.300	100,00%
Mantenimiento Cifonofos y CCTV		1.830.000	1.200.000	630.000	52,50%
Mantenimiento Tanque Agua		940.100	380.800	559.300	146,88%
Certificación Ascensores		1.190.000	0	1.190.000	100,00%
Elementos Dotación Edificio	17-3	2.943.400	345.267	2.598.133	752,50%
Equipo de Oficina		45.000	0	45.000	100,00%
Computación		1.184.538	653.932	530.606	81,14%
Elementos Electricos		991.840	875.689	116.151	13,26%
Computador		\$ 62.126.272	\$ 47.219.945	\$ 14.906.327	31,57%

17-1 El gasto más grande dentro de los mantenimientos y reparaciones, corresponde a las impermeabilizaciones de los techos y se llevó gran parte del presupuesto.

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA BOSQUE DE MODELIA II ETAPA LOTE 4 P.H.

NIT. 830.044.489-8

ESTADOS FINANCIEROS Y REVELACIONES 2022-2021

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

RELACIÓN CARTERA

	2022
Impermeabilización, cubierta, techos arreglos apartamentos	9.630.840
Mantenimiento cerca eléctrica y refuerzo de aislamiento	350.000
Cambio tubería galvanizada zonas comunes, aguas residuales y potables	1.415.000
Demolición y elaboración de rampa interior 3 con matriales	4.750.000
Resane y mantto de pintura e impermeabilización muro bajada sotano	3.200.000
Otros Materiales mantto zonas comunes	4.040.557
	\$ 23.386.397

17-3 Corresponde a la compra de tapetes atrapa mugre, suministro de UPS voltaje para citofonía portería, tags peatonales, eléctricos y 1 megáfono.

Revelación 18: DIVERSOS

	2022	2021	VARIACIÓN	%
Elementos de Aseo y Cafetería	2.800.590	3.213.419	-412.829	-12,85%
Elementos Emergencia Sanitaria Covid -19	0	4.500	-4.500	-100,00%
Papelería y Fotocopias	936.400	1.074.750	-138.350	-12,87%
Gastos de Asamblea	3.561.676	2.302.000	1.259.676	54,72%
Taxis y Buses	49.000	63.000	-14.000	-22,22%
Eventos(Navidad, Bonos y Niños)	1.253.920	2.458.049	-1.204.129	-48,99%
Comunicaciones y Pagina Web	18-1 1.534.360	0	1.534.360	n/a
	\$ 10.135.946	\$ 9.115.718	\$ 1.020.228	11,19%

18-1 Corresponde a la actualización de la página web de la agrupación.

Revelación 19: FONDO DE IMPREVISTOS

Corresponde al 1% del presupuesto de gastos del año 2022.

Revelación 20: DETERIORO DE CARTERA

De acuerdo con la política contable establecida, se registra un deterioro de deudores correspondiente al porcentaje no recaudado de los intereses de mora causados en el año.

Revelación 21: DEPRECIACIÓN

Depreciación de aquellos activos adquiridos en el año 2022

Revelación 22: GASTOS FINANCIEROS

Gastos cobrados por la entidad financiera por el recaudo y pago de proveedores.

Revelación 23: GASTOS EXTRAORDINARIOS

Reversión de intereses por partidas conciliatorias, retención asumida y ajuste al mil.

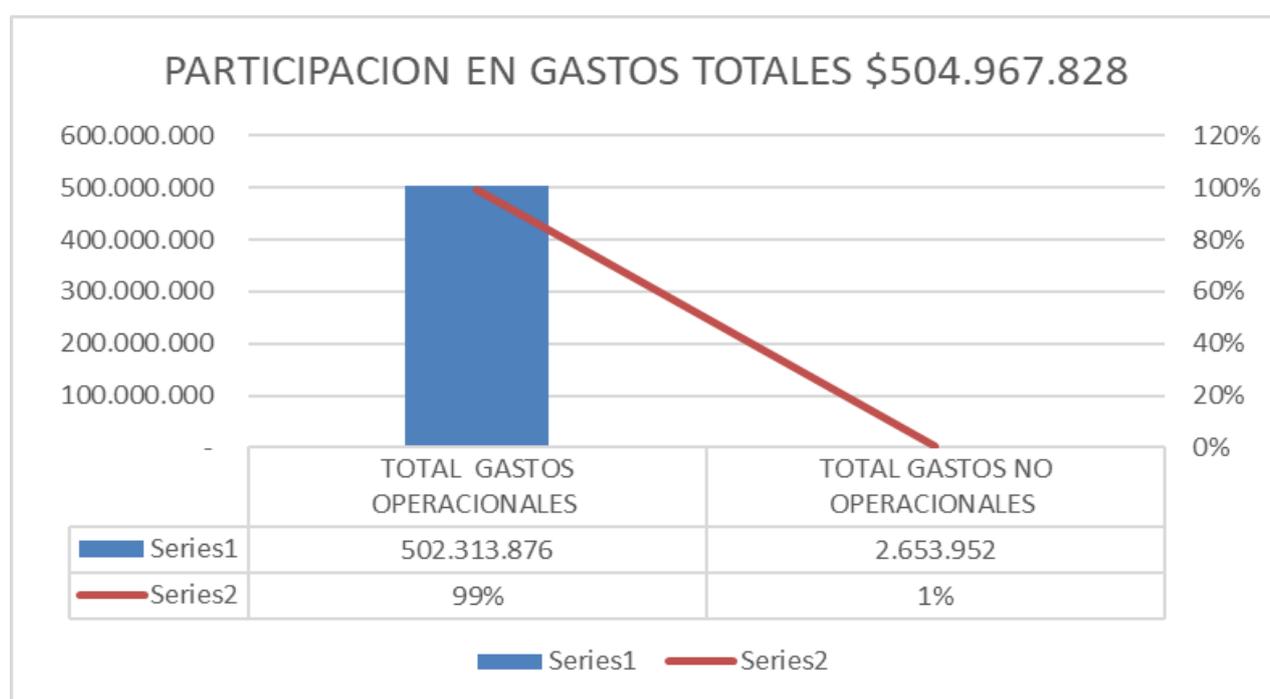
Revelación 24: EXCEDENTE DEL EJERCICIO

Es el resultado de los ingresos vs los gastos.

GRAFICA: No. 3 PARTICIPACION GASTO OPERACIONAL Y NO OPERACIONAL

En el siguiente gráfico se expresa a detalle los porcentajes de participación de los rubros del GASTO ejecutado:

TOTAL GASTOS OPERACIONALES	502.313.876	99%
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	2.653.952	1%
TOTAL COSTOS Y GASTOS	504.967.828	



EGRESOS

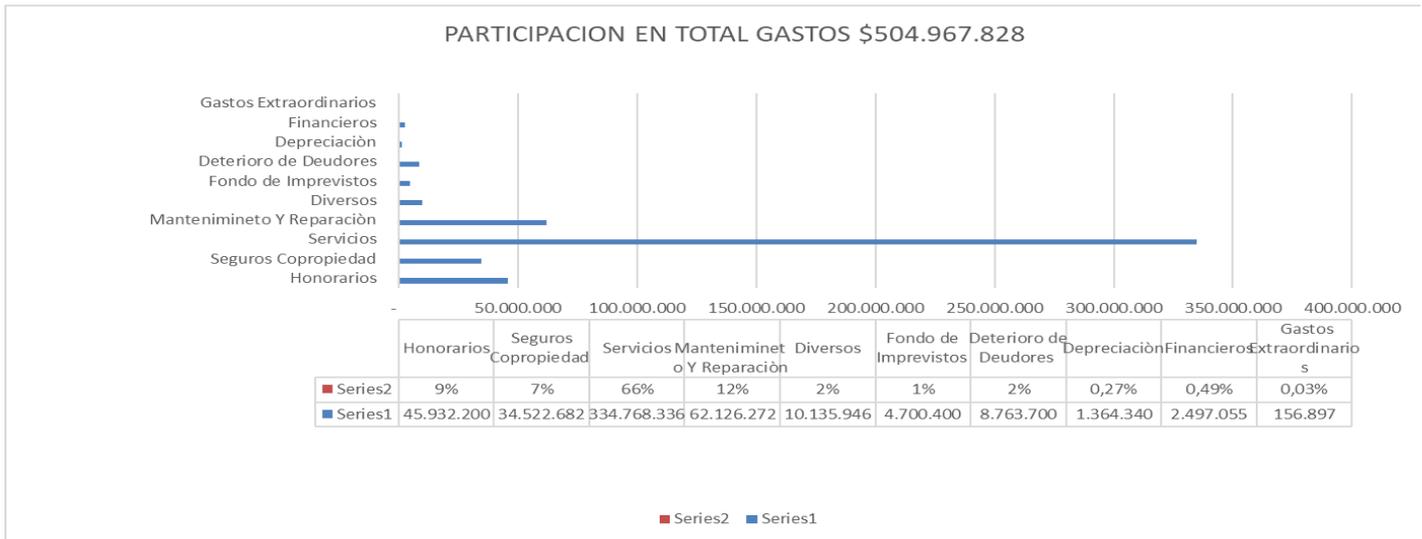
%

COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES

Honorarios	45.932.200	9%
Seguros Copropiedad	34.522.682	7%
Servicios	334.768.336	66%
Mantenimiento Y Reparación	62.126.272	12%
Diversos	10.135.946	2%
Fondo de Imprevistos	4.700.400	1%
Deterioro de Deudores	8.763.700	2%
Depreciación	1.364.340	0,27%
Financieros	2.497.055	0,49%
Gastos Extraordinarios	156.897	0,03%
TOTAL COSTOS Y GASTOS	504.967.828	

GRAFICA: No. 4 PARTICIPACION SOBRE EL GASTOS TOTALES

El gráfico nos indica que sobre el total de gastos de: \$504.967.828: el 66% por valor de \$334.768.336 millones corresponde al ítem de servicios.



-Otros rubros representativos del gasto son:

-Mantenimiento y Reparaciones por \$62.126.212 siendo el 12% del total del gasto:

Mantenimiento Zonas Comunes	23.386.397	38%
Mantenimiento De Ascensores	13.345.920	21%
Mantenimiento Camara de Video	-	0%
Mantenimiento Puertas Peatonales	-	0%
Mantenimiento Jardines	8.971.000	14%
Mantenimiento Bombas	1.061.127	2%
Mantenimiento Cajas Agua	1.886.150	3%
Mantenimiento Extintores	765.500	1%
Fumigaciones	665.000	1%
Repuestos Ascensores	2.920.300	5%
Mantenimiento Citofonos y CCTV	1.830.000	3%
Mantenimiento Tanque Agua	940.100	2%
Certificación Ascensores	1.190.000	2%
Elementos Dotación Edificio	2.943.400	5%
Equipo de Oficina	45.000	0%
Computación	1.184.538	2%
Computador	-	0%
Instalaciones Electricas	991.840	2%
TOTAL MNTO Y REPARACIONES	62.126.272	100%

Seguros de la copropiedad \$34.522.682 correspondiente al 7%.

Honorarios \$45.932.200 siendo el 9%

Quedando un 6% de otros gastos representados en; Diversos 2%, Fondo de Imprevistos 1%, deterioro de deudores 2%, Depreciación 0,27%, Financieros 0,49% y gastos extraordinarios el 0,03%.

Original firmado

CLAUDIA CACERES VARGAS
Contadora – T.P. 95467-T

CERTIFICACIÓN ESTADOS FINANCIEROS



Bogotá D.C., 6 de febrero de 2023.

Señores

**ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS
AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUE DE MODELIA II ETAPA – LOTE 4
Bogotá D.C.**

ASUNTO: CERTIFICACION ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2022

Las suscritas Representante Legal y Contadora Pública de la **AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUE DE MODELIA II ETAPA – LOTE 4**, certificamos que hemos preparado los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2022, comparativos a 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con la Ley 1314 de 2009 Reglamentada a través de los Decretos 3022 de 2013 y 2129 Y 2267 de 2014 incluyendo sus correspondientes Notas que forman un todo indivisible con estos.

Los procedimientos de valuación, valoración y presentación han sido aplicados uniformemente con los del año inmediatamente anterior y reflejan razonablemente la Situación Financiera de la Agrupación al 31 de diciembre de 2022; así como los Resultados de sus Operaciones y los correspondientes a sus Flujos de Efectivo y además:

- a. Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos
- b. No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la Administración, que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los estados financieros enunciados.
- c. Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con cortes de documentos y con las acumulaciones y compensaciones contables de sus transacciones en el ejercicio de 2022. Valuados utilizando métodos de reconocido valor técnico.
- d. Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.

e. Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los Estados Financieros Básicos y sus respectivas notas;

f. No se han presentado hechos posteriores en el curso del período que requieran ajuste o revelaciones en los estados financieros o en las notas subsecuentes.

g. La Agrupación ha cumplido con las normas de Seguridad Social de acuerdo con el Decreto 1406/99.

h. En cumplimiento del artículo 1o de la Ley 603/2000 declaramos que el software utilizado tiene la licencia correspondiente y cumple por tanto con las normas de derecho de autor.

Atentamente,

Original firmado

**REPRESENTANTE LEGAL
MARIA ELENA GONZALEZ COBA**
C.C. No 32.686.476

Original firmado

**CONTADORA PÚBLICA
CLAUDIA CACERES VARGAS**
No. Tarjeta Profesional 81644-T



DIKTAMEN REVISOR FISCAL

A los Copropietario(a)s
Asamblea General de Copropietarios
Agrupación de Vivienda Bosque de Modelia II Etapa Lote IV

Opinión

He auditado los estados financieros de la Copropiedad, que comprenden el estado de situación financiera y el estado de resultados al 31 de diciembre de 2022, así como las revelaciones de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos de la Copropiedad han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el anexo N° 3 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera. (Ley 1314 de 2009 & Decreto 2706 de 2012). El periodo de enero a marzo del periodo en referencia, fue auditado por la Sra. Paola Cortes Carvajalino y en su informe con corte a la citada fecha, no expone asunto de relevancia que amerite ser revelado

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad aplicable, mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe.

Soy independiente de la Copropiedad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros, y he cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Incertidumbre material relacionada con la hipótesis de negocio en marcha

La organización mundial de la salud, el 11 de marzo del 2020 decretó pandemia global del Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19), a partir de ese momento y hasta nuestros días ha ocasionado un impacto fuerte y negativo en ámbito de los negocios, por ende, en el empleo, situación que afecta de manera importante a un gran número de colombianos.

En el caso particular de la copropiedad la cartera conserva una morosidad apreciable, pero los copropietarios en mora más representativos sus deudas vienen de años anteriores, por ello se puede inferir que sus saldos por pagar no son efectos económicos de la pandemia. Por otra parte, la copropiedad durante el periodo en mención cumplió con sus obligaciones contractuales, en conclusión, no hay evidencia que implique riesgo de no continuidad de la copropiedad como persona jurídica.

Responsabilidades de La Administración y de los responsables del gobierno de la Copropiedad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con la normatividad aplicable vigente

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990 siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros, como parte de una auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, aplique mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Además, informo que durante el año 2022, la Copropiedad ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de la administración se ajustan al reglamento y a las decisiones del Consejo de administración y Asamblea de Copropietarios; excepto por que determine algunas diferencias entre el porcentaje del coeficiente aplicado en el cobro de la cuota, respecto del que figura en el reglamento, en cuanto a la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de copropietarios (dependiendo de la información suministrada por los Copropietarios, en lo relacionado con la actualización con base el certificado de libertad) se llevan y se conservan debidamente; el informe de gestión de la Administración guarda la debida concordancia con los estados financieros, la Copropiedad no tiene contratos laborales, sin embargo si exige a sus proveedores que la liquidación y pago oportuno al Sistema de Seguridad Social Integral. La copropiedad implemento el sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo SG-SST, dando cumplimiento al Decreto 1072 de 2015 & Resolución 312 de 2020, incluso la autoevaluación anual, es importante la socialización de los planes y programas anuales, los resultados de su ejecución y las no conformidades determinadas

De igual forma implemento lo relacionado con la protección de datos Ley 1581 de 2012 y DUR 1074 de 2015 (habeas data), sin embargo, se requiere contar con la autorización previa, expresa e informada del titular del dato, la Copropiedad cuenta con el software SISCO debidamente licenciado, dando cumplimiento a la ley 603 del 2000.

Opinión sobre control interno y cumplimiento legal y normativo

Además, el Código de Comercio establece en el artículo 209 la obligación de pronunciarme sobre el cumplimiento de normas legales e internas y sobre lo adecuado del control interno.

Mi trabajo se efectuó mediante la aplicación de pruebas para evaluar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas por la administración de la Copropiedad, así como del funcionamiento del proceso de control interno, el cual es igualmente responsabilidad de la administración.

El control interno de una Copropiedad es un proceso efectuado por los encargados del Consejo de Administración, designado para proveer razonable seguridad en relación con la preparación de información financiera confiable, el cumplimiento de las normas legales e internas y el logro de un alto nivel de efectividad y eficiencia en las operaciones. El control interno incluye aquellas políticas y procedimientos que **(1)** permiten el mantenimiento de los registros que, en un detalle razonable, reflejen en forma fiel y adecuada las transacciones y las disposiciones de los activos de la Copropiedad; **(2)** proveen razonable seguridad que los desembolsos de la Copropiedad están siendo efectuados solamente de acuerdo con las autorizaciones respectivas y de aquellos encargados del Consejo de Administración; y **(3)** proveer seguridad razonable en relación con la prevención, detección y corrección oportuna de adquisiciones no autorizadas, y el uso o disposición de los activos de la Copropiedad que puedan tener un efecto importante en los estados financieros.

Esta conclusión se ha formado con base en las pruebas practicadas para establecer si la Copropiedad ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, y a las decisiones de la asamblea y consejo de administración, y mantiene un sistema de control interno que garantice la efectividad y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables. Las pruebas efectuadas, especialmente de carácter cualitativo, pero también incluyendo cálculos cuando lo consideré necesario de acuerdo con las circunstancias, fueron desarrolladas por mí durante el transcurso de mi gestión como revisor fiscal y en desarrollo de mi estrategia de auditoría fiscal para el periodo. Considero que los procedimientos seguidos en mi evaluación son una base suficiente para expresar mi conclusión.

Opinión sobre la efectividad del sistema de control interno

La copropiedad requiere procedimientos debidamente documentados, que sean aprobados en asamblea, su importancia radica que dichos procedimientos contribuirán con un adecuado control interno, por la unidad de criterio en la toma de decisiones, en la medida que cada proceso esté debidamente documentado, será una herramienta muy útil para el funcionamiento de la copropiedad, atenuando los riesgos

En mi opinión, en todos los aspectos importantes, especialmente y de manera puntual en la conservación de los bienes, mediante la constitución de la póliza de zonas comunes, con coberturas adicionales a las consagradas en el Art. 15 de la Ley 675 del 2001

Realice mis observaciones y recomendaciones que considere pertinentes y los cuales fueron comunicados tanto a la Administración como al Consejo, quienes siempre me prestaron su apoyo para el desarrollo de mi labor de carácter independiente.

Cordialmente



Luis Ariel Casas Santamaría
Revisor Fiscal

T.P. N° 95467-T
Febrero de 2023
Bogotá Colombia



INFORME DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN

INFORME DE GESTIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRACIÓN 2022 - 2023

Bogotá, D.C., 20 de enero de 2023.

Apreciados copropietarios:

El Consejo de administración y la administración agradecen a ustedes la confianza depositada en el equipo de trabajo para el período 2022-2023. El trabajo realizado ha sido con mucho compromiso y transparencia siempre encaminado a mejorar el bienestar de la comunidad residente. Por ello se buscó optimizar los recursos de la copropiedad, llevando a cabo los mantenimientos preventivos y rutinarios que requiere la agrupación.

A continuación, se describe lo realizado:

1. VIGILANCIA:

Durante este período se han continuado con el seguimiento permanente al servicio, se llevan a cabo reuniones periódicas para reforzar consignas, temas de seguridad y situaciones de interés para la comunidad. La empresa de Seguridad San Martín mensualmente hace entrega de un informe de gestión y han llevado a cabo brigadas de seguridad caninas y también con personal de apoyo adicional.

2. SERVICIOS GENERALES.

Al contrato con la empresa Servicios & Soluciones se le adicionó otro si por 90 días para evaluar las acciones de mejora solicitadas por la copropiedad, de esta manera el Consejo de administración que llegue tendrá un tiempo prudencial para obtener cotizaciones y decidir sobre el contrato.

3. CARTERA.

Se ha trabajado de manera continúa con los cobros a las personas en mora, tenemos 4 acuerdos de pago firmados y cumpliéndose; las personas que no llegaron a acuerdos con la administración se enviaron a cobro con la firma de Abogados.

Prejurídico: Aptos. 2.309, 3.213 y 3.417. Valor adeudado a diciembre/22 = \$8.787.967.
Procesos jurídicos: Aptos: 1.702, 3.616, 2-112 y 4-520. Valor total adeudado a diciembre/22 = \$177.323.263.

Acuerdos de pago: 4 firmados aptos: 1.204, 2.210, 3.314, 4.123 y 4.624.

Es importante que todos los propietarios sean conscientes del daño que le causan a la copropiedad, por el no pago de las cuotas de administración, por eso es necesario que hagan su mayor esfuerzo para pagar lo adeudado.

4. TESORERIA.

Se ha continuado con el cumplimiento de lo establecido como, por ejemplo: el pago oportuno de proveedores, previa verificación de requisitos legales establecidos por la revisoría fiscal.

Con el cambio de entidad bancaria se logró la mejora en la información de los pagos y bajaron los gastos bancarios. A través de la página web: www.mipagoamigo.com y a través de la página de la agrupación: www.bosquedemodelialote4.com las personas pueden realizar sus pagos desde cualquier lugar donde se encuentren.

5. SG-STT. SISTEMA DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO.

Se llevó a cabo el registro de los estándares mínimos ante el Ministerio de trabajo. Seguimiento permanente al sistema, así como también a los sistemas de los contratistas que tiene la copropiedad.

Durante este período se recibió la asesoría de una persona experta y con el correspondiente registro de las entidades competentes, se ejecutó el Plan de trabajo anual y el Plan de mejoramiento año 2022, con capacitaciones cada 4 meses del personal en misión. Se hizo la actualización del plan de emergencias.

En el año 2022 no se presentaron accidentes de trabajo.

6. MANTENIMIENTOS ZONAS COMUNES:

- Mantenimiento general y pintura del muro de ingreso/salida al sótano. Costo \$3.200.000.
- Demolición y reconstrucción de la entrada del interior 3 porque el agua lluvia ingresaba al pasillo del piso 1. Costo \$4.750.000.
- Se llevaron a cabo las impermeabilizaciones en las terrazas de acuerdo a lo solicitado por los propietarios. Costo \$9.630.840.
- Cambio de tubería galvanizada en zonas comunes. Costo \$1.415.000.
- Mantenimiento del sistema de motobombas, se incluyen repuestos como el cambio de sello de la motobomba No.2 y el registro del tanque. Costo \$1.061.127.
- Lavado semestral del tanque de reserva de agua. Costo \$940.100
- Lavado de cajas de aguas negras y limpieza general de la tubería de aguas lluvias. Costo \$ 1.886.150.
- Recarga de extintores y fumigación de áreas comunes contra vectores y roedores. Costo \$1.430.500.
- Jornada de limpieza general en pasillos, escaleras, domos, entrada peatonal y parqueaderos.
- Mantenimiento mensual de los 4 ascensores, cambio de repuestos de acuerdo a necesidad. Costo \$16.266.220.
- Se realizó el cambio del cableado de la citofonía de los 4 ascensores, los cuales quedaron en funcionamiento.
 - El 27 de diciembre/22 se llevó a cabo la inspección de los 4 ascensores por parte de la empresa SERVIMETERS, la cual no certificó los ascensores debido a dos no conformidades leves, pero una de ellas requiere inversión: cerramiento de los cuartos de máquina con puerta que debe tener candado, para evitar el ingreso de personas diferentes a los técnicos de la empresa que realiza el mantenimiento, valor aproximado \$5.000.000. El tiempo que otorga la certificadora para realizar el cerramiento de los cuartos son 6 meses.
- Señalización en el parqueadero externo por instalación del control de acceso vehicular. Costo \$585.000
- Mantenimiento de los muros de las escaleras bajada al sótano.

- Mantenimiento de los muros de las escaleras bajada al sótano.
- Cambio del computador de la oficina de administración por daño, la compañía Aseguradora otorgó la indemnización por valor de \$2.500.000.
- Se instaló el sistema de control de acceso peatonal y vehicular en un computador aparte, el cual se ubicó en la portería de la copropiedad. Costo computador \$700.000.
- Mantenimiento de cerca eléctrica y refuerzo aislamiento. Costo \$350.000.
- Se instaló un monitor de 22" para las cámaras de los pasillos Costo \$599.900.
- Instalación de 28 cámaras (una por piso) en los pasillos de las 4 torres, las cuales forman parte del valor retornado por la compañía de vigilancia.
- Cambio de tarjeta, cableado y actualización sistema control de acceso peatonal, por daño. La compañía aseguradora autorizó indemnización por \$1.600.000.

7. PARQUEADEROS DE VISITANTES EXTERNOS.

Teniendo en cuenta que los parqueaderos de visitantes no son de la copropiedad, sino que son un espacio público asignado por el IDU, entidad que regulaba estos espacios en el año 1997 y que la única actividad permitida es el mantenimiento del sitio, se informa a la comunidad que la administración no se hace responsable por daños, hurtos, etc., que le ocurran a los vehículos allí estacionados. Por lo anterior se elaboró un volante el cual se le entrega a los visitantes para que estén informados.

8. ACTIVIDADES SOCIALES.

- Participación en la celebración del día de las madres, organizado por el Centro Comunal.
- Celebración de Halloween organizada por el Centro Comunal, se hizo entrega de sorpresa y refrigerio a los niños de 0 a 12 años residentes en la agrupación. Las empresas de vigilancia y aseo donaron los dulces para las sorpresas.
- Novena de aguinaldos: El 21 de diciembre /22 se celebró la novena de aguinaldos en el Centro Comunal, con buena participación de la comunidad, se hizo entrega de refrigerios y hubo animación musical.

9. OTROS.

- Participación en el Simulacro Distrital de evacuación por terremoto, el día 4 de octubre/22
- Decoración de Halloween y decoración navideña.
- Seguimiento al estudio de patología y a la situación de la placa de parqueaderos: Obtención de nuevas cotizaciones para el estudio patológico ya que el Ingeniero que hizo el estudio en el año 2020 falleció. Se informarán detalles en la asamblea general ordinaria.
- Tramite de derecho de petición ante la alcaldía local de Fontibón por el problema de los recicladores en la zona aledaña a la agrupación.

INDICADORES DE GESTIÓN ADMINISTRACIÓN AÑO 2022

A.V. BOSQUE DE MODELIA LOTE 4			INDICADORES 2022				
IT	INDICADOR	INDICADOR	MEDIDA	MEDICION	FORMULA	PERIODICIDAD	CUMPLIMIENTO
1	EFFECTIVIDAD EN LA GESTION	MEDIR LA EFICIENCIA Y EFICACIA EN LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE ACCION. MAS OPORTUNIDAD EN TIEMPOS	%	MENSUAL. ACCIONES PRIORITARIAS QUE NECESITAMOS	ACTIVIDADES EJECUTADAS A TIEMPO EN EL PERIODO / ACTIVIDADES PLANEADAS *100	MENSUAL	19,6%
2	RECAUDO	EFICIENCIA DEL RECAUDO MENSUAL	%	MENSUAL. EFFECTIVIDAD EN EL RECAUDO	VALOR RECAUDO POR MES / META DE RECAUDO *100	MENSUAL	20%
3	CARTERA	EFFECTIVIDAD EN LA RECUPERACION DE CARTERA MOROSA	%	TOTAL DE RECUPERACION DE CARTERA MOROSA PROCESOS JURIDICOS	VALOR RECUPERADO / VALOR PENDIENTE *100	TRIMESTRAL	10%
4	PQRS	PORCENTAJE DE PQRS CERRADAS	%	CIERRE DE PQRS A SATISFACCION	SUMATORIA PQRS CERRADAS EFECTIVAS EN EL PERIODO / SUMATORIA PQRS EN EL PERIODO *100	MENSUAL	19%
5	PRESUPUESTO	EFFECTIVIDAD EN LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL	%	OPTIMIZACION DEL PRESUPUESTO.	P.PTO EJECUTADO OPTIMIZADO / P.PTO PLANEADO * 100	MENSUAL	19,8%

Cordialmente,

Original firmado

JIMENA FRANCO BLANCO
Presidenta de Consejo

Original firmado

MARIA ELENA GONZALEZ C.
Administradora

INFORME COMITÉ DE CONVIVENCIA



Bogotá D.C., 1 de febrero de 2023.

Señores

COPROPIETARIOS

AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUE DE MODELIA II ETAPA – LOTE 4

Bogotá D.C.

Respetados señores:

Reciban un cordial saludo. El Comité de convivencia elegido en la asamblea general del año 2022 estuvo conformado por:

Señora Rosa Isabel Galvis – Apto. 1.402

Señora Rocío Lizarazo – Apto. 2.111

Señora Constanza Morales – Apto. 2-509

Durante el año 2022 se llevaron a cabo 5 reuniones del Comité de convivencia, donde se trataron temas de interés para la comunidad, así como la resolución de 2 conflictos por la vía de la conciliación.

CASO 1, INCIDENTE EN EL ASCENSOR QUE INVOLUCRÓ UNA MASCOTA:

Se convocó a las partes involucradas, inicialmente de forma independiente a cada una y luego una reunión con todas las personas que estuvieron en el incidente, con el fin de llegar a una conciliación; infortunadamente una de las partes no aceptó las disculpas de la otra parte.

CASO 2: INCIDENTE CON MASCOTA DONDE HUBO MORDEDURA DEL PERRO.

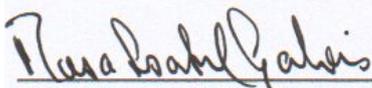
Debido a que una residente resultó mordida por un perro, el Comité citó a la dueña de la mascota para los respectivos descargos, comprometiéndose a cumplir con las normas del Manual de convivencia. A la fecha está pendiente ante las autoridades competentes una querrela contra la dueña del perro.

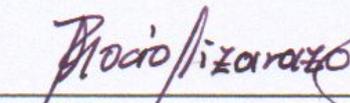
Cabe anotar que en cada una de las reuniones con los residentes se hizo énfasis en el cumplimiento de las normas establecidas y aprobadas por la asamblea general, las cuales están plasmadas en el Manual de convivencia, teniendo en cuenta que en propiedad horizontal se comparten los mismos espacios, por lo cual debe existir siempre respeto y tolerancia entre vecinos.

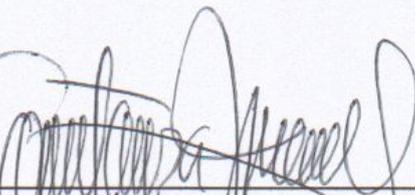
Muchas gracias por su atención.

Atentamente,

COMITÉ DE CONVIVENCIA


ROSA ISABEL GALVIS


ROCIO LIZARAZO


CONSTANZA MORALES



REPORTE DE CARTERA

BOSQUE DE MODELIA LOTE 4

REPORTE CARTERA A DIC. 31 DE 2022

INT./ APTO.	PROPIETARIO	SALDO ADMON DIC. 2022	INTERESES DE MORA A DIC.2022	CUOTAS EXTRAS	INTERES MORA CUOTA EXTRA	SANCION	JURIDICOS	TOTAL DEUDA 2022
1702	CARLOS CIFUENTES / MARTHA NURY RODRIGUEZ	\$ 37.374.641	\$ 64.937.310	\$ 3.951.649	\$ 832.400	\$ 285.700	\$ 455.785	\$ 107.837.485
3616	LUIS MIGUEL BELTRAN / HORTENSIA GUTIERREZ	\$ 19.781.600	\$ 18.298.678	\$ 3.025.900	\$ 415.800	\$ -	\$ 24.600	\$ 41.546.578
4123	CECILIA DE ARIZA / JUAN MANUEL ARIZA	\$ -	\$ 34.910.930	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.554.151	\$ 36.465.081
1204	DARIO ARANGO.	\$ 6.852.792	\$ 7.187.208	\$ 2.456.546	\$ 777.200	\$ -	\$ 115.500	\$ 17.389.246
4520	CLAUDIA GARCIA	\$ 9.801.300	\$ 4.256.900	\$ 1.440.000	\$ 90.700	\$ -	\$ 24.600	\$ 15.613.500
2112	MIGUEL A. CORDOBA	\$ 8.017.900	\$ 2.879.200	\$ 1.404.000	\$ -	\$ -	\$ 24.600	\$ 12.325.700
3417	PAULO CONTRERAS	\$ 3.370.200	\$ 647.100	\$ 770.400	\$ -	\$ 166.667	\$ -	\$ 4.954.367
3314	LUZ MARINA MARTIN M	\$ 1.275.100	\$ -	\$ 1.216.434	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2.491.534
2309	ZARETH DONCEL	\$ 1.803.200	\$ 146.200	\$ 350.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2.299.400
3313	OSCAR BARRETO	\$ 890.100	\$ -	\$ 555.000	\$ -	\$ -	\$ 666.100	\$ 2.111.200
2609	WIGBERTOS SUAREZ PARDO	\$ 1.595.470	\$ -	\$ 460.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2.055.470
3516	JIAN KANG LUO	\$ 1.386.900	\$ 247.900	\$ 320.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.954.800
1703	GUILLERMO ORJUELA / MARTHA SUAREZ	\$ 1.288.000	\$ 65.200	\$ 250.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.603.200
3213	BLANCA STELLA MONTAÑEZ	\$ 1.216.500	\$ 67.700	\$ 250.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.534.200
2210	JOSE ORLANDO BELTRAN	\$ 973.200	\$ 17.700	\$ 382.300	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.373.200
3118	DIANA PATRICIA SUAREZ	\$ 493.000	\$ 7.300	\$ 288.600	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 788.900
4119	MARIA DEL C PINZON	\$ -	\$ -	\$ 597.700	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 597.700
4624	DIANA CAICEDO / RAMIRO LIBREROS	\$ 429.600	\$ -	\$ 152.800	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 582.400
2712	MERCEDES CHACON	\$ 432.600	\$ 6.200	\$ 100.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 538.800
4120	MARISELA PASTOR	\$ 246.600	\$ 7.100	\$ 258.378	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 512.078
3715	AMANDA DURAN	\$ 327.100	\$ -	\$ 85.900	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 413.000
1401	TATIANA ARANGO	\$ 259.400	\$ -	\$ 100.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 359.400
1302	MIGUEL RINCON	\$ 243.300	\$ -	\$ 73.900	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 317.200
4720	EDILBERTO BALLETEROS	\$ 243.300	\$ 14.300	\$ 50.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 307.600
3718	DORA ELSI ZAMBRANO	\$ -	\$ -	\$ 295.100	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 295.100
1602	LINED BARRIOS SALCEDO	\$ 243.300	\$ -	\$ 50.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 293.300
1704	ALEXANDER CHINOME	\$ 243.300	\$ -	\$ 50.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 293.300
4620	MARTHA PERILLA	\$ 243.300	\$ -	\$ 50.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 293.300
4124	VIVIAN TRIANA	\$ 230.700	\$ -	\$ 50.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 280.700
3418	HELBERT MESA	\$ 219.500	\$ -	\$ 50.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 269.500
1301	CARLOS JULIO GUERRERO / YOLANDA LOPEZ	\$ 202.400	\$ -	\$ 50.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 252.400
2412	CARLOS ENRIQUE VIEDA SILVA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 115.000	\$ -	\$ 115.000
2611	SONIA VILLAMIL	\$ -	\$ -	\$ 100.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 100.000
3517	NUBIA EUGENIA MARTINEZ	\$ -	\$ -	\$ 100.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 100.000
3717	CARLOS ARCINIEGAS / PIEDAD FANDIÑO	\$ 5.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 77.400	\$ -	\$ 82.400
1203	CLARA GIRALDO	\$ -	\$ -	\$ 24.600	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 24.600
4420	HEMBER TELLO	\$ -	\$ -	\$ 5.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5.000
3318	SANDRA BEJARANO	\$ -	\$ -	\$ 4.600	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4.600
1306	JAIME HENAO	\$ -	\$ -	\$ 4.600	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4.600
1501	BELQUIS VALERO	\$ -	\$ -	\$ 3.263	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3.263
2111	ROCIO LIZARAZO	\$ -	\$ -	\$ 2.700	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2.700
TOTALES		\$ 99.689.303	\$ 133.696.926	\$ 19.379.370	\$ 2.116.100	\$ 644.767	\$ 2.865.336	\$ 258.391.802



PROYECTO DE DE PRESUPUESTO

Descripción	PPTO APROBADO 2022		EJECUTADO 2022		PROYECTADO 2023				NOTAS
	Mensual	Anual	MES	ANUAL	Mensual	Anual	Variación	% Var	
INGRESOS									
CUOTAS DE ADMINISTRACION	40.623.660	487.483.920	40.622.600	487.471.200	45.909.500	550.914.000	63.430.080	13%	1
INTERESES POR MORA	0	0	2.045.475	24.545.700	0	0	0	0%	
SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA				333.334					
DESCUENTO PRONTO PAGO	-845.000	-10.140.000	-617.842	-7.414.100	-840.000	-10.140.000	0	0%	
DESCUENTOS MIEMBRO DEL CONSEJO	-219.000	-2.628.000	-195.125	-2.341.500	-278.300	-3.339.600	-711.600	27,08%	
INGRESOS FINANCIEROS				8.375.497	0	0			
APROVECHAMIENTOS	0	0		1.186.500	0	0	0	0%	
AJUSTE AL PESO	0	0		4.622	0	0	0	0%	
INDEMNIZACIONES SEGUROS AREAS COMUNES				4.100.000					
Total Ingresos.....	39.559.660	474.715.920	41.855.108	516.261.253	44.791.200	537.434.400	62.718.480	0%	
GASTOS									
REVISORIA FISCAL	811.000	9.732.000	811.000	9.732.000	871.750	10.461.000	60.750	7,49%	
ASESORIA CONTABLE	811.000	9.732.000	811.000	9.732.000	917.000	11.004.000	106.000	13,07%	
ADMINISTRACION	2.112.400	25.348.800	2.074.933	24.899.200	2.320.260	27.843.120	207.860	10,02%	
ASESORIA TECNICA SG-STT	100.000	1.200.000	130.750	1.569.000	166.667	2.000.004	66.667	50,99%	2
SEGUROS COPROPIEDAD	2.727.000	32.724.000	2.876.890	34.522.682	3.084.000	37.008.000	357.000	12,41%	
ASEO	6.046.500	72.558.000	6.214.841	74.578.087	7.312.357	87.748.284	1.097.516	17,66%	3
VIGILANCIA	19.279.500	231.354.000	19.289.292	231.471.498	22.383.701	268.604.412	3.094.410	16,04%	4
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	250.000	3.000.000	241.756	2.901.071	250.000	3.000.000	0	0,00%	
ENERGIA ELECTRICA	1.750.000	21.000.000	2.046.318	24.555.810	2.200.000	26.400.000	450.000	21,99%	5
TELEFONO	110.000	1.320.000	105.156	1.261.870	120.000	1.440.000	10.000	9,51%	
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	1.011.000	12.132.000	1.948.866	23.386.397	1.083.000	12.996.000	72.000	3,69%	
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	1.100.300	13.203.600	1.112.160	13.345.920	1.276.302	15.315.624	176.002	15,83%	
MANTENIMIENTO JARDIN	700.000	8.400.000	747.583	8.971.000	700.000	8.400.000	0	0,00%	
MANTENIMIENTO MOTOBOMBA	77.000	924.000	88.427	1.061.127	89.100	1.069.200	12.100	13,68%	
MANTENIMIENTO CAJA AGUAS NEGRAS	0	0	157.179	1.886.150	134.000	1.608.000	-23.179	-14,75%	
MANTENIMIENTO EXTINTORES	62.000	744.000	63.792	765.500	58.500	702.000	-3.500	-5,49%	
FUMIGACIONES	75.000	900.000	55.417	665.000	0	0	0	0,00%	6
REPUESTOS ASCENSORES	200.000	2.400.000	243.358	2.920.300	200.000	2.400.000	0	0,00%	
MANTENIMIENTO CITOFONIA Y CCTV	100.000	1.200.000	152.500	1.830.000	100.000	1.200.000	0	0,00%	
LAVADO TANQUE AGUA POTABLE	75.000	900.000	78.342	940.100	90.800	1.089.600	15.800	17,40%	
CERTIFICACION ASCENSORES	112.500	1.350.000	99.167	1.190.000	108.000	1.296.000	-4.500	-4,54%	
ELEMENTOS DOTACION EDIFICIO	50.000	600.000	245.283	2.943.400	125.000	1.500.000	75.000	30,58%	7
EQUIPO DE OFICINA	50.000	600.000	3.750	45.000	0	0	0	0,00%	
COMPUTACION(Software contable y manto equipo e impresora)	50.000	600.000	98.712	1.184.538	125.000	1.500.000	75.000	75,98%	8
COMPUTADOR	250.000	3.000.000	0	0	0	0	0	N.A.	9
INSTALACIONES ELECTRICAS	200.000	2.400.000	82.653	991.840	125.000	1.500.000	-75.000	-90,74%	
ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	285.000	3.420.000	233.383	2.800.590	267.000	3.204.000	-18.000	-7,71%	
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	100.000	1.200.000	78.033	936.400	100.000	1.200.000	0	0,00%	
GASTOS DE ASAMBLEAS	250.000	3.000.000	296.806	3.561.676	250.000	3.000.000	0	0,00%	
TAXIS Y BUSES	15.000	180.000	4.083	49.000	10.000	120.000	-5.000	-122,45%	
EVENTOS(Navidad,Bonos y Niños)	0	0	104.493	1.253.920	108.000	1.296.000	3.507	3,36%	
COMUNICACIONES (Página web)	166.667	2.000.000	127.863	1.534.360	134.000	1.608.000	-32.667	-25,55%	
DETERIORO DEUDORES	0	0	730.308	8.763.700				0,00%	
GASTOS BANCARIOS	240.000	2.880.000	208.088	2.497.055	235.000	2.820.000	-5.000	-2,40%	
COSTOS Y GASTOS EJERCICIOS ANTERIORES	0	0	7.483	89.795	0	0	0	0,00%	
AJUSTE A MILES	1.093	13.116	92	1.101	0	0	0	0,00%	
IMPUESTOS ASUMIDOS			5.500	66.000	0				
DEPRECIACION			113.695	1.364.340	0				
SubTotal Gastos.....	39.167.960	470.015.516	41.688.952	500.267.428	44.944.437	539.333.244	5.712.766	-4,54	
DETERIORO DEUDORES	0	0			0	0	0	-100,00	
FONDO DE IMPREVISTOS	391.700	4.700.400	391.700	4.700.400	449.400	5.392.800	57.700	0,00	
Total Gastos.....	39.559.660	474.715.916	42.080.652	504.967.828	45.393.837	544.726.044	5.770.466	-105	
Excedentes o Deficit	0	4		11.293.425	-602.637	-7.231.644	0	105	10

NOTAS AL PROYECTO DE PRESUPUESTO



NOTAS AL PROYECTO DE PRESUPUESTO 2023

1. El incremento de las cuotas de administración se realizó con base en el porcentaje del I.P.C., decretado por el gobierno nacional: 13,12%
2. Se requiere la asesoría para el seguimiento del Sistema de seguridad y salud en el trabajo, así como la señalización de acuerdo a la norma.
3. La variación porcentual se debe al incremento en el salario del todero, de acuerdo al mercado actual.
4. La variación porcentual se debe al seguro de vida de los guardas, por ley aprobada en el congreso.
5. Se presupuesta el servicio público de acuerdo a lo pagado actualmente.
6. No se presupuesta valor para el rubro de fumigaciones, ya que se obtendrá como valor agregado de la empresa de aseo.
7. Se presupuesta de acuerdo a necesidades de la copropiedad.
8. El rubro se sumó al ítem equipo de oficina.
9. No se presupuesta valor para este rubro en el año 2023, porque la aseguradora La Previsora hizo la reposición en mayo de 2022.
10. El presupuesto presenta déficit a pesar del incremento de la cuota de administración, se sugiere hacer actividades que permitan cubrirlo.

