

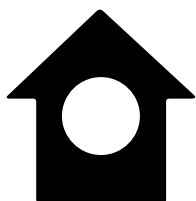
TRABAJAMOS

con *compromiso,*

visión

seriedad y

carácter



UNIDAD RESIDENCIAL
EL GUALI

Consejo De Administración

Óscar Martínez Vanegas
Presidente

Eduardo Solórzano Lozano
Tesorero

Bernardo Valbuena Patiño
Secretario

Carlos Hernando Cárdenas
Vocal Principal

Administración

Diego Fernando Cortés Castro
Administrador

Paula Sthefany Beltrán Flautero
Secretaria

Katherin Johanna Barón
Contadora

Martha Liliana Sogamoso Bocanegra
Asistente Contable

Sandra Milena González
Revisora Fiscal

Alidis María Montiel de Torres
Adriana López Cifuentes
Óscar Ramiro Benavides Villota
Abogados

TABLA DE **CONTENIDO**

04

Convocatoria Asamblea

06

Informe de Gestión
Consejo de Administración

12

Informe de Gestión
Administrador

21

Informes Abogados

31

Estados Financieros 2021

56

Dictamen de Revisor Fiscal
sobre Estados Financieros

60

Proyecto de Presupuesto
2022

63

Reporte de Cartera
Morosos 2021

1

CONVOCATORIA ASAMBLEA

Bogotá, marzo 9 de 2022

CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2022

El suscrito administrador de la UNIDAD RESIDENCIAL EL GUALI P.H., en uso de las facultades legales consagradas en el numeral 1ro del artículo 71 del Reglamento de Propiedad Horizontal en concordancia con el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, se permite citar en Primera Convocatoria a la **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIO**, esta será de carácter presencial.

FECHA: Domingo 03 de abril de 2022

LUGAR: Auditorio Colegio Cafam

HORA: 8:00 AM.

Para el logro de este propósito se desarrollará el siguiente **ORDEN DEL DÍA PROPUESTO**:

1. Llamado a lista y verificación del Quórum.
2. Elección mesa directiva de la asamblea.
3. Aprobación del reglamento de la asamblea
4. Lectura y aprobación del orden del día.
5. Elección de la comisión verificadora del acta de la presente Asamblea.
6. Informes:
 - a. Informe Consejo
 - b. Informe Administrador
 - c. Informe y Dictamen de Revisoría Fiscal
 - d. Informe del Comité de Convivencia
7. Presentación, aprobación o improbación de los estados financieros: a 31 de diciembre del año 2019, 2020 y 2021.



- 8.** Presentación y aprobación del presupuesto para el Año 2022.
- 9.** Elección del presidente y miembros del Consejo de Administración para el periodo 2022-2023.
- 10.** Elección del Comité de convivencia (mínimo cinco personas).
- 11.** Elección del Revisor Fiscal y su suplente. (Fijación de Honorarios)
- 12.** Propositiones y varios

La Asamblea sesionará y decidirá; si está representada por la mitad más uno de los coeficientes de la copropiedad para este evento. Si no se puede sesionar por falta de quórum, se realizará una segunda convocatoria, que se ejecutará a los ocho días en el mismo horario de conformidad con el artículo 43 del Reglamento de Propiedad Horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

Las decisiones adoptadas por la Asamblea de primera o segunda convocatoria son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos del conjunto.

En caso de que el Propietario no pueda asistir, puede otorgar poder para que sea representado en este evento, solo se aceptarán dos (2) poderes por copropietario de acuerdo con lo establecido en el Art. 52. del Reglamento de Propiedad Horizontal, una vez diligenciados deben ser entregados a más tardar el día 22 de marzo del presente año en la oficina de la Administración.

Por decisión de la Asamblea Ordinaria celebrada el día 08 de abril del año 2018, la inasistencia a estos eventos causa una sanción económica equivalente a una cuota de Administración.

En consideración al derecho de revisión que tienen los copropietarios; de consultar los libros Contables, Actas y demás documentos, se encuentran a su disposición en la oficina de administración, los cuales se pueden observar los días 24 y 25 de marzo del año 2022, en horario de 2 p.m. a 6 p.m. asesorados por la Contadora y la Revisora Fiscal de la Unidad.

Para la Asamblea se manejarán todos los protocolos de bioseguridad dispuestos para este tipo de eventos.

Atentamente:

ORIGINAL FIRMADO

DIEGO FERNANDO CORTÉS CASTRO
Administrador

2 INFORME DE GESTIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Señores (as)

**ASAMBLEA GENERAL
ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
UNIDAD RESIDENCIAL EL GUALI PH.**

Ciudad

**Ref.: Informe del Consejo de Administración
periodo 2021**

Respetados Copropietarios,

El estado Administrativo de La Unidad Residencial El Guali, da fe de la gestión en la dirección y conducción de las operaciones administrativas que ha realizado el Consejo de Administración de acuerdo con el mandato delegado por La Asamblea General Ordinaria del año 2019 y el cual se ha prorrogado por el fenómeno de la Pandemia Covid-19, que frustró el desarrollo presencial de la Asamblea General Ordinaria de los Años 2019 y 2020 obligándonos a ejercer su mandato de acuerdo con lo previsto en el Art. 57 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Por esta razón, ante la imposibilidad de realizar nuestra Asamblea para nombrar nuevos cuerpos directivos, los de convivencia y con-

trol fiscal, hemos asumido y permanecido en el cargo como lo define la norma "como miembro representante activo, presente y permanente de la Asamblea en el sentido que este organismo es el de Dirección y Administración de Políticas y Directrices (...)" en el compromiso de mantener la conducción de la administración hasta cuando se dieran las condiciones objetivas y en el marco de la seguridad biosanitaria para desarrollar conforme lo ordena la ley, la Asamblea General Ordinaria de nuestra Unidad y restablece el orden de este modelo organizativo de la comunidad en el marco del régimen establecido.

Con estos fundamentos de hecho y de derecho, nos permitimos presentar a su consideración el informe de la gestión que realizamos en este periodo de normalización de la pandemia, de la cual aún debemos protegernos y auto guardar los protocolos necesarios para evitar rebrotes y secuelas de nuevas cepas del Virus que amenaza la vida de nuestro pueblo.

El informe de la gestión realizada por el Consejo de Administración se refiere específicamente a los siguientes ítems, que darán a conocer el quehacer del Consejo en la gestión operativa y financiera de la Unidad, esto es:



- I. El Consejo como órgano rector del quehacer administrativo.
- II. Puente de comunicación entre la comunidad y la Administración.
- III. Restablecimiento de la seguridad y protección de la Unidad.
- IV. Gestión de apoyo al cumplimiento de los mandatos de la Asamblea.
- V. Incondicionalidad del Consejo al servicio de la Unidad.
- VI. Sugerecias.

I. EL CONSEJO COMO ÓRGANO RECTOR DEL QUEHACER ADMINISTRATIVO.

El Consejo está establecido como el órgano rector del quehacer administrativo de la Unidad Residencial el Guali, porque, su trabajo y desempeño está dirigido a fortalecer todo el proceso de planeación y ejecución de las diversas actividades que el señor administrador debe llevar a cabo en la Unidad.

Hemos hecho un equipo de trabajo coordinado y complementario entre el Administrador y el Consejo a fin de que toda actividad que se ejecuta sea el resultado de un estudio previo, que mida los alcances y beneficios para nuestra Unidad, previendo las limitaciones en materia de recursos presupuestados para atender las necesidades básicas y prioritarias y aquellas que emergen de las condiciones climáticas o el deterioro de la estructura o la infraestructura de servicios públicos instalados a la Unidad.

Este Consejo, se reúne de acuerdo con su reglamento interno previsto en el Art. 63 del Reglamento de Propiedad Horizontal, regularmente dos veces al mes, esto es, en forma ordinaria y extraordinaria para garantizar que las distintas actividades y tareas acordadas se puedan ejecutar con la agilidad que las condiciones lo permitan; estas afirmaciones están consignadas en el libro de actas del periodo enero a diciembre de 2021. Este libro constituye la memoria o registro histórico que da cuenta de la gestión de este organismo de la Administración de nuestra Unidad.

En concreto, el señor administrador fundó su gestión en la dirección y orientación que le diera el Consejo de Administración, para evitar el malgasto recursos y la reutilización de los mismos en procurar de la optimización de lo que tenemos en función de más y mejores beneficios para los residentes. Todo esto se verá reflejado en las obras que se presentarán en el informe del señor administrador a la Asamblea.

II. PUENTE DE COMUNICACIÓN ENTRE LA COMUNIDAD Y LA ADMINISTRACIÓN.

En este periodo el Consejo de Administración junto con el administrador, asumieron funciones de mediación entre la comunidad y la Administración y entre los mismos residentes de la Unidad a fin garantizar la convivencia en la vecindad, la paz y armonía social que exige la vida en comunidad.

De estos conflictos se dejó constancia en el libro de actas del Consejo, allí aparece el modelo de Acto conciliatorio, que se realizó entre miembros de la comunidad como medio de solución de conflictos sociales, evitando el daño para las partes, restableciendo la convivencia y como una escuela de aprendizaje en la mediación y solución de conflictos en el seno de la comunidad, de acuerdo como lo prevé el Código de Policía y la Ley 640 de 2003.

Esto, se hizo por cuanto que el comité de Convivencia no pudo seguir actuando debido a que la mayoría de sus integrantes eran personas mayores que les impedía reunirse por razones de alta vulnerabilidad y por ello, era necesario que la segunda instancia prevista para resolver conflictos en imponer algunas sanciones tuvo necesidad de responsabilizarse de esta actividad.

No obstante es importante informarle a la comunidad que el índice de conflictos atendidos en esta modalidad son mínimos para el número de residentes en este conglomerado. El mayor número de conflictos esta centrado

a lo referido al manejo y circulación de mascotas por las áreas comunes que por falta de acatar las reglas mínimas de seguridad como el uso de traillas, bozales y recolección de heces, se han enfrentado muchos vecinos, causando daño a menores, muerte de mascotas y desaseo en prados y áreas de esparcimiento.

Este Consejo, recomienda que para vivir en sana paz y armonía social es necesario tomar conciencia de nuestra responsabilidad y respecto por la persona de los demás. De esta manera podremos usar y gozar de nuestras áreas comunes sin lastimar a los demás residentes de nuestra Unidad.

III. RESTABLECIMIENTO DE LA SEGURIDAD Y PROTECCIÓN DE LA UNIDAD.

En este periodo, el Consejo junto con el administrador, exigieron a la empresa de seguridad y vigilancia que para reforzar el sistema instalado de seguridad en la Unidad, amenazada por la ola de inseguridad surgida de la pandemia y de los habitantes de la calle, así como los recicladores y cartoneros apostados sobre la periferia, esto es sobre la Avenida Calle 64C desde la Avenida Rojas hasta la Avenida 68., la realización de un estudio de seguridad a la Unidad Residencial El Gualí, a fin de detectar los puntos de vulnerabilidad que ponen en peligro el contorno.

Esta empresa realizó el estudio y detectó que nuestro sistema de seguridad era demasiado vulnerable ya que el encerramiento perimetral no era impedimento para bloquear el acceso de persona ajenas, así mismo residentes inescrupulosos utilizaban maniobras para evadir los controles e ingresar vehículos negociando las zonas comunes como si fueran un parqueadero público, sin dejar de considerar que por la puerta principal entra toda clase de personas, residentes, visitantes, domiciliarios y hasta maleantes que nos hacen seguimiento y estudio para causarnos daño, dejando ver que estamos vulnerables y expuestos ya que escapa al control que un guarda o celador pueda neutralizar.

Esta situación fue objeto de estudio y análisis por parte del Consejo, concluyendo que la mayor dificultad que enfrentamos es la falta de recursos económicos para contratar un servicio especializado con medios electrónicos o de alta tecnología de acuerdo a las exigencias de la época, puesto que esto no está presupuestado y que con las expensas ordinarias que pagamos no alcanza para financiar los altos costos de esta emergencia que padecemos.

Por ello, hubo necesidad de concertar y convenir con la empresa de Vigilancia y Seguridad, el entregar la solución de este problema, haciendo una concesión que consiste específicamente en la inversión en medios de seguridad, a cambio de la suscripción de un año anticipado en la contratación del servicio.

Con fundamento en estos hechos, se acordó una inversión por un valor no inferior al equivalente al valor de un mes de del servicio, esto es por más de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS \$55.000.000,00 M/cte., estos valores no se encuentran en el presupuesto y tampoco se pueden ingresar por tratarse de una concesión por servicios.

Se reforzaron y cambiaron tramos de rejas metálicas, se pintaron y para mejorar estas rejas se colocaron cuerdas eléctricas para evitar por esta vía el acceso de ladrones que puedan poner en peligro los bienes de la Unidad y de los copropietarios.

Se hizo el estudio del sistema de citofonía inalámbrica para cambiar el sistema antiguo que poseemos, lo que nos permitirá mejorar la comunicación e interacción de los propietarios, familiares y visitantes con la portería.

Se instalaron molinetes en la entrada principal del Gran Gualí, su operación será a través de un dispositivo (tarjeta), con el propósito de garantizar el control de acceso de personas desconocidas sin autorización a las áreas comunes, esta modalidad se viene usando en distintas unidades residenciales de la ciudad y en edificios de alto tráfico de personal.



Como se observa, con estas inversiones por concesión de servicio, se mejora la vigilancia y la seguridad de la unidad y se mejora la calidad de vida de los residentes en esta comunidad.

Así, El Consejo, muestra cómo se han conseguido obras que requiere la Unidad, con recursos que no figuran en el presupuesto y mejoran la prestación de servicios urgentes y necesarios.

IV. GESTIÓN DE APOYO AL CUMPLIMIENTO DE LOS MANDATOS DE LA ASAMBLEA.

El Consejo a pesar de las dificultades presentadas por la pandemia y sus efectos en la economía y restablecimiento de las instituciones ha continuado trabajando sin tregua por conseguir la actualización a Normas RETIE las instalaciones eléctricas de los armarios, contadores y accesorios eléctricos, de los bloques comprendidos entre el 9 al 21 con 53 entradas y en cada una de ellas un armario eléctrico que afectan a 530 apartamentos más 53 cuentas o contadores eléctricos de áreas comunes.

Después de la pandemia logramos volver a comprometer a los oferentes de la actualización de los costos de esta obra, la cual por el impacto económico subieron demasiado de tal manera que preferimos negociar directamente con ENEL-CODENSA, porque esta entidad es el Ordenador de la RED y por ende el que aprueba las instalaciones de los electricistas que realicen obras en acometidas domiciliarias, el que cambia los contadores públicos y el que avala las instalaciones que realicen terceros en Normas RETIE. La Cotización que en septiembre del año 2019 nos había hecho ENEL-CODENSA, era por valor de 1.095.434.317,00 y las de los particulares en promedio se había nivelado en \$662.509.736,00 según documentos que obran en nuestros archivos.

En el año 2020, esta iniciativa se suspendió, por la imposibilidad para negociar una obra que implicaba la realización de una Asamblea

Extraordinaria para que fijáramos la cuota extraordinaria para cancelar los costos de este proyecto de actualización de armarios y accesorios eléctricos en nuestra unidad.

Sin embargo, ante esta imposibilidad, no abandonamos el cumplimiento de esta mandato de la Asamblea y por ello, hemos desechado la solicitud de cotizaciones a particulares y decidimos concentrarnos en ENEL-CODENSA, porque esta entidad tiene que hacernos un estudio más detallado del sistema eléctrico instalado y de los elementos a cambiar y la forma de financiar esta obra para que todos los afectados sepan que es lo que realmente se va actualizar y que es lo que se va a cambiar, cuanto no cuesta y la forma de pago y la parte de esta obligación que es susceptible de financiación en el recibo que se paga mensualmente en CODENSA.

Se logra una nueva visita de esta entidad con una nueva cotización, la cual está ajustada a los precios del año 2022 por valor de \$427.634.899,00. Este valor es menos del 50% de lo que venían cobrando en el año 2019. Desconocemos la razón para que hubiesen aterrizado los precios a valores actuales muy diferentes a los de aquella época.

Todavía, estamos negociando costos y elementos de actualización a ver si logramos reducir estos valores, mientras esto ocurre, debemos reunir los requisitos que están exigiendo como son:

- Suscribir contrato entre las personas jurídicas ENEL-CODENSA y Unidad Residencial El Guali PH.
- Presentar el registro de Representación Legal debidamente actualizado.
- Adjuntar los estados financieros con cierre a 31 de Diciembre de 2021 debidamente aprobados por la Asamblea General.
- Copia parte pertinente del Acta de la Asamblea General donde se aprueba la

realización de esta obra y donde se fije la cuota extraordinaria para garantizar el pago de la obra contratada.

- Lista de propietarios afectados de cada una de las entradas.

Para el lleno de estos requisitos estamos forzados a las decisiones que tome la Asamblea General de Copropietarios a realizarse el 3 de abril de 2022, allí, presentaremos el proyecto de obra, sus condiciones y requisitos, entre ellos, los costos, el tipo de contratación y la forma de pago. Con estos elementos se fijará la cuota extraordinaria si se opta por la ejecución de este proyecto.

Esperamos, poder tener tiempo para tratar este tema y decir sobre la forma de adquirir un compromiso con esta obra.

V. INCONDICIONALIDAD DEL CONSEJO AL SERVICIO DE LA UNIDAD.

El Consejo de Administración, integrado al final de esta gestión por cuatro de los elegidos en la Asamblea del 7 de abril del año 2019, reitera su compromiso incondicional a la Unidad Residencial el Guali.

Este trabajo se ha llevado en forma desinteresada y con el propósito de hacer posible el cumplimiento del objeto social de la persona jurídica que representamos utilizando los recursos de la Unidad Residencial el Guali, que se puso a nuestra custodia y disposición.

Obras realizadas que están en la superficie o bajo tierra, como la restauración hidráulica en tramos que colapsaron por la vejez de la Unidad, el cableado eléctrico, el funcionamiento del circuito cerrado de televisión con 120 cámaras y ampliación en equipos para el centro monitoreo, arreglo y mejoramiento de tramos de vías internas, mantenimiento de áreas de parqueo y circulación interna vehicular.

En fin, las distintas obras que realizamos con las cuotas presupuestadas y otras con re-

cursos tramitados con las empresas que nos prestan servicios en la Unidad Residencial El Guali.

El Consejo, siempre depuso su interés personal por el interés general de la comunidad de residentes que nos eligió y que en una Asamblea como esa les hacemos entrega de los cargos otorgados.

VI. SUGERENCIAS.

El Consejo de Administración recomienda a esta asamblea y a los copropietarios que para atender las diferentes necesidades que surgen de la dinámica operativa y de la funcionalidad de una organización que cada vez es más exigente en su quehacer y su desarrollo que:

En materia legal:

Se ordene la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal, ajustándolo en un todo a la realidad actual de la Unidad Residencial el Guali o convirtiéndola en un conjunto inmobiliario para evitar que en el futuro se pretenda abrir como es el interés de los enemigos de la Unidad.

Con fundamento a esta decisión se ordene reglamentar adecuadamente el manejo del área común de parqueo para evitar que se diga o se pretenda decir que tenemos parqueadero privado.

Reglamentar el régimen sancionatorio que trae el Reglamento de Propiedad Horizontal en coherencia con el Código de Policía con el objeto de hacer valer la disciplina social con la que tenemos que convivir en esta Unidad Residencial.

En materia social.

Reglamentar lo relativo al comité de convivencia para que este organismo no sea letra muerta en la Unidad. Este es un órgano de Conciliación útil para superar los conflictos sociales de estas unidades de vivienda comunitaria.



En mantenimiento áreas comunes:

Se evalúe mecanismos para darle mantenimiento permanente a las siguientes áreas que requieren presupuestos adicionales como: pavimento, tapar huecos, pintar, demarcar, hacer canalización de aguas lluvias, colocar rejillas, colocar las señalizaciones de tránsito, alumbrado público entre otros, estas áreas están muy deterioradas porque las expensas administrativas no alcanzan para su sostenimiento.

El Consejo le agradece a la comunidad el apoyo y solidaridad recibida para el ejercicio de su labor en los años 2019, 2020 y 2021.

Aplauda su disciplina y buen comportamiento para la vida en esta comunidad.

Muchas gracias

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En materia de uso de áreas comunes:

1. Solo se permitirá que las áreas comunes se usen con el propósito previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y no se permita por ningún motivo para uso de interés particular, porque esto viola el principio de interés general que prima para estas Unidades Residenciales, quien incurra en abusos de esta naturaleza debe ser sancionado económicamente.

2. Seguridad periferia (retiro de recicladores, cartoneros y basuriegos que están apostados en la Avenida Calle 64C.)

Se autoriza al administrador pagar la asesoría de un profesional del Derecho para que adelante las acciones necesarias para hacer respetar estas y defender los intereses de seguridad y espacio público para la comunidad.

ORIGINAL FIRMADO

ÓSCAR MARTÍNEZ VANEGAS
Presidente

ORIGINAL FIRMADO

BERNARDO VALBUENA
Secretario

ORIGINAL FIRMADO

EDUARDO SOLÓRZANO LOZANO
Tesorero

ORIGINAL FIRMADO

CARLOS HERNANDO CÁRDENAS
Vocal principal

“JUNTARSE EN UN COMIENZO,
seguir juntos un progreso,
trabajar juntos es un éxito”

3 INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRADOR

El objetivo principal de este informe se basará en el desarrollo específico de las actividades administrativas y financieras realizadas durante el periodo presupuestal comprendido de enero a diciembre del año 2021, con la función del servicio en bienestar de la comunidad, el desarrollo de los proyectos asignados y el cumplimiento de la normatividad en apoyo de los señores consejeros y a los órganos de control; quienes permitieron llevar a cabo las siguientes actividades

1. Personal Operativo y Administrativo

Nuestra Unidad Residencial cuenta con personal en las áreas administrativa, servicios generales, mantenimiento, jardinería y seguridad vinculados a través de las empresas especializadas y debidamente certificadas para la labor contratada, con el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales (salarios, capacitaciones, dotaciones, SG-SST, entre otros) pactadas con nuestra Unidad y sus colaboradores.

En diciembre del 2021, La Unidad Residencial terminó con éxito la transición del personal de servicios generales que dio inicio desde el año 2020, ya que la señora Jacqueline Ripoll del área de servicios generales quien fue la última empleada en realizar este traslado, se le extendió el tiempo contractual necesario para que finalizara el proceso de adquisición de vivienda a través de una de las cajas de compensación y no se viera afectado su proceso, para nosotros es grato informar que ya

EMPRESA	SERVICIO PRESTADO	CANTIDAD EMPLEADOS
Casa Láser	Servicios Generales	9 operarios
Casa Láser	Mantenimiento	3 operarios
Casa Láser	Aux. Contable	1 funcionario
Casa Láser	Secretaria	1 funcionario
Manzover Total Clean	Jardinería	1 operario
Seguridad Nueva Era	Seguridad/vigilancia	18 operarios
Unidad Residencial El Guali	Administrador	1 funcionario

se encuentra disfrutando de su vivienda propia y vinculada por la empresa Outsourcing Casa Láser.

Capacitaciones

La Administración agradece su sentido de pertenencia esfuerzo y colaboración a la residente, señora MERCEDES PRECIADO, por su acompañamiento con las capacitaciones adicionales dictadas a nuestro personal de servicios generales y mantenimiento.

Adicional a las capacitaciones del SG-SST, se realizaron capacitaciones al personal administrativo en las diferentes áreas como:

- Sistemas contables SISCO.
- Facturación electrónica, nómina y documento equivalente.
- Diplomado en Propiedad Horizontal.
- Habeas Data.



PROCESOS CON FONDOS DE PENSIONES DE EXEMPLEADOS

Continúa el proceso en contra de la Unidad Residencial por presunta deuda por omisión de aportes a los fondos de pensión en COLPENSIONES Y PROTECCIÓN de exempleados que estuvieron vinculados dentro de los años 1992 hasta 2011, evidenciando malos procedimientos en la contratación y liquidación de los mismos durante esos periodos; para lo cual se dio poder de representación al Abogado especialista OSCAR RAMIRO BENAVIDES VI-

LLOTA. Este punto se constituye en una de las razones para el cambio a una empresa dedicada al manejo de personal, evitando que la copropiedad se vea inmersa en futuros procesos jurídicos y sanciones económicas

2. Contratos

Continuamos con nuestra política de mantener los contratos con nuestros proveedores dentro del año fiscal, es decir de enero a diciembre concordante con el presupuesto en ejecución.

TERCERO / PROVEEDOR	DESCRIPCIÓN DEL DESARROLLO DEL CONTRATO
ADMYSIS LTDA	ASESORÍA Y MANTENIMIENTO SOFTWARE CONTABLE
BIT CONSULTING SAS NOOVA	FACTURACIÓN ELECTRÓNICA
KATHERIN JOHANNA BARÓN SILVA	CONTABILIDAD
SANDRA MILENA GONZÁLEZ VERGARA	REVISORÍA FISCAL
DIRECCIÓN EFECTIVA	ASESORÍA EN LA IMPLEMENTACIÓN DEL SG-SST
SEGURIDAD NUEVA ERA LTDA.	VIGILANCIA
CASA LÁSER	PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ASEO Y MANTENIMIENTO
SELTA INGENIERÍA HIDRÁULICA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO CUARTO DE BOMBAS
MANZOVER TOTAL CLEAN SAS	CORTÉS DE PASTOS, PODA DE SETO DE EUGENIA, DURANTAS MANTENIMIENTO JARDINERÍA
CITOPLUS	SERVICIO DE CITOFONÍA VIRTUAL
EBROKER (ALLIANZ SEGUROS)	PÓLIZA ÁREAS COMUNES
ALIDIS MARÍA MONTIEL DE TORRES	ABOGADA EXTERNA
ADRIANA LÓPEZ CIFUENTES	ABOGADA EXTERNA
OSCAR RAMIRO BENAVIDES VILLOTA	ABOGADO EXTERNO

3. Reparaciones Locativas

1. Seguimos con el mantenimiento de puertas principales de las entradas a los bloques. (desmonte, pintura, cambio de brazo, cantonera, chapas).
2. Cambio de perfilera y pintura de las sillas de zonas comunes.
3. Mantenimiento zona de juego y parques.
4. Mantenimientos eléctricos en zonas comunes y luces públicas.

5. Nivelación de piso y ajuste de rejillas de las entradas principales a las torres 2-1, 2-6 y 2.7.

6. Cambio de 132 metros de tubería en zonas comunes de albedo cemento a PVC, desde la acometida del tanque 6 con registro hasta cada bloque para las torres 3-1, 3-2, 4-1, 4-2, 4-3, 4-4, 5-1 y 5-2.

7. Impermeabilización de algunas cubiertas.

8. Cambio de algunas tejas plásticas

9. Apoyo, mano de obra y materiales para pintura general de las torres, 5-1, 2-3, 2-7, 9-4, 18-3.

10. Cambio cocina administración, labor que fue lograda por la donación de una cocina integral por parte de un residente.

11. Pintura y demarcación de zona de parqueo para los vehículos.

Nota: Se está realizando la poda de formación y equilibrio de algunos árboles que presentan riesgo o que se encuentran cercano a la fachada de los bloques, labor que fue contratada con la empresa Arborisan1 S.A.S Ingeniería forestal y Ambiental, por el estado en el que se encuentran estos elementos arbóreos pues nunca se realizó este proceso.

Tubería de agua potable

A principios del 2021, la Administración realizó el cambio de 132 metros de tubería de albes-to-cemento a PVC desde el tanque número 6 que cubre los bloques 3,4,5, labor que permitió independizar el suministro de agua por cada uno de los bloques.

Este ejercicio nos permitió observar el estado del sistema hidráulico y el deterioro en el que se encuentra, pues se evidencia los malos procedimientos encontrados en los que se dedicaron a curar la tubería sin pensar en el cambio; hoy en día este es uno de los gastos más representativos del presupuesto.

4. Implementación control de acceso vehicular

Teniendo en cuenta, que no contamos con la misma cantidad de estacionamientos para la cantidad de apartamentos y que estos no son de uso privado sino comunitario, la Administración dio inicio al proceso de la demarcación de las zonas de parqueo con el fin de establecer la cantidad exacta de vehículos que podrían ingresar a la Unidad Residencial, una vez concluida esta ardua tarea se dio paso

a la implementación del nuevo sistema de control de acceso vehicular (Token) enlazado con el sistema que se venía manejando (lector de placas), todo esto, para evitar los malos procedimientos que realizaban algunos residentes que utilizaban las siguientes modalidades no aprobadas por el Reglamento General para uso de estacionamiento y circulación de vehículos.

- Contrato de arrendamiento de habitaciones para tener acceso al derecho de estacionamiento.
- Falsas promesas de compraventa.
- Propietarios que realizan contratos de arrendamiento con derecho a más de un vehículo.
- Propietarios que no residen en la Unidad y realizan contratos de arrendamiento con derecho a estacionamiento y conserva el vehículo propio dentro de la unidad.
- Rotación de calcomanía entre vehículos.
- Por Intimidación o intento de soborno al personal de seguridad.

A la fecha algunos residentes no se han acercado a la administración para realizar el proceso de implementación de control para acceso vehicular (token – calcomanía), bien sea por no contar con la documentación al día o por encontrarse en mora.

La Unidad Residencial cuenta con 585 espacios de estacionamiento demarcados en las zonas comunes y asignados para vehículos que se encuentran debidamente inscritos en la Administración al igual que 90 para motos, motivo por el cual no se están generando permisos ni espacios para vehículos adicionales, solo en caso especiales debidamente justificados.

Esta labor permite un mejor manejo y control vehicular, así como también genera herramientas para que la administración pueda sancionar



con el bloqueo del token a los residentes que den un mal uso mismo.

5. Obras realizadas con el Fondo de Inversión por recuperación de cartera

Durante este periodo se continuó invirtiendo los rubros recaudados en el ejercicio de recuperación de cartera jurídica, bien sea por acuerdos, negociación o finalización de procesos, en beneficio del deudor y de la Unidad

Residencial. Con estos recursos se realizaron obras por valor de \$66.303.811 representadas así:

Reparqueo de vías en asfalto	\$ 16.729.688
Bodega depósitos residuos sólidos Guali VI etapa	\$ 28.725.000
Portones principales y bodega herramientas	\$ 8.900.000
Pintura de rejas y enchape de columnas	\$ 6.600.000
Reductores de velocidad	\$ 5.348.123

6. Mantenimiento Hidráulico

Cumplimos con el mantenimiento preventivo de los tanques y su sistema hidráulico.

Para el mantenimiento correctivo, con esfuerzo logramos cumplir en un 90% quedando pendiente solo el tanque número 7.

Relación de trabajos ejecutados:

TANQUE	ACTIVIDAD	ESTADO	CUMPLIMIENTO
Tanque 1	Cambio		
	1, Kit presostatos	Finalizado	100%
Tanque 2	Cambio		
	1, Válvulas de pie	Finalizado	100%
	2, Sellos de pasamuros	Finalizado	100%
	3, Válvulas check de 1/2	Finalizado	100%
	4, Reparación dos bombas	Finalizado	100%
	5, Cambios de presostatos		100%
Tanque 3	Cambio	Finalizado	100%
	1, Contactor de la bomba	Finalizado	100%
	2, Presostatos	Finalizado	100%
Tanque 4	Cambio		
	1 presostatos	Finalizado	100%
Tanque 5	Cambio		
	1, Reparación dos bombas	Finalizado	100%
Tanque 6	Cambio	Finalizado	100%
	1, Cambio tubería flauta	Finalizado	100%
	2, Presostatos	Finalizado	100%
	3, Válvula check	Finalizado	100%
	4, Acometida acueducto	Finalizado	100%
	5, Reparación dos bombas	Finalizado	100%
Tanque 7	Cambio		
	1, Cambio tubería flauta	Pendiente	0%
	2, Mmto bombas	Pendiente	0%
	3, presostatos	Pendiente	0%
	4, Válvula check	Pendiente	0%

Para el tanque de agua potable número 7 fue imposible realizar este mantenimiento correctivo del sistema hidráulico, ya que los costos superaban el presupuesto asignado en este periodo, por tal motivo, el desarrollo de este proyecto se dejó presupuestado para el periodo del año 2022.

Limpieza de tanques

Se cumplió con la programación de lavado de tanques que debe realizar la Unidad como mínimo durante dos veces al año, con este ejercicio se evidencia deterioro en la estructura interna y externa que demanda un proceso de reconstrucción e impermeabilización de las paredes. (proyecto que se describe más adelante).

RECLAMACIÓN	VALOR RECUPERADO
INUNDACIÓN AGUAS RESIDUALES	\$3.022.480
INUNDACIÓN CUBIERTAS	\$6.491.374
CAMBIO DE VIDRIOS EN ÁREAS COMUNES	19 ventanas de zona común entre puertas y ventanas

8. Seguridad

Aunque se incrementó la percepción de inseguridad, según la encuesta de Convivencia y Seguridad Ciudadana en Bogotá D.C., con un índice del 77.8%, en nuestra Unidad Residencial no se presentaron hurtos en apartamentos, pero si se presentaron intentos de ingreso con modalidades como:

- "El trencito" utilizando a los residentes como cortina para ingresar en grupos por las porterías.
- Sofisma de distracción del guarda utilizando mujeres bien presentadas para dar paso a los delincuentes.
- Utilizando uniformes de proveedores tecnológicos para ingresar y dejar elementos contundentes herramientas (patacabra) escondidos para violentar las chapas de apartamentos.

7. Seguros áreas comunes

Realizamos la renovación de la Póliza de Copropiedades con la empresa ALLIANZ y la asistencia de E'BROKER, de esta negociación se logró la financiación de su pago a diez meses sin intereses, dentro de esta se incluyó el anexo o póliza para las responsabilidades que tienen los cargos de consejeros y administrador de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Adicional durante este periodo se logró el trámite para las reclamaciones al seguro por eventos naturales o de mantenimiento, que fueron atendidos de manera favorable:

Estos hechos se previnieron gracias al personal de seguridad y su compromiso con la Unidad.

Estudio de seguridad

*Empresa de Seguridad Nueva Era Ltda.
Serial REC-005-2021*

La empresa de vigilancia Nueva Era, presentó el estudio de seguridad realizado durante el mes de diciembre del año 2021, donde se evidencia el alto grado de vulnerabilidad que tiene la Unidad Residencial con el ingreso de personal a través de la portería principal del Guali grande, se emitieron las siguientes recomendaciones:

- Asignación de un guarda adicional como refuerzo.
- Instalación o adecuación de un sistema de control de acceso, para filtro de residentes o visitantes.



La Administración y el Consejo de Administración facultados por la Ley 675 de agosto 3 de 2001, optimizando los recursos entregados por la empresa de vigilancia que, en concesión del contrato, proyecto inversiones en tecnología en bien de toda la comunidad destinados a la protección del bien privado y las áreas comunes, como:

- Cerca eléctrica con alarma sonora de impacto en la parte perimetral de la Unidad.
- Sistema de ingreso y salida de vehículos con software complementario al lector de placas que permite un mejor control vehicular para las dos etapas de la Unidad.
- Enlace de las cámaras desde Gualí VI etapa al centro de monitoreo.
- Obra civil y donación de pintura para mantenimiento de las rejas perimetrales.
- Sistema de control de ingreso peatonal, para la portería principal del Gualí grande (molinetes).
- Controles de marcación distribuidos por el conjunto.

Inversiones en tecnología de seguridad que ya hacen parte y son propiedad de la Unidad Residencial, dando un mejor cubrimiento de los 72.224 metros cuadrados que componen el conjunto y evitando la contratación de más guardas de seguridad.

9. Problemática social (recicladores)

La percepción de inseguridad, el desaseo y el daño al medio ambiente generado por la invasión de recicladores que se volvió constante en el separador de la Avenida 64C, ha sido denunciada en las diferentes entidades del estado responsables del espacio público y bienestar comunitario, quienes han dado respuesta a cada una de las peticiones radicadas dirigiendo esta responsabilidad a la Policía Metropolitana, quienes para el Estado

son responsables del espacio público y que en la medida de su capacidad operativa han realizado visitas y han estado retirando a los recicladores, quienes en ausencia de la fuerza pública van y vienen por toda la zona.

Adicional a esto se ha buscado la divulgación de la problemática con los medios de comunicación como EL Tiempo y City TV, esta última dedicó un espacio en su emisión del noticiero del día 16 de octubre de 2021 y 27 de febrero de 2022, con testimonios de la comunidad.

Por recomendación de la Policía Metropolitana de Bogotá no seguimos con el proceso de acercarnos a los recicladores para persuadirlos y retirarlos de estas zonas, ya que esto podría desencadenar posibles agresiones físicas, pues por lo general estas personas están en alto estado de intoxicación por las sustancias que consumen.

Como medida adicional la Administración está solicitando apoyo de toda la comunidad para realizar llamadas conjuntas al 123 en el momento que se evidencia estos asentamientos con el fin de que la atención sea oportuna y efectiva.

10. Uso y goce de las zonas comunes

El Consejo de Administración y la Administración en uso de sus facultades legales que le confiere el Reglamento de Propiedad Horizontal en concordancia con el Ley 675 de 2001, el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016, Ley 1774 de 6 de enero de 2016, y las continuas quejas recibidas por algunos residentes de la Unidad, emitió la circular informativa del día 11 de septiembre de 2021 con referencia a los gatos en estado de abandono que se encontraban ubicados en las zonas comunes del Conjunto, para lo cual se extendió un plazo de 15 días o de lo contrario se recurriría a las entidades estatales encargadas para el retiro y protección de dichos animalitos.

Dicha circular causó disgusto entre algunos

residentes que se identificaron como protectores de esta especie y quienes consideran que estas zonas comunes deben ser utilizadas para prestar la asistencia y vivienda de estas mascotas.

La Ley 675 del 03 de agosto de 2001, bajo ningún término hace referencia a uso exclusivo de las zonas comunes estas están al servicio de todos los residentes, la Administración permite el tránsito de las mascotas por estas zonas siempre que están acompañados de sus dueños y cumplan con la normatividad vigente, con el fin de evitar conflictos o riesgos que afecten la sana convivencia como:

1. No recoger las excretas de tu mascota.
2. Siempre llevar a tu mascota con correa o trailla en las áreas comunes.
3. Inducir a tu mascota de compañía para atacar a personas, animales o bienes.
4. Permitir que tu mascota escarbe o esparza basura en las zonas y espacios comunes.
5. Los tenedores de caninos potencialmente peligrosos están obligados a llevarlos SIEMPRE con correa y bozal.
6. No permitir que realicen sus necesidades en las escaleras de los bloques y en los parques infantiles.
7. Ceder la responsabilidad del manejo de las mascotas a menores de edad

11. Cartera

Continuamos con la política de recuperación de cartera jurídica acercando al residente con los abogados externos para realizar acuerdos de pago en benéfico de la Unidad Residencial. Así mismo, la Administración sigue creando estrategias para evitar que los residentes caigan en mora mayor a 30 días, como es el control de ingreso para uso del estacionamiento de vehículos con el token, que permite suspender el servicio.

En el año 2020 recibimos la cartera jurídica de las abogadas externas de la Unidad con trece (13) procesos en curso de más de diez años, se recuperaron 6 casos por un valor de \$66.303.811, que nos sirvieron para invertir en obras para beneficio de nuestra comunidad, como: reparcheo de vías en asfalto, bodega depósitos residuos sólidos Guali VI etapa, portones principales y bodega herramientas, pintura de rejas y enchape de columnas y reductores de velocidad, tal como se describen en el numeral 4.

En el trascurso del mes de marzo de 2022 estamos en conversación para finalizar uno de los procesos más representativos.

Adicional a lo anterior se entregaron procesos de cobro prejurídico al Doctor Oscar Ramiro Benavides que se encuentran en curso, algunos ya con acuerdo de pago.

12. Proyectos presentados por la Administración para análisis de la Asamblea

Teniendo en cuenta que el presupuesto anual que aprueba la Unidad se utiliza para el pago de los costos fijos y mantenimientos preventivos básicos, es importante dar a conocer a la comunidad que tenemos grandes mantenimientos correctivos que se deben realizar como mínimo cada cinco a diez años, o implementar los que sean necesarios para que nuestra Unidad conserve su buena imagen y no pierda su valor económico.

A continuación, relaciono en orden de prioridad cada uno de los proyectos que deben ser analizados y aprobados para su ejecución

Mantenimiento correctivo de impermeabilización de los tanques de agua potable

Estado actual de los tanques

En el interior se presenta deterioro de la capa impermeabilizante con alto grado de abrasión, con presencia de fisuras en los pisos y paredes, así como el mal estado de las



cubiertas de los tanques que ocasionan filtración de aguas lluvias y alta contaminación.

Mantenimiento general por realizar

Exterior

- Hidrolavado alta presión de techo y paredes a la vista del tanque
- Curado de grietas y fisuras con SIKAFLEX
- Resane en cemento de paredes afectadas
- Pintura en vinilo para exteriores coraza de Pintuco para techo y paredes.
- Pintura en esmalte de escotilla de acceso de cuarto de bombas del tanque

Interior

- Limpieza preliminar interna del tanque de reserva de agua potable.
- Curado de grieta y fisuras internas con PACH AND PLUG DE XIPEX
- Impermeabilización tanque de agua potable con SIKAFLEX
- Limpieza y desinfección final del tanque de reserva de agua potable (incluye certificado de limpieza)

Se toma en cuenta el alquiler sistema BY-PASS para todos los cuartos de bombas, que permitirá que al momento de realizar los trabajos de impermeabilización los apartamentos tendrán el suministro de agua potable con normalidad.

Costos aproximados

Cuarto de bombas	Unidad	Vr. Total
Número 1	92 M2	9.896.558
Número 2	135 M2	12.346.483
Número 3	149 M2	13.144.133
Número 4	170 M2	14.340.608
Número 5	108 M2	10.808.158
Número 6	124 M2	11.719.758
Número 7	124 M2	11.719.758
Alquiler BY-PASS		1.200.000
Costo Total		85.175.456

Estos valores están sujetos a los cambios

monetarios que se presentan en el mercado.

Limpieza de cubiertas, canales y bajantes

Para este tipo de mantenimiento la Administración alerta el impedimento que se presenta, ya que las edificaciones de la Unidad Residencial no cuentan con los puntos de anclaje certificados para realizar este tipo de labores de acuerdo con la Resolución 1409 de julio 23 de 2012 del Ministerio de Trabajo, donde se establece el Reglamento de Seguridad para protección contra caídas de trabajo en alturas. Esa adecuación en los edificios debe ser analizada y aprobada en un presupuesto adicional para la ejecución de este, e implementarlo a la mayor brevedad para poder cumplir con el mantenimiento de las cubiertas, canales y bajantes, evitando posibles sanciones económicas que se pueden generar por accidentes de trabajo a la Unidad Residencial.

Fachadas

Para alargar la vida de las fachadas y que tengan buen aspecto por el paso de los años, es importante programar el mantenimiento preventivo de estas, de lo contrario se presenta filtración de agua lluvia, generando humedad en las áreas privadas de los apartamentos e incomodidad entre los residentes. Este mantenimiento nunca se ha tenido en cuenta para todo el conjunto y con el pasar del tiempo se ha evidenciado cada vez más su necesidad, por lo que algunos propietarios de inmuebles se han visto afectados y con el sentir de proteger su área privada, han realizado este procedimiento de manera independiente, generando cambios en el aspecto físico de las mismas e incrementando el problema hacia los demás apartamentos.

Esta Administración se ha preocupado en manejar este tema, por lo que ha solicitado varias cotizaciones con empresas dedicadas a esta labor, donde el costo promedio de acuerdo con las últimas cotizaciones que han llegado es de \$18.278.358 por torre y por apartamento \$1.827.835.

Estos valores están sujetos a los cambios monetarios que se presentan en el mercado.

Cubiertas

Para dar cumplimiento a la norma de la eliminación de productos a base de asbesto cemento y en aras de tomar verdadera conciencia de la importancia de sustituir este material de las cubiertas por los efectos contraproducentes en la salud, es importante incluir dentro de las prioridades este tipo de mantenimientos que a futuro pueden causar riesgos mayores y costos para la Unidad, ya que a la fecha su deterioro es bastante visible.

Algunas ventajas que se obtendrían al cambiar las cubiertas o tejas de albedo-cemento serían:

- Mejoría en el aislamiento térmico
- Menores costos de mantenimiento
- Menor peso en la estructura del soporte
- Mayor seguridad en las áreas de trabajo
- Mejor fijación de las tejas, evitando siniestros por los vientos

Propuestas para mejoramiento y bienestar de la comunidad

Reubicación del shut de basuras del Guali grande, debido a la problemática con el ingreso del vehículo recolector de basuras como:

- Daño en la capa asfáltica por el peso de este vehículo.
- Movimientos o vibraciones producidas por el paso de vehículos mayores a 18 toneladas.
- Incumplimiento de la norma en la recolección, ya que no están autorizados para ingresar a las unidades residenciales.
- La empresa de recolección de basuras se encuentra eximida de daños que se puedan causar con el ingreso del vehículo a la Unidad.

La Administración junto con el Consejo de Administración intentó gestionar el ingreso del vehículo de recolección de basuras por el costado occidente del shut, labor que no

pudo ser tenida en cuenta por el rechazo de los vecinos de esta zona.

Tipificar las multas o sanciones por malos comportamientos

Teniendo en cuenta que la labor preventiva que hoy en día cumple la Administración y que es insuficiente para combatir el comportamiento irresponsable de algunos residentes, la Administración propone a la Asamblea autorizar al Comité de convivencia para tipificar y sancionar estos comportamientos:

A continuación, relacionamos algunos de los comportamientos más frecuentes y molestos para la comunidad:

- No recoger los excrementos de las mascotas.
- No utilizar correa para transportarlos
- Dejar las bolsas con excrementos en los jardines
- Colgar ropa por las ventanas
- Dar mal uso a los parqueaderos
- Consumo de licor y/o sustancias alucinógenas en sitios no permitidos
- Dejar las bolsas de basuras en sitios no permitidos.
- Abandonar las bicicletas en las zonas comunes amarradas a los árboles o sillas.

Una vez más la Administración agradece al Consejo de Administración por su compromiso, acompañamiento y asesoría para el desarrollo de las actividades y el éxito de estas.

ORIGINAL FIRMADO

DIEGO FERNANDO CORTÉS CASTRO
Administrador



4

INFORME ABOGADOS

**ALIDIS MARIA MONTIEL DE TORRES
ABOGADA**

Bogotá D. C., febrero 1 de 2022

Señor
ADMINISTRADOR
UNIDAD RESIDENCIAL EL GUALI P. H.
La Ciudad.

Respetado señor:

Reciba un cordial saludo. Informe de la cartera a mi cargo período de enero de 2022 a la fecha.

CUENTAS EN PROCESO JURÍDICO.

1.- 43202- YANETH BARRAGAN VESGA. Demandada CAJA DE VIVIENDA POPULAR y YANETH BARRAGAN VESGA.

- Radicado: No.2014-00823 Juz 2 Civil Municipal, hoy Juzgado 1 Civil Municipal de Ejecución de sentencias de Bogotá.

- Proceso con sentencia ordenando seguir adelante con la ejecución y liquidación del crédito aprobada.

- Inscripción en el registro de instrumentos públicos del embargo del apartamento. Pero como el titular del apartamento es la Caja de Vivienda Popular, es posible que pidan la nulidad del embargo, por ser un bien inmueble de una entidad pública.

- La diligencia de secuestro esta comisionada a la inspección de policía de la localidad.

- La Demandada YANETH BARRAGAN VESGA ha hecho varios compromisos de pago, pero no ha dado cumplimiento, las consignaciones que ha efectuado a la cuenta de la administración se aplicaran a la obligación objeto de la ejecución.

- La demandada Yaneth Barragán suscribió el último compromiso de pago el 21 de diciembre de 2021 en la oficina de la administración, pero no cumplió lo pactado.

- Consecuencialmente se procede a solicitar fecha para la diligencia de secuestro del inmueble y seguir el correspondiente proceso.

2.- L-831 EDGAR CIFUENTES y CLARA ISABEL RODRIGUEZ.

- Radicada 14-04-2010, J.21 C.M. hoy juzgado 6 de pequeñas causas.

- Proceso con sentencia de la demanda inicial del 26/04/2012 y en la demanda acumulada del 13/07/2017, con orden de seguir adelante con la ejecución a favor de El Guali P.H.

- Ambas demandas tienen liquidación del crédito aprobada.

- No teníamos medida cautelar en este proceso porque no había bienes en cabeza de los demandados. Posteriormente consulté el registro de instrumentos públicos y encontré que los señores Edgar Cifuentes y Clara Isabel Rodríguez el 14/04/2015 suscribieron escritura de compraventa a la Caja de vivienda popular del apartamento 024202 de la unidad residencial El Guali P.H., y fue registrada el primero de marzo del 2018 y constituyeron patrimonio de familia.

- Al estudiar la anotación del patrimonio de familia encontré que la registraron extemporánea, razón por la cual solicité al registro invalidar esta anotación.

- Logré levantar el Patrimonio de familia y embargar el apartamento, código 24202 de la Unidad residencial El Guali P. H.

- El embargo se encuentra inscrito en el registro de instrumentos públicos.

- El despacho expidió el despacho comisorio para la diligencia de secuestro, estamos pendiente de la fecha de secuestro.

- El señor Edgar Cifuentes confirió poder al doctor Reinaldo Aponte Enciso, quién radicó poder en el juzgado.

- Mediante auto del 25 de agosto el Despacho le reconoció personería.

3.- 044502 MARTHA J. ZORRILLA.

- Radicada el 3-02-05, J.47 C.M. hoy Juzgado 4 Civil Municipal de Ejecución de sentencia.

- Tiene demanda inicial y demanda acumulada

- En las dos demandas el despacho dictó sentencia con orden de seguir adelante con la ejecución a favor de la administración.

- La demanda inicial se terminó por pago.

- La demanda acumulada está vigente.

- Tiene embargo de bienes muebles y salario desde 14/04/2004.

- A la fecha hemos recibido la suma de \$28.248.611.

- A la fecha el proceso se encuentra al despacho para ordenar el pago de los dineros que se encuentra a ordenes del juzgado, por concepto de embargo de salario.

Comendidamente solicito a Usted enviarme estado de cuenta detallado para actualizar la liquidación del crédito de cada proceso.

Cordialmente.

ORIGINAL FIRMADO

Alidis Maria Montiel De Torres
Abogada



OSCAR RAMIRO BENAVIDES VILLOTA ABOGADO

Señor:
Diego Fernando Cortes Castro
Administrador
Conjunto Residencial Guali E.S.C

REF: Informe de gestión de depuración de cartera

• **Contrato de prestación de servicios profesionales de septiembre 01 de 2020**

Para la ejecución del contrato de la referencia, se tuvo en cuenta el informe de Tesorería del Conjunto, el que reflejó que trece (13) copropietarios se encontraban en mora superior a noventa (90) días, se procedió en consecuencia a realizar el cobro pre-jurídico, teniendo en cuenta que los montos de deuda representaban un valor de importancia para la administración del conjunto.

El cobro de cartera en propiedad horizontal es un tema de gestión administrativa y legal que ayuda a que se logre una recuperación adecuada de las expensas comunes que adeudan los copropietarios, hacer este recaudo ayudará al mantenimiento y buen funcionamiento de las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal el cual está cobijado con la Ley 675 del 2001.

Según la Ley 675 de 2001 la expensa común debe ser cancelada en el término de primeros meses de causación, por lo tanto, el primer día del mes siguiente ya estaría en mora el responsable de la obligación. Por este motivo y con el fin de que la deuda no se incremente, es importante definir a los cuántos meses de mora debe empezar un cobro jurídico

Inicialmente se realizó un requerimiento escrito de cobro a los deudores morosos, indicándoles el monto adecuado y con ello el apremio de constituirlos en mora, con la advertencia de que si no pagan dentro del término indicado se iniciará la respectiva demanda ejecutiva de la deuda.

Posteriormente al vencimiento del primer requerimiento y luego del análisis del comportamiento de recaudo, se dio la oportunidad a los copropietarios de un lapso de tiempo más amplio, para lo cual se realizó un segundo requerimiento.

Toda persona a la cual se le otorgue el cobro pre jurídico, debe responder por dicho proceso, el cual deberá ser adelantado junto con el acreedor y se podrá llegar a fórmulas de acuerdo para el pago con este, en caso de no responder o no contestar el cobro pre jurídico, se entenderá que está dispuesto a todo lo que determine el acreedor y se regirá a su voluntad y en el caso más extremo que le sean embargados todos los bienes, que estén a su nombre.

En busca de la recuperación efectiva de la cartera, se abrió la opción de conciliar la forma de pago, buscando no afectar al copropietario y garantizando un cumplimiento oportuno de sus obligaciones en concordancia con su capacidad de pago, para tal fin se optó por la figura del acuerdo de pago.

Acuerdos de pago vigentes:

1.- PEREZ CARVAJAL MIRIAM
VALOR DEUDA TOTAL \$5.307.841.00
ORDEN N° 001 2021 - APARTAMENTO: 144202

2.- MANUEL EDUARDO ZABALA CABRA
VALOR DEUDA TOTAL \$1.221.550.00
ORDEN N° 002 2021 - APARTAMENTO: 94302

3.- GABRIEL IVAN VARGAS GONZALEZ
VALOR DEUDA TOTAL \$2.939.416.00
ORDEN N° 003 2021 - PARTAMENTO: 93202

A la fecha de este informe se ha podido determinar que el recaudo de la cartera ha presentado un comportamiento satisfactorio, se ha implementado una conducta de pago más asequible, obteniéndose un cincuenta

por ciento (50%) de recaudo con respecto del monto solicitado en la cartera inicial el que ascendía a la suma de veintiocho millones doscientos setenta y nueve mil setecientos sesenta y siete pesos m/C (\$28.279.767). Ósea que la recuperación asciende a una suma aproximada a los catorce millones ciento cuarenta mil pesos m/c (\$14.140.000.00).

De esta manera reflejo la gestión encomendada en cumplimiento al objeto del contrato referido y en concordancia con las obligaciones contractuales determinadas en la cláusula: SEGUNDA.- Obligaciones de El Contratista: Para el logro del objeto del presente contrato EL CONTRATISTA, se obliga especialmente:

a) Recibir de la Unidad Residencial la lista de las cuentas de cobro debidamente certificadas o firmadas por EL CONTRATANTE, con el fin de gestionar su cobro y recaudo en el marco del mandato delegado, b) Informar sobre cualquier incidencia, acontecimiento o situación detectada en las cuentas recibidas o acuerdos existentes que impidan la ejecución del proceso y afecte el interés de la Unidad Residencial, c) Cobrar al deudor el monto total adeudado por las expensas o cuotas de administración dejadas de cancelar en favor de la Unidad Residencial El Guali (con el incremento aprobado en asamblea para cada año, al igual que las cuotas extraordinarias que se hayan fijado), junto con los intereses de mora previstos en el Art. 30 de la Ley 675 de 2001, más los honorarios fijados de acuerdo con esta categorización:

Edad de Mora (días) % pre - jurídico- acuerdos de pago. % jurídico – proceso ejecutivo

90 - 120 10% No aplica x el monto
120 - 150 10% 20%
150 o mas 10% 20%

• **Contrato de prestación de servicios profesionales del 5 de febrero de 2021**

En cumplimiento al objeto del contrato de febrero 5 de 2021, se emitió solicitud a Colpen-

siones para que de claridad sobre los requerimientos realizados al Conjunto Residencial el Guali P.H., en oficinas:

N° GNAR-AP-00913432
de septiembre 10 de 2019

N° GNAR-AP-01063332
de noviembre 02 de 2019

Acción persuasiva N° 02 Resolución 2082 de 2016 UGPP de julio 10 de 2020.

La Administradora Colombiana de Pensiones COLPENSIONES desde su Dirección de Ingreso por Aportes viene requiriendo a la Unidad Residencial el Guali P.H., con el fin de que realice los ajustes a su estado de deuda y pague los ciclos que se encuentran relacionados en un nexo, estos ciclos corresponden a agosto de 1995

a junio de 2019 por un valor de treinta y ocho millones seiscientos sesenta y nueve mil cuatrocientos cincuenta y ocho pesos m/c \$(38.669.458.00).

Antecedentes Colpensiones, mediante oficio N° GNAR-AP-009134432 de fecha septiembre 10 de 2019, invita a la Unidad Residencial El Guali a realizar los ajustes al estado de deuda y la requiere para que haga el pago de los ciclos que se encuentran relacionados en el estado de cuenta que anexan y en el que realizan un resumen de deuda por concepto de aportes con observancia en su base de datos por todos los trabajadores que aparecen a cargo de la Unidad Residencial, obligación causada por el no reporte de los aportes totales o parciales o la falta del reporte de novedades de desvinculación. La Administradora Colombiana de Pensiones Colpensiones, requirió a la Unidad Residencial El Guali mediante oficio N° GNAR-AP-01063332 de fecha noviembre 2 de 2019, mediante el cual notifico el proceso de la referencia que se adelantaba en su contra en cumplimiento al artículo 68 del CPACA se citó al Representante Legal de la Unidad Residencial a notificarse



personalmente del Acto Administrativo, para lo cual se le concedió los cinco (5) días normados, con la advertencia de que la no comparecencia generaría efectuar la notificación por aviso acorde con el artículo 69 del CPACA. Colpensiones, mediante oficio de fecha julio 10 de 2020, con referencia: Acción Persuasiva N° 02, notifica a la Unidad Residencial El Guali sobre varias obligaciones pendientes de pago por concepto de aportes pensionales obligatorios por varios de los trabajadores afiliados a este fondo. Anexa: Información de Cotizantes con 2 cuadros que describen la deuda real y la deuda presunta.

Actuaciones

1. Con relación a los requerimientos del año 2019 no se evidencia ningún tipo de actuación por parte de la Administración.

2. En cumplimiento al objeto del contrato de prestación de servicios suscrito con fecha 5 de febrero de 2021 con la actual administración con gestión que adelanta el Dr. Diego Fernando Cortes Castro, Se le dio alcance al requerimiento realizado por Colpensiones en fecha 10 de septiembre de 2020 en los términos que se expusieron en documento fechado marzo de 2021 y que se muestran en el inciso que precede:

“Objeto: El presente contrato tiene por objeto que ELCONTRATISTA preste sus servicios profesionales, de manera independiente, es decir, sin que exista subordinación laboral y utilizando sus propios medios, para dar contestación a los requerimientos realizados por Colpensiones según oficios N° GNAR-AP-00913432 de 10/09/2019, GNAR-AP-01063332 de 02/10/2019 y a la acción persuasiva No 02 Resolución 2082 de 2016 UGPP según oficio 10/07/2020 y los requerimientos realizados por Protección en sus oficios remisorios de fechas 2020/07/31 y 2020/11/09.....”

Obligaciones de El Contratista: Para el desarrollo del objeto anterior El Contratista se obliga especialmente: a) A representar a la Unidad Residencial ante los citados Fondos de Pensiones con la finalidad de dirimir el conflicto saciado

por las obligaciones requeridas. b) Contestar los requerimientos, hacer el seguimiento. c) Plantear transacciones en beneficio de la Unidad Residencial defendiendo los derechos que le asistan y conveniencias en pro de salvaguardar los intereses económicos. d) se obliga a garantizar la confidencialidad con la información recibida y solo podrá ser utilizada con relación a la ejecución de este contrato. d) Informar sobre cualquier incidencia, acontecimiento o situación que pueda afectar los intereses de la Unidad Residencial.....”

Bogotá, marzo de 2021

Señores:

COLPENSIONES

Administradora Colombiana de Pensiones

Dirección de Ingresos por aportes

E.S.D

REF: Solicitud listado de aportantes pensionales obligados con vínculo a unidad residencial, el guali p.h radicado:

Acción Persuasiva No 2 Resolución 2082 de 2016, UGPP de julio 10 de 2020. PROCESO: 2019-11483065 – Según oficio No GNAR-AP-01063332 Cordial Saludo, OSCAR RAMIRO BENAVIDES VILLOTA, mayor de edad con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., e identificado con cedula de ciudadanía número 6.768.249 de Tunja (Boyacá) ABOGADO en ejercicio, titular de la Tarjeta Profesional No 292976 del consejo Superior de la judicatura, en mi calidad de Apoderado para asuntos en requerimientos administrativos y cartera de la Unidad Residencial El Guali Propiedad Horizontal; mediante la presente me permito realizar la solicitud de la referencia teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1.- Que su entidad viene realizando requerimiento por DEUDA PRESUNTA POR OMISSION, y que desde su base de datos pueden determinar con exactitud los aportantes que se encuentran con obligación de aportes vencidas y relacionados, con la Unidad Residencial El Guali.

2.- Que la presunción de la omisión a la obligación se pudo generar por errores en la información declarada o por falta del reporte de la novedad.

3.- Que según el listado aportado, las obligaciones en su gran mayoría a la fecha de la Resolución 2082 del 2016 se encuentran difusas pues no se precisan las caracterizaciones de los aportantes en concordancia con el valor solicitado.

4.- La presunta deuda podrá ser producto de saldos o diferencia en pago realizada por el aportante o intereses causados por extemporaneidad.

Ruego en consecuencia de las anteriores consideraciones se allegue una información más precisa que nos permita tener un acercamiento claro sobre las presuntas obligaciones adeudadas y la descripción del aportante relacionado con La Unida Residencial El Guali. Adicionalmente solicito se suspendan las acciones que generen cobro sobre lo no debido, en tanto podamos establecer con exactitud las presuntas obligaciones y que recaigan efectivamente sobre el empleador y con verificación previa sobre los datos históricos en mora que se deberán aclarar. Espero tener la remisión de la precisión solicitada, dentro de la oportunidad del requerimiento.

La Administradora Colombiana de Pensiones Colpensiones, se pronunció en reacción a lo expuesto, pero sin atender las solicitudes y sin cumplir los requerimientos sugeridos en busca de la objetividad y a la fecha no ha remitido ningún listado de los presuntos afiliados que hacen parte de su base de datos y que reflejan deuda por el no pago de aportes en cualquier modalidad que para ellos se traduce en cartera morosa.

Así las cosas la carga en cuanto al cobro está bajo la factura de Colpensiones, por lo tanto la Unidad Residencial Guali deberá adoptar la posición pasiva de recesión para buscar la prescripción de la acción administrativa y posterior acuerdo de pago sobre los saldos efectivos y reales que luego de la etapa pro-

batoria recaigan en obligación de pago por la Unidad Residencial El Guali.

De la manera más respetuosa solicito a la Administración abstenerse de darle trámite a las solicitudes frente a lo que rodee el proceso de la referencia y enterar de los correos que se recepcionen en la administración para darle respuesta dentro de la oportunidad.

En busca de normalizar las inconsistencias para continuar con el adecuado manejo de las obligaciones, la administración del Conjunto Residencial El Guali, realizó depuración en su base de datos, encontrando que se debe saldar unas obligaciones, pero que corresponden a novedades no reportadas por parte de administraciones anteriores al igual que se dejaron de cancelar saldos menores en algunas liquidaciones reportadas para las fechas en mención.

En respuesta al requerimiento realizado a COLPENSIONES para que exprese y aclare la existencia de esas obligaciones y por ese monto, la Administradora Colombiana de Pensiones, se limitó a solicitar el saneamiento de pago por aportes o remisión de novedades asociadas a: María Mercedes Garzón Garzón, Flor María Cortes Ángel Y María Rosa Fuquen Quintero

Por lo anterior se reiteró con fecha 16 de febrero de 2022 a la Administradora Colombiana de Pensiones COLPENSIONES la solicitud del listado de aportantes pensionales con asocio al Conjunto Residencial El Guali con su caracterización y montos adeudados según los registros de las bases de datos que posean.

- DEMANDA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL

- VERBAL SUMARIO N° 2019.1462:

- **DE:** INÉS LOZANO SABAD Y JESÚS DAVID SÁNCHEZ LOZANO

- **CONTRA:** UNIDAD RESIDENCIAL GUALI P.H



En el proceso en referencia, se han realizado actuaciones de traslado por parte del juzgado de conocimiento, en tanto que se llama en garantía a la aseguradora de Estado S.A. quienes descorren traslado. Actualmente el proceso se encuentra al despacho para resolver excepciones presentadas por la parte pasiva. El despacho reenvió proceso digitalizado, en el que se observa próxima fijación de fecha para audiencia.

En los anteriores términos dejo plasmado informe solicitado por la Administración del Conjunto Residencial El Guali.

Cordialmente.

ORIGINAL FIRMADO

Oscar Ramiro Benavides Villota
Abogado

ADRIANA LÓPEZ CIFUENTES **ABOGADA**

Señores
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
UNIDAD RESIDENCIAL EL GUALI
Ciudad.

REF: INFORME CARTERA

Apreciados Señores:

Cordialmente les **actualizo** las gestiones adelantadas conforme al mandato conferido, haciendo expresa claridad que desde julio del 2020 por orden del Consejo Superior de la Judicatura las actuaciones judiciales se adelantan de manera virtual aunado a la vacancia judicial que inició el 17 de diciembre del 2021 hasta el 10 de Enero del 2022.

PROCESOS JUDICIALES

APTO 101. ENTRADA 2. BLOQUE 16 **CARMEN XIOMARA CAICEDO.**

Con fecha ABRIL 17 DEL 2012, el Juzgado dictó SENTENCIA a favor de la Copropiedad y tenemos actualmente registrado el embargo del 50% del inmueble.

Después de múltiples trámites y ardua labor de mi parte ante otro juzgado, obtuve el embargo del 50% restante del apartamento. La medida fue registrada el 19 DE ABRIL DEL 2017 pero infortunadamente fue devuelta porque existe otro embargo por parte de la Secretaría de Movilidad de Bogotá.

Se presentó la acumulación de la demanda ejecutando las cuotas de administración que se sigan causando a futuro.

Se practicó la diligencia de secuestro del 50% del inmueble que tenemos embargado y se radicó el avalúo para posteriormente proceder al remate.

Toda vez existe inscrita una hipoteca sobre el predio, el juzgado ordenó notificar a dicho acreedor. En virtud a que se desconoce su dirección, fue emplazado y se le nombró Curador por parte del Despacho. La auxiliar de la justicia se notificó, solicitó unas copias de la escritura de hipoteca y radicó al juzgado demanda con título hipotecario, la que fue rechazada el pasado 23 de Febrero del 2022. Procede ahora actualizar la obligación.

A la administración se entregó copia física de la totalidad del expediente.

BLOQUE 8, ENTRADA 4, APTO 402. CAJA DE VIVIENDA

Se libró orden de pago a favor del Conjunto y se adelantó todo el trámite de notificación a la demandada CAJA DE VIVIENDA POPULAR.

De manera extemporánea la ejecutada, Caja de Vivienda, contestó la emanda que en consecuencia fue rechazada por el Juzgado. Frente a esta Decisión los demandados han interpuesto varios recursos que les fueron fallados en su contra.

Con fecha 25 DE AGOSTO DEL 2015 se dictó SENTENCIA a Favor del Conjunto y se decretó el EMBARGO del Inmueble el cual se encuentra ya registrado.

Se practicó la diligencia de Secuestro y se radicó el avalúo del predio.

La Señora LUZ MARINA ENCISO confirió poder a la Abogada MIRIAM MARÍA CARDENAS MENDOZA quien interpuso INCIDENTE DE NULIDAD de todo lo actuado desde la presentación de la demanda alegando que la Copropiedad tiene conocimiento desde hace mas de 20 años que ella es la adjudicataria del inmueble y que en consecuencia se le debió demandar y no a la Caja de Vivienda que es la Propietaria legalmente inscrita. El poder ha sido revocado y conferido a varios abogados. No obstante el Despacho judicial ha negado todas sus alegaciones.

Es de anotar que como consecuencia de la acción judicial adelantada por la Suscrita contra el propietario inscrito del predio y la resión que sintió quien alega ser la residente, se canceló directamente a la copropiedad, según se me informó, el 100% de la obligación, expidiéndose paz y salvo al predio y dando por terminada la ejecución en contra de la Caja de Vivienda Popular.

A la administración se entregó copia íntegra en físico de la encuadernación.

BLOQUE 4, ENTRADA 3, APTO 302 JORGE TORO

Fue librada orden de pago a favor de la Copropiedad. Se tramitó la notificación al demandado y el Despacho Judicial dictó SENTENCIA a favor del conjunto. Fueron practicadas las liquidaciones de crédito y costas y cobraron ejecutoria sin objeción alguna.

Es de recordar que sobre este inmueble pesa gravamen de Patrimonio de Familia Inembargable. Se investigó en las tres Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos si el demandado tenía otros bienes, arrojando resultado negativo.

Habíamos obtenido el lugar de trabajo del demandado y se peticionó al Juzgado el embargo del salario que aquel recibía. Una vez que se decretó la medida por el Despacho y se elaboró el respectivo oficio, el ejecutado renunció a la Entidad sin que conociéramos en la actualidad su ubicación laboral.

Con las Placas del carro informadas por la Administración se solicitó el Certificado de Tradición pero está matriculado a nombre de una Señora Clara Helena Prieto.

El 15 de Febrero del 2021 peticioné una nueva medida de embargo al juzgado con base en una información que obtuve y mediante Providencia adendada el día 24 de Febrero, en efecto se decretó la medida solicitada. Toda vez que el pagador de la entidad se ha negado a dar respuesta al oficio remitido por el Despacho, con fecha Octubre 8 se libró un nuevo requerimiento, advirtiendo las sanciones por no atender la orden judicial.

A la administración se remitió copia digital del expediente.

APTO 18 - 1 - 101 SANTIAGO MARTÍNEZ

El inmueble se encontraba embargado por cuenta de nuestra ejecución pero en virtud a que sobre el predio pesa una hipoteca que fue impagada, el banco inició el proceso hi-



potecario y por prelación de embargos fue levantado el nuestro y registrado el de aquella entidad. En consecuencia procedí a embargar el remanente dentro de esa ejecución. Frente al acuerdo de pago inicialmente suscrito con los demandados fue temporalmente suspendido el proceso pero dado el incumplimiento se reanudó la gestión. Fue radicada la actualización de la deuda y se interpuso la demanda acumulada para mantener vigente la obligación.

Dentro del trámite hipotecario, desde el 4 de Diciembre del 2019 fue decretado el secuestro del inmueble pero ha sido imposible practicarlo y ya fue requerida la parte demandante para ejecutar lo pertinente.

No tenemos ninguna información de otros bienes para embargar lo que nos somete al trámite del hipotecario.

Por orden del Juzgado he peticionado a la administración la representación legal actualizada de la copropiedad y no ha sido posible recibir el documento en cuestión hasta que se realice la asamblea.

A la administración se entregó copia íntegra en físico de la encuadernación.

APTO 10 – 1 – 102
MYRIAM RAMONA HERNÁNDEZ

El día 14 DE DICIEMBRE DEL 2016 se profirió la orden de pago a favor del Conjunto y se decretó el embargo del inmueble.

Con fecha 27 DE ENERO DEL 2017 se radicó el oficio de embargo ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

El proceso se suspendió temporalmente en virtud a un acuerdo de pago suscrito con los demandados pero frente a su incumplimiento se peticionó al juzgado continuar la ejecución. Toda vez que no se aceptó la propuesta de pago presentada por el hijo de la demandada,

éste consignó a órdenes del juzgado, mediante título judicial, el valor que consideró de saldo. Para continuar la ejecución el Despa-

cho ordenó notificar a los herederos y demás interesados, lo cual se surtió mediante aviso judicial.

Al heredero ya se le reconoció como sucesor procesal con el que se continuó el trámite, primero actuando a nombre propio y ahora a través de apoderado que nombró. Igualmente se impetró la demanda acumulada respecto a las cuotas que se han venido causando a partir de la sentencia.

Por disposición de la administración, el pasado 8 de febrero del 2022 se peticiona al juzgado la terminación del proceso por pago total de la obligación, encontrándose el expediente en el Despacho del juez para decidir.

Copias de la totalidad del expediente fueron recibidas personalmente por el señor administrador de parte del juzgado el día 27 de octubre del 2020 y a pesar de lo anterior, como se me informó que la administración y el consejo desconocía mis actuaciones porque faltaban piezas procesales respecto a la sentencia y liquidación, nuevamente les remití de manera digital toda la información atinente.

APTO 10 – 1 – 301
EDGAR MÉNDEZ – TERESA SUAREZ

El apartamento fue embargado por cuenta de nuestra ejecución. Con fecha Enero 20 del 2021. Por pago total de la obligación directamente a la administración, se dió por terminada la ejecución y desembargo del predio.

A la administración se remitió copia digital del expediente.

APTO 12 – 2 – 201
MARIELA FORERO

Se impetró la correspondiente demanda en contra de la propietaria inscrita del inmueble. El juzgado dictó orden de pago a favor del Conjunto y ordenó el embargo del predio. El oficio fue radicado en la Oficina de Registro pero fue devuelto por existir otra previa medida cautelar. Se encuentra en trámite la

notificación. Con autorización del Consejo de Administración fue suscrito acuerdo de pago con los residentes del inmueble.

APTO 12 – 2 – 101

ALEXANDER RINCÓN

Se remitieron los dos cobros prejurídicos sin que hayan sido atendidos por el deudor. Se interpuso la demanda en Junio 17 del presente año habiéndose librado orden de pago a favor del Conjunto y decretando las medidas de embargo contra el demandado. Es de anotar que sobre este inmueble pesa gravamen de patrimonio de familia inembargable.

Como consecuencia de la notificación de la demanda al deudor, se obtuvo un acuerdo para cancelar la totalidad de la obligación en un solo pago con descuento de intereses, como en efecto se hizo a la cuenta de la Copropiedad.

En virtud de lo anterior el proceso se dio por terminado y se decretó el levantamiento de medidas cautelares.

APTO 20 – 3 – 502

CARLOS HORACIO SILVA

En virtud a que no atendió ninguno de los requerimientos prejurídicos remitidos, se presentó la demanda en Junio 17 del 2020. El juzgado dictó orden de pago en su contra y a favor del Conjunto, decretando además el embargo del apartamento.

El 29 DE ENERO DEL 2021 el Señor Julian Silva, hijo del demandado, suscribió acuerdo de pago, aprobado por la Administración cuya copia obra en sus archivos. Los pagos se cumplieron a cabalidad, expidiendo la administración el correspondiente paz y salvo y se dió por terminado el proceso por pago total de la obligación.

APTO 7 – 1 – 101

ÁLVARO SOLANO - YOLANDA PABÓN

La Señora Yolanda había firmado acuerdo de pago que fue incumplido. El 24 de Febrero

del 2021, nuevamente le remití contrato de transacción para su suscripción con un término de pago en once (11) cuotas. Se cumplió a cabalidad.

Cualquier información adicional con gusto la resolveré,

ORIGINAL FIRMADO

Adriana López Cifuentes

Abogada



5

ESTADOS FINANCIEROS

A 31 de dic. de 2021

A los señores Copropietarios de La Unidad Residencial El Guali P.H.

Quienes suscriben el presente documento, declaran que se han preparado un juego completo de Estados Financieros que incluye: Estado de Situación Financiera, Estado Integral de Resultados, Flujo de Efectivo, Estado de Cambios en el Patrimonio y Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021, comparativos a 31 de diciembre de 2020 de la Unidad Residencial el Guali P.H. con base en la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes afirmaciones contenidas en ellos:

a.- Todos los activos, pasivos y patrimonio, incluidos en los estados financieros de la Copropiedad, existen y todas las transacciones incluidas en dichos estados se han realizado durante el año terminado en esa fecha.

b.- Todos los hechos económicos realizados por la Copropiedad, han sido reconocidos en los Estados Financieros.

c.- Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo de la Copropiedad.

d.- Todos los elementos han sido reconocidos

por sus valores apropiados, de acuerdo con las normas de información financiera.

e.- Todos los hechos económicos que afectan la Copropiedad han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados financieros.

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.- No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la administración o empleados, que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los estados financieros.

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.

Dado en Bogotá D.C., a los 19 días del mes de febrero de 2022.

ORIGINAL FIRMADO

Diego Fernando Cortés Castro

Administrador
Representante Legal

ORIGINAL FIRMADO

Katherin Johanna Barón S.

Contador Público
T.P. No. 177280-T

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(VALORES EXPRESADOS EN PESOS COLOMBIANOS)

ACTIVO	Nota	2021	2020	VARIACIÓN	%
ACTIVO CORRIENTE					
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	5	32.318.475	61.352.135	-29.033.659	-47,32%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE RESTRINGIDO	6	96.535.950	110.706.538	-14.170.587	-12,80%
CUENTAS POR COBRAR	7	105.383.747	82.998.066	22.385.681	26,97%
DEUDORES VARIOS		2.522.478	4.994.963	-2.472.485	-49,50%
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		236.760.651	260.051.702	-23.291.050	-8,96%
ACTIVOS NO CORRIENTES					
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	8	9.066.731	14.781.857	-5.715.126	-38,66%
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES		9.066.731	14.781.857	-5.715.126	-38,66%
ACTIVOS TOTALES		245.827.382	274.833.559	-29.006.176	-10,55%
PASIVO	Nota	2021	2020	VARIACIÓN	%
PASIVO CORRIENTE					
CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO	9	78.155.267	78.234.245	-78.978	-0,10%
PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		1.929.336	857.442	1.071.894	125,01%
OTROS PASIVOS CORRIENTES	10	34.350.785	27.219.858	7.130.927	26,20%
TOTAL PASIVOS		114.435.388	106.311.544	8.123.844	7,64%
PASIVOS TOTALES		114.435.388	106.311.544	8.123.844	7,64%
PATRIMONIO	Nota	2021	2020	VARIACIÓN	%
PATRIMONIO	11				
FONDO DE RESERVAS		96.535.950	110.706.538	-14.170.587	-12,80%
APORTE PROPIETARIOS		111.136.007	111.136.007	0	0,00%
EXCEDENTE (DÉFICIT) EJERCICIOS ANTERIORES		109.558.699	63.370.753	46.187.947	-72,89%
EXCEDENTE (DÉFICIT) DEL EJERCICIO		-22.959.433	46.187.947	-69.147.380	-149,71%
ADOPCIÓN NIIF		-162.879.229	-162.879.229	0	0,00%
TOTAL PATRIMONIO		131.391.994	168.522.015	-37.130.021	22,03%
PATRIMONIO TOTAL		131.391.994	168.522.015	-37.130.021	22,03%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		245.827.382	274.833.559	-29.006.177	-10,55%

Las revelaciones son parte integral de este estado financiero

ORIGINAL FIRMADO

Diego Fernando Cortés C.
Administrador
Representante Legal

ORIGINAL FIRMADO

Katherin Johanna Barón S.
Contador Público
T.P. No. 177280-T

ORIGINAL FIRMADO

Sandra Milena González V.
Revisor Fiscal
T.P. 128644-T



ESTADO INTEGRAL DE RESULTADOS
DEL 1 DE ENERO A DICIEMBRE 31
 (VALORES EXPRESADOS EN PESOS COLOMBIANOS)

INGRESOS	Nota	2021	2020	VARIACIÓN	%
INGRESOS DE ACTIVIDADES OPERACIONALES					
ACTIVIDADES DE SERVICIOS COMUNITARIOS	12	1.420.996.024	1.386.005.740	34.990.284	2,52%
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES		1.420.996.024	1.386.005.740	34.990.284	2,52%
INGRESOS NO OPERACIONALES					
INGRESOS NO OPERACIONALES		17.358.741	57.555.973	-40.197.232	-69,84%
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES		17.358.741	57.555.973	-40.197.232	-69,84%
INGRESOS TOTALES		1.438.354.765	1.443.561.713	-5.206.948	-0,36%

GASTOS OPERACIONALES	Nota	2021	2020	VARIACIÓN	%
GASTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	13				
GASTOS DE PERSONAL		78.496.856	178.081.881	-99.585.024	-55,92%
HONORARIOS		40.438.526	41.462.992	-1.024.466	-2,47%
SEGUROS		88.564.685	75.094.466	13.470.219	17,94%
SERVICIOS		1.007.418.519	865.002.073	142.416.446	16,46%
GASTOS LEGALES		36.900	20.400	16.500	80,88%
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		147.462.196	151.379.444	-3.917.247	-2,59%
DEPRECIACIONES		7.414.126	8.396.129	-982.003	-11,70%
DIVERSOS		68.776.074	54.648.997	14.127.077	0,00%
IMPUESTOS		3.511.000	1.481.000	2.030.000	4,84%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		1.442.118.882	1.375.567.381	66.551.502	4,84%
GASTOS NO OPERACIONALES					
GASTOS NO OPERACIONALES	13	19.195.316	21.806.385	-2.611.069	-11,97%
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES		19.195.316	21.806.385	-2.611.069	-11,97%
GASTOS TOTALES		1.461.314.198	1.397.373.766	63.940.432	4,58%
TOTAL EXCEDENTES (DÉFICIT)		-22.959.433	46.187.947	-69.147.380	-149,71%

Las revelaciones son parte integral de este estado financiero

ORIGINAL FIRMADO

Diego Fernando Cortés C.
 Administrador
 Representante Legal

ORIGINAL FIRMADO

Katherin Johanna Barón S.
 Contador Público
 T.P. No. 177280-T

ORIGINAL FIRMADO

Sandra Milena González V.
 Revisor Fiscal
 T.P. 128644-T

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DEL 1 DE ENERO A DICIEMBRE 31

(VALORES EXPRESADOS EN PESOS COLOMBIANOS)

	Fondo Social Aporte Pro- pietarios	Reserva Fondo de Imprevistos	Total reservas	Utilidad neta del ejercicio	Utilidad acumulada	Adopción NIIF	Total utilidades retenidas	Total patrimonio
Saldos al 01 de diciembre de 2019	111.136.007	117.451.937 106.930.978	117.451.937 106.930.978	74.690.673	-11.319.923	-162.879.229	-99.508.479	129.079.467
Traslado de utilidades acumuladas	---	---	---	-74.690.673	74.690.673	---	---	---
Reserva fondo de imprevistos	---	(6.745.399)	(6.745.399)	---	---	---	---	(6.745.399)
Resultado del ejercicio	---	---	---	46.187.947	---	---	46.187.947	46.187.947
Saldos al 31 de diciembre de 2020	111.136.007	110.706.538	110.706.538	46.187.947	63.370.749	-162.879.229	-53.320.533	168.522.015
Traslado de utilidades (pérdidas)	---	---	---	-46.187.947	46.187.947	---	---	---
Apropiación del periodo fondo de imprevistos	---	-14.170.587	-14.170.587	---	---	---	---	-14.170.587
Resultado del ejercicio	---	---	---	-22.959.433	---	---	-22.959.433	-22.959.433
Saldos al 31 de diciem- bre de 2021	111.136.007	96.535.950	96.535.950	-22.959.433	109.558.696	-162.879.229	-76.279.967	131.391.994

ORIGINAL FIRMADO

Diego Fernando Cortés C.Administrador
Representante Legal

ORIGINAL FIRMADO

Katherin Johanna Barón S.Contador Público
T.P. No. 177280-T

ORIGINAL FIRMADO

Sandra Milena González V.Revisor Fiscal
T.P. 128644-T

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
DEL 1 DE ENERO A DICIEMBRE 31
 (VALORES EXPRESADOS EN PESOS COLOMBIANOS)

	Entre el 1 de enero al 31 de Diciembre de 2021	Entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO	-22.959.433	46.187.947
CUENTAS POR COBRAR	-22.385.681	-15.212.719
DEUDORES VARIOS	2.472.485	-4.073.721
CUENTAS POR PAGAR	-78.978	13.057.043
PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	1.071.894	-34.278
OTROS PASIVOS CORRIENTES	7.130.926	-5.332.595
Fondos netos provistos por las actividades de operación	-11.789.353	-11.596.270
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
AUMENTO (DISMINUCIÓN) EN INVERSIONES PERMANENTES		
AUMENTO EN PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	5.715.126	2.271.287
Fondos netos provistos (usados) en actividades de inversión	5.715.126	2.271.287
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
AUMENTO (DISMINUCIÓN) FONDO DE IMPREVISTOS	-14.170.587	-6.745.399
AUMENTO (DISMINUCIÓN) UTILIDAD DEL EJERCICIO	-69.147.380	-28.502.726
AUMENTO (DISMINUCIÓN) EJERCICIOS ANTERIORES	46.187.947	74.690.673
Fondos netos provistos por (usados en) las actividades de financiación	-37.130.020	39.442.547
NETO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-43.204.247	30.117.565
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	172.058.673	141.941.108
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	128.854.426	172.058.673

ORIGINAL FIRMADO

Diego Fernando Cortés C.
 Administrador
 Representante Legal

ORIGINAL FIRMADO

Katherin Johanna Barón S.
 Contador Público
 T.P. No. 177280-T

ORIGINAL FIRMADO

Sandra Milena González V.
 Revisor Fiscal
 T.P. 128644-T

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1.1.- Información General:

La Unidad Residencial El Guali P.H., con **NIT.860.526.852 - 7**, es una entidad sin ánimo de lucro, constituida bajo el Régimen de Propiedad Horizontal de la Ley 16 de 1985 y su Decreto Reglamentario 1365 de 1986, mediante escritura pública N° 3940 del 30 de septiembre de 2003, Notaría 12 de Bogotá, la Copropiedad se acogió a la Ley 675 de 2001. Por resolución N°188 de diciembre 29 de 2003, la Alcaldía Local de Engativá inscribió la personería jurídica de la Unidad Residencial el **Guali P.H.** ubicada en la Calle 64 CN. 68 F - 29 de Bogotá D.C.

1.2.- Naturaleza de las operaciones:

La Unidad Residencial El Guali P.H., 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 de la unidad.

La Unidad Residencial El Guali P.H., es una entidad de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. La Copropiedad por sus características y de acuerdo con la reforma tributaria vigente, pertenece al régimen ordinario y está en la obligación de presentar impuestos nacionales y distritales. Solo actúa como agente retenedor para efectos de la retención en la fuente, impuesto de industria y comercio, las cuales se han practicado y presentado oportunamente a la Administración de Impuestos Nacionales (DIAN), y Secretaría de Hacienda según

corresponde para la vigencia 2021, igualmente es responsable del reporte de información exógena nacional y distrital.

1.3.- Hipótesis de negocio en marcha:

Al preparar el conjunto completo de estados financieros, la administración de **LA UNIDAD RESIDENCIAL EL GUALI P.H.**, evalúo la capacidad que tiene para continuar con su actividad en marcha. Los estados financieros presentados 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.

NOTA 2 BASES DE ELABORACIÓN

2.1.- Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por si sigla en inglés), reglamentado en Colombia por la Ley 1314 de 2009 y el Decreto 3022 de 2013, contenidos en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por el Decreto 2496 de 2015, 2131 de 2016 y 2170 de 2017.

2.2.- Aprobación de los Estados Financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por el Consejo de Administración y autorizados para su publicación en sesión celebrada y protocolizada en las respectivas actas el día 22 de febrero de 2022, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad horizontal y la Ley 675 de 2001.

2.3.- Moneda funcional y de presentación

La moneda funcional de la **Unidad Residencial El Guali P.H.**, es el peso colombiano y en esta denominación se presentan los estados financieros, las cifras están expresadas en pesos colombianos.

2.4.- Período 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.

2.5.- Uso de estimaciones y juicios

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

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

NOTA 3 CUALIDADES DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

3.1.- Comprensibilidad: La información financiera debe ser presentada de manera comprensible a los usuarios que tengan conocimiento del mundo de los negocios y de la contabilidad en general, así mismo que tengan la intención de estudiar la información con diligencia, de todos modos, no quiere decir esto que deba omitir información relevante que le sirva a los usuarios para la toma de decisiones.

3.2.- Relevancia La información es relevante para la toma de decisiones, cuando pueda ejercer influencia sobre las decisiones económicas de quienes la utilizan, ayudándoles a evaluar sucesos pasados, presentes o futuros, o bien a confirmar o corregir evaluaciones realizadas con anterioridad.

3.3.- Materialidad o importancia relativa: La información es material y por tanto relevante para la toma de decisiones. La importancia relativa está dada cuando las decisiones to-

madadas estén basadas en las partidas materiales, no queriendo decir que no se corrijan los errores o se registren partidas no materiales conforme a la NIIF para las pymes.

3.4.- Esencia sobre forma: Las transacciones deben ser registradas con base en su esencia financiera y no de acuerdo con su forma legal, para mejorar la fiabilidad de la información financiera.

3.5.- Prudencia: Cuando existan incertidumbres en estimaciones se deben aplicar las técnicas que no permitan que se sobreestimen los ingresos o los activos ni se subestimen los pasivos y los gastos, sin embargo, no se busca sobrevalorar pasivos o gastos ni subvalorar activos o ingresos, la prudencia no permite el sesgo en la medición.

3.6.- Comparabilidad: Los usuarios de la información financiera deben ser capaces de compararla a lo largo del tiempo, de igual forma poder compararla con otras copropiedades. Para cumplir esta característica la información financiera debe ser preparada de forma uniforme es decir con las mismas políticas contables a lo largo del tiempo.

3.7.- Oportunidad: Para que la información financiera sea fiable debe ser oportuna, para que la, información sea oportuna debe ser presentada dentro del tiempo adecuado para la toma de decisiones, por tanto, es disposición de la administración medir y establecer que la información financiera sea oportuna, pero al mismo tiempo fiable.

3.8.- Situación Financiera: La situación financiera, es la relación entre los activos, los pasivos y el patrimonio en una fecha concreta, tal como se presenta en el estado de situación financiera. Estos se definen de la siguiente manera:

a. Un activo es un recurso controlado, como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener en el futuro, beneficios económicos.

b. Un pasivo es una obligación presente, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

c. Patrimonio es la parte residual de los activos, una vez deducidos todos sus pasivos.

d. Rendimiento: Es la relación entre los ingresos y los gastos, durante un período contable. El resultado integral total y el resultado se usan a menudo como medidas de rendimiento, o como la base de otras medidas, tales como el retorno de la inversión o las ganancias por acción.

Los ingresos y los gastos se definen a continuación:

Ingresos: Son los incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del período contable, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como decrementos de las obligaciones, que dan como resultado aumentos del patrimonio, distintos de los relacionadas con los aportes de inversores de patrimonio.

Gastos: Son los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del período contable, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien por la generación o aumento de los pasivos, que dan como resultado decrementos en el patrimonio, distintos de los relacionados con las distribuciones realizadas a los inversores de patrimonio.

3.9.- Reconocimiento de Activos, Pasivos, Ingresos y Gastos: El reconocimiento es el proceso de incorporación en los estados financieros de una partida que cumple la definición de un activo, pasivo, ingreso o gasto y que satisface los siguientes criterios:

a. Es probable que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida ingreso o salga de la copropiedad.

b. La partida tiene un costo o valor que pueda ser medido confiabilidad.

NOTA 4

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos.

Uno de los aspectos relevantes para asegurar el cumplimiento de los objetivos de los estados financieros y garantizar ante terceros que se cumplan las normas contables en su reconocimiento, medición, presentación y revelación, es la existencia de un adecuado sistema de control interno; entre los cuales se encuentra el autocontrol. El control interno contable y administrativo lo ejerce el administrador, apoyado y soportado en el Consejo de Administración teniendo en cuenta las sugerencias de la revisoría fiscal.

La contabilidad se lleva utilizando la base contable de acumulación (o devengo), de acuerdo con la base contable de acumulación (o devengo), las partidas se reconocerán como activos, pasivos, patrimonio, ingresos o gastos cuando satisfagan las definiciones y los criterios de reconocimiento para esas partidas, nazcan los derechos u obligaciones y no sólo se reciba o entregue el efectivo o su equivalente.

4.1.- Uniformidad de las políticas contables

Se selecciona y aplica políticas contables de manera uniforme para transacciones, otros sucesos y condiciones que sean similares, a menos que se tenga un caso específico que requiera o permita específicamente establecer categorías de partidas para las cuales podría ser apropiado aplicar diferentes políticas.

4.2.- Conjunto Completo de Estados Financieros

La fecha de corte o período al cual corresponde la información financiera es el comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de



2021, la cual corresponde al ciclo normal de operación de la **Unidad Residencial El Guali P.H.**

4.2.1.- Estado de la Situación Financiera

Se presenta en el estado financiero los hechos económicos haciendo una separación entre partidas corrientes y no corrientes, partiendo desde los activos por su grado de liquidez y en los activos por su grado de exigibilidad, las partidas son presentadas a nivel de grupo.

Componentes Mínimos: El estado de la Situación Financiera de la **Unidad Residencial El Guali P.H.**, contendrá por lo menos las siguientes partidas: efectivo y equivalentes al efectivo, efectivo restringido, cuentas por cobrar, deudores varios, otros activos financieros, propiedades, planta y equipo, otros pasivos financieros, cuentas por pagar, beneficios a empleados, provisiones, reservas, excedentes o déficit del ejercicio y excedentes acumulados.

4.2.2.- Estado de Resultados Integral

Se presenta el estado financiero en un único estado del resultado integral, los gastos son presentados por su naturaleza, que muestra el resultado de las operaciones y el otro resultado integral.

Las partidas que hacen parte del resultado son: Los ingresos de actividades ordinarias, otros ingresos, los gastos financieros, los gastos de administración del período, los gastos no operacionales del período y el excedente o déficit del período.

Los efectos de correcciones de errores y cambios en las políticas contables se presentarán como ajustes retroactivos de periodos anteriores y no como parte del resultado en el período en el que surgen.

No se presentará ni describirá ninguna partida de ingreso o gasto como "partidas extraordinarias" en el estado del resultado integral o en las notas. Se realizará un desglose de los gastos por su naturaleza en las notas, lo que

exige que se agruparán de acuerdo con la naturaleza de los mismos y no por la función que cumplen en el estado de resultados.

4.2.3.- Estado de cambios en el patrimonio

La Unidad Residencial El Guali P.H., presenta el resultado del período sobre el que se informa, un estado de cambios en el patrimonio que corresponde a los cambios presentado por las partidas de ingresos y gastos reconocidas en el otro resultado integral, los efectos de los cambios en políticas contables y las correcciones de errores reconocidos en el período.

La información a revelar en el estado de cambios en patrimonio: en este estado la copropiedad mostrará: El resultado integral total del período; para cada componente de patrimonio, los efectos de la aplicación retroactiva o la reexpresión retroactiva por cambios en Políticas Contables, estimaciones, errores; y para cada componente del patrimonio, una conciliación entre los importes en libros, al comienzo y al final del período, revelando por separado los cambios procedentes de: el resultado del período y los movimientos de las reservas.

4.2.4.- Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo proporciona información sobre los cambios en el efectivo y equivalentes al efectivo de la **Unidad Residencial El Guali P.H.**, durante el período sobre el que se informa, mostrando por separado los cambios según procedan de actividades de operación, actividades de inversión y actividades de financiación. El método para su elaboración es el indirecto.

4.2.5.- Notas a los estados financieros

Las notas contienen información adicional a la presentada en el estado de situación financiera, estado del resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo.

4.2.5.1.- Estructura de las notas:

- Presentarán información sobre las bases para la preparación de los estados financieros y sobre las políticas contables utilizadas.

- Revelarán la información requerida por la NIIF para Pymes que no se presente en otro lugar de los estados financieros.
- Proporcionará información adicional que no se presenta en ninguno de los estados financieros, pero que es relevante para la comprensión de cualquiera de ellos.

4.3.- Políticas contables aplicadas a las partidas de los estados financieros

Las políticas contables adoptadas para cada una de las partidas de los estados financieros, se menciona a continuación:

4.3.1.- Instrumentos Financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad.

El efectivo y equivalentes de efectivo: son considerados activos financieros que representan un medio de pago, estos lo componen los recursos de liquidez inmediata con que cuenta la copropiedad e incluyen el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en entidades financieras; y todas las inversiones a corto plazo altamente líquidas.

Activo financiero: Para los fines de esta política un activo financiero podría describirse como cualquier activo.

Pasivo Financiero: Podría describirse como cualquier pasivo que es: a). Una obligación contractual: De entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad; o de intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente desfavorables para la entidad; b). Un contrato que será o pueda ser liquidado con los instrumentos de patrimonio de la entidad, y en función del cual la entidad está o puede estar obligada a entregar un número variable de sus instrumentos de patrimonio propios.

Reconocimiento: la Unidad Residencial el Guali P.H., reconocerá un activo o un pasivo

financieros, sólo cuando se convierta en una "parte" (es decir cuando tengan el derecho de recibir flujos de efectivo o tenga la obligación de entregarlos) de acuerdo con las cláusulas contractuales del instrumento Financiero.

Medición inicial: Los activos y pasivos financieros se medirán por el precio de la transacción (incluyendo los costos de la transacción si el instrumento no se mide a valor razonable). Los costos de transacción incluyen honorarios y comisiones pagadas a los agentes, asesores, comisionistas e intermediarios; tasas establecidas por las agencias reguladoras y bolsas de valores, así como impuestos por transferencia y otros derechos. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la partida se medirá inicialmente al valor presente de los cobros futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

La copropiedad ha determinado las siguientes situaciones para el reconocimiento inicial de las partidas cubiertas por esta política: a). Efectivo y Equivalentes de Efectivo: Se reconoce el activo correspondiente (caja, banco o inversión a corto plazo – plazo hasta 90 días) a su valor nominal b). Bienes o servicios comprados a un proveedor: Corto plazo (inferior o igual a un año). Se reconoce una cuenta por pagar al importe sin descontar debido al proveedor, que normalmente es el precio de la factura.

Medición posterior: Luego del reconocimiento inicial, la Unidad Residencial El Guali P.H., debe aplicar un modelo de costo amortizado para medir todos los instrumentos financieros básicos.

Deterioro del valor de los activos financieros medidos al costo o al costo amortizado: Por lo menos una vez al año, la Unidad evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros que se midan al costo o al costo amortizado.

Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la Unidad Residencial El Guali P.H.,



reconocerá inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados. Serán indicadores de que existiría deterioro de los activos financieros: a). Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado y b). Infracciones del contrato, tales como incumplimientos o moras en el pago del principal y/o de los intereses.

Medición del deterioro: La Copropiedad aplicará anualmente el modelo de deterioro a las cuentas por cobrar de acuerdo con el nuevo marco normativo NIIF 9 para medir el deterioro, aplica el modelo de pérdidas esperadas permitiendo evaluar y reconocer desde el inicio el deterioro de dicha cuenta por cobrar correspondiente a la cartera.

4.3.2.- Efectivo Restringido

Corresponde a fondos monetarios que posea la Unidad Residencial El Guali P.H., pero que se encuentran restringidos para un uso o fin específico, su medición inicial y posterior son al valor razonable.

Si existen restricciones en el efectivo o equivalentes al efectivo la copropiedad, no reconocerá estos recursos de efectivo como disponibles sino en una subcuenta contable para efectivo restringido que permita diferenciarlo de otros saldos del efectivo dada la destinación limitada de dichos montos, revelando en las notas a los estados financieros esta situación.

4.3.3.- Cuentas Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se reconocerán, por los derechos adquiridos por la de la Unidad Residencial El Guali P.H., en el desarrollo de sus actividades, de las cuales espere a futuro la entrada de un flujo financiero fijo o determinable, a través de efectivo, equivalentes al efectivo u otro instrumento.

Las cuentas por cobrar clasificadas al costo corresponden a los derechos para los que la Unidad Residencial El Guali P.H., concede plazos de pago normales de la copropiedad, atiende a las condiciones generales de la copropiedad y del sector. Por su parte, las cuen-

tas por cobrar clasificadas al costo amortizado corresponden a los derechos para los que la copropiedad, pacta plazos de pago superiores a los normales en el sector.

Medición inicial: La copropiedad medirá las cuentas por cobrar inicialmente al: 1) precio de la transacción incluyendo los costos de transacción 2) valor razonable. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación la Copropiedad medirá el activo financiero por el valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar (Interés implícito).

Para las cuentas por cobrar clasificadas al costo amortizado se medirán al valor presente de los flujos futuros descontados a la tasa de referencia del mercado para transacciones similares durante el periodo que exceda el plazo normal para el sector.

Medición posterior: Con posterioridad al reconocimiento inicial las cuentas por cobrar clasificadas al costo se mantendrán por el valor de la transacción. Para la cuenta por cobrar clasificadas al costo amortizado se medirán al costo amortizado, el cual corresponde al valor inicialmente reconocido más el rendimiento efectivo menos los pagos recibidos menos cualquier disminución por deterioro del valor. Las Consignaciones realizadas a las cuentas bancarias y que no sean posibles de identificar se presentarán en la conciliación bancaria, hasta que sea posible su identificación y aplicación.

4.3.4.- Deterioro de las Cuentas por Cobrar

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Unidad Residencial El Guali P.H., evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de la cartera. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la entidad reconocerá inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Indicadores de deterioro: Podrán ser indicadores de deterioro los siguientes:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado.
- Infracciones del contrato, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o del principal.
- El acreedor, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del deudor, otorga a éste concesiones que no le habría otorgado en otras circunstancias.
- Pase a ser probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera.

Para establecer el deterioro de cartera se tuvo en cuenta el riesgo de pérdida de cartera y debido a que de acuerdo con la ley 675 de 2001, existe solidaridad en el pago y adicionalmente el bien inmueble garantiza en gran medida el pago de la deuda.

Medición del deterioro: De existir deterioro, el importe en libros del activo financiero se reducirá, mediante el uso de una cuenta de corrección de valor (Deterioro de Cartera), y se reconocerá una pérdida por deterioro en el estado de resultados.

Si en periodos posteriores, el importe de una pérdida por deterioro del valor disminuyese y la disminución puede relacionarse objetivamente con un hecho ocurrido con posterioridad al reconocimiento del deterioro, la Unidad Residencial El Guali P.H., revertirá la pérdida por deterioro reconocida con anterioridad, mediante el ajuste de una cuenta correctora denominada reversión de deterioro.

4.3.5.- Descuentos por pronto pago

Contablemente se registra el valor de la cuota total cuando los copropietarios cancelan dentro de los diez (10) primeros días del mes se otorga un descuento del 9% y 20% respectivamente según lo establecido en el R.P.H., que se registra como un menor valor del ingreso en cuenta adicional, para incentivar la cultura de pago.

4.3.6.- Propiedades, Planta y Equipo

Esta política aplica para todos aquellos activos tangibles vinculados a la prestación de servicios y demás actividades relacionadas con el desarrollo del objeto social, y para aquellos activos que se empleen con propósitos administrativos.

Una partida de propiedad planta y equipo se reconocerá si y solo si:

- Que sea un activo tangible controlado por la copropiedad.
- Que haya seguridad que el activo generará beneficios económicos futuros o se utilice para fines administrativos.
- Que vaya a ser utilizado por más de un periodo.
- Que su valor pueda ser establecido de manera fiable.

Medición inicial: Se medirá una partida de propiedades, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial. El costo de una partida de propiedades, planta y equipo será el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

Se reconocerán como activos de Propiedad, Planta y Equipo, todos aquellos elementos cuyo valor supere los 2 SMMLV, los que tengan un costo inferior, serán reconocidos como gasto del periodo en que se compran. Sin embargo, se debe actualizar el Inventario de activos manejado por la Copropiedad (Enseres Menores Controlables).

Medición Posterior: La Copropiedad medirá todas sus partidas de propiedad planta y equipo: Al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas.



Vidas útiles: La vida útil del activo se define en términos del tiempo que se espera el activo esté en uso, o en un número de unidades previamente definidas que la copropiedad espera obtener del mismo.

Los beneficios económicos futuros implícitos en un activo se consumen mediante su uso, pero existen otros factores que deben ser tenidos en cuenta para establecer su vida útil, pues pueden disminuir esos beneficios económicos: a). Uso esperado del activo, b). Estado físico del activo, c). Obsolescencia técnica, d). Límites legales o contractuales, similares al uso del activo, esto es el período de control sobre el activo si estuviera legalmente limitado, e). Si la vida útil del activo depende de las vidas útiles de otros activos, f). El desgaste físico esperado, que dependerá de factores operativos tales como el número de turnos de trabajo en los que se utilizará el activo, el programa de reparaciones y mantenimiento y el grado de cuidado y conservación mientras el activo no está siendo utilizado.

La vida útil deberá ser revisada como mínimo cada año o en cada mantenimiento mayor que sea programado para cada activo o de acuerdo los porcentajes establecidos. En el evento que al final de un período contable se reconozca un cambio en la vida útil de los activos se hace necesario considerar lo establecido con respecto a cambios en las estimaciones en la Guía de Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores.

	Vida Útil	Método de Depreciación
Muebles y Enseres – Equipo de Oficina	5 a 10 años	Línea Recta
Equipos de Cómputo y Comunicación	2 a 5 años	Línea Recta
Maquinaria y Equipo	1 a 15 años	Línea Recta

Valor residual: Las mismas personas encargadas de definir la vida útil de los activos que se adquieren, deberán establecer el valor re-

sidual esperado de tales activos al final de su vida útil.

El valor residual comprende el valor neto que se recibiría por el activo en las condiciones en que se presume se encontrará al final de su vida útil.

El valor residual deberá ser revisado como mínimo una vez al año o en cada mantenimiento mayor que sea programado para cada activo, lo que ocurra primero.

Método de depreciación: Para la Unidad Residencial El Guali P.H., los métodos de depreciación estarán asociados con la determinación de la vida útil de los activos y se podrán tener los siguientes métodos de depreciación: línea recta.

El método de depreciación se revisará anualmente. De tener diferencias significativas, se tratará como un cambio en la estimación contable de acuerdo con la guía de políticas, cambios en las estimaciones y errores; y se reconocerán prospectivamente, para ello será necesario la autorización previa de cambio de método de depreciación por parte de la Administración de la Unidad con la aprobación del Consejo.

4.3.7.- Deterioro del Valor de los Activos

Al final de cada período contable se debe evaluar si existen indicadores del deterioro de un activo, si existen indicadores de deterioro, la copropiedad debe comprobar el deterioro comparando el valor en libros del activo con su valor recuperable.

Si el valor en libros de un activo supera su valor recuperable, se debe reconocer una pérdida por deterioro en resultados. El valor recuperable se determina como el menor valor entre el valor de uso y el valor razonable del activo, menos los costos de venta.

La copropiedad debe utilizar los siguientes indicadores cuando se evalúa si el activo está deteriorado: a). Obsolescencia tecnológica,

a). Deterioro del activo por factores ambientales, b). Deterioro del activo por programas deficientes de mantenimiento preventivo, c). Cambios en el uso del activo, planes de reposición o de discontinuar el activo o Cambios del entorno, e). Cambio en el Valor de Mercado de los Activos, f). Rentabilidad del Activo y g). Siniestralidad.

4.3.8.- Patrimonio

Es la participación residual en los activos de una entidad, una vez deducidos todos sus pasivos. Los propietarios a través de las cuotas de administración ordinaria y extraordinaria cubren todas las erogaciones necesarias de la copropiedad, previa planeación presupuestal del flujo de ingresos y egresos. La copropiedad administra los recursos de los copropietarios, y atiende con estos los gastos de desmantelamiento y conservación de los bienes comunes de la copropiedad.

En el desarrollo de la actividad principal de la copropiedad pueden generarse excedentes, los cuales entrarán a formar parte del patrimonio de la Unidad Residencial El Guali P.H.

4.3.8.1.- Excedente o Déficit

Es la diferencia entre los ingresos y los gastos de la Unidad Residencial El Guali P.H., durante el periodo sobre el que se informa.

Los excedentes pueden ser apropiados como reservas y seguir siendo parte del patrimonio, ya sea por disposición expresa contenida en la ley, el reglamento o por aprobación de la Asamblea de Propietarios. Por lo tanto, el patrimonio de la copropiedad estará representado por los resultados de cada período, excedentes o déficits acumulados, las reservas que sobre éstas se designen.

En ningún caso los excedentes podrán ser distribuidos a los copropietarios, como consecuencia de que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro.

4.3.8.2.- Reserva de Fondo de Imprevistos

Fondo de Imprevistos: El Fondo de imprevistos

es un activo con destinación específica que debe mantenerse en cuentas de ahorro, fondos fiduciarios u otras cuentas, y que se forma como mínimo con el 1% del presupuesto anual de ingresos y gastos de la copropiedad. Los recursos que forman parte de este fondo se cobran a los propietarios junto con las cuotas ordinarias, y estos tienen como finalidad garantizar los recursos necesarios en el momento en que se incurra en situaciones no presupuestadas que impliquen la disposición de recursos adicionales a los recursos recaudados en las cuotas ordinarias de administración.

Por control La Asamblea de Propietarios autorizará que los excedentes que se generan por los recaudos del fondo de imprevistos sean apropiados como una reserva, la cual formará parte del patrimonio. En el período en que no se generen excedentes la apropiación del fondo de imprevistos se realizará de los excedentes acumulados y están obligadas a constituirla y respaldarlas con un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas. En todo caso, los fondos de imprevistos representan un activo con destinación específica, y este debe ser presentado por separado en los estados financieros, para diferenciarlo de otros activos de la copropiedad.

La Asamblea podrá suspender el incremento de esta reserva cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

En el caso de que los fondos de imprevistos generen rendimientos financieros para la copropiedad, dichos rendimientos se registrarán como ingresos en el estado de resultados.

4.3.9.- Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y de acuerdo con la NIIF 15 para el reconocimiento de ingresos ordinarios, asociados con las cuotas de administración de los copropietarios, multas, sanciones, intereses de mora, y demás actividades que



generen ingresos producto de la administración y sostenimiento de la copropiedad, dentro de su condición especial como régimen de propiedad horizontal.

La prestación de servicios se refiere a la facturación de las cuotas de administración según aprobación de la asamblea general correspondiente del año y demás ingresos que se determinen en Asamblea. El uso, por parte de terceros, de activos de la copropiedad.

La Unidad Residencial El Guali P.H., reconocerá los ingresos de actividades ordinarias por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir de la siguiente manera: a). Los propietarios de los bienes privados de la unidad estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. b). Servicios de alquiler: Se facturan los servicios de alquiler según las condiciones acordadas con los copropietarios, c). Los intereses se reconocerán según el método del interés Art. 30 Ley 675. "El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia bancaria, sin perjuicio de que la Asamblea General, con quórum que señale el Reglamento de Propiedad Horizontal, establezca un interés inferior" a sí mismo como está establecido en (Política de Instrumentos Financieros).

4.3.10.- Fuentes Claves de la Incertidumbre en la Estimación

La administración considera que los supuestos hechos al preparar los estados financieros son correctos, y que los estados financieros, por lo tanto, presentan razonablemente la situación financiera y el rendimiento de la

Unidad Residencial El Guali P.H., de acuerdo con la NIIF para las pymes, en todos los aspectos importantes. Sin embargo, el hecho de aplicar supuestos y estimaciones implica que, si se eligen supuestos diferentes, nuestros resultados informados también serán diferentes. Al 31 de diciembre del año 2021, la pandemia generada por el virus COVID-19, aun se encontraba vigente a nivel mundial. En Colombia a la fecha de realización del presente informe, el país se encontraba con declaratoria de emergencia sanitaria hasta el 28 de febrero del año 2022, sin embargo, indicó el ministro de salud y protección social, que dicha emergencia sanitaria podría finalizar antes, si desaparece la causa que dio origen a esta pandemia (SARS-Co-2); sin embargo, hasta que no se de dicho evento, el ministro indico que la población deberá "mantener las condiciones y recomendaciones de bioseguridad que hemos recomendado desde el Ministerio de Salud, tales como el uso correcto del tapabocas, garantizar ventilación en los lugares en los que nos encontremos, lavar las manos con frecuencia, entre otras que ya conocemos todos" Una vez indicado lo anterior, podemos destacar que mediante la Resolución 1687 de 2021, se amplió el aforo en eventos a capacidad del 100%, lo que permitió realización de eventos con los debidos protocolos de bioseguridad.

NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Está compuesto por los recursos monetarios disponibles en caja y bancos, sobre los cuales no existe ningún tipo de restricción. Las cuentas bancarias se encuentran debidamente conciliadas. Bajo esta denominación se agrupan las cuentas representativas de los recursos de liquidez inmediata, disponibles para el desarrollo de su función administrativa. Los valores registrados en la cuenta corriente del Banco Av. Villas están conciliados.

DESCRIPCIÓN	DIC-31-2021	DIC-31-2020
Caja	878.000	878.000
Caja Menor	878.000	878.000
Bancos	31.440.475	60.474.135
Banco Av. Villas (Cuenta Corriente)	31.440.475	60.474.135
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	32.318.475	61.352.135

NOTA 6- EFECTIVO RESTRINGIDO: El Fondo de Imprevistos, tiene restricción por cuanto la administración no puede disponer de los recursos libremente y deben ser autorizado por la Asamblea General para atender situaciones imprevistas o para los fines que se creó, y según lo determinado en la Ley 675/01 en su artículo 35. Dentro de las cuentas de ahorros se encuentran, los fondos de inversión y contingencia laboral los cuales han sido utilizados según la destinación a su creación.

DESCRIPCIÓN	DIC-31-2021	DIC-31-2020
Efectivo Restringido	96.535.950	110.706.538
Av. Villas (Cta. de Ahorros)Fondos Contingencia laboral e Inversión (1)	11.297.037	39.133.611
Av. Villas (Cta. de Ahorros)Fondo Imprevistos	85.238.913	71.572.927
Total Efectivo y Equivalente al efectivo Restringido	96.535.950	110.706.538

1) Fondos de Uso Restringido:

Fondo de Inversión: Su disminución corresponde a la utilización de los recursos por la suma de \$27.381.428, para obra shut de basura Guali 6ª etapa.

Fondo de Contingencia laboral: Recursos que se utilizaron para reconocimiento de bono al personal que se trasladó al outsourcing y bonos de bienestar social para todo el personal en fin de año.

NOTA 7 CUENTAS POR COBRAR: Deudas Copropietarios: corresponden a Cuotas de Administración, Parquederos, Extraordinarias y cargos por Costas Procesales, y otros que adeudan los copropietarios a la administración.



DESCRIPCIÓN	DIC-31-2021	DIC-31-2020
Costos y Gastos por Pagar		
Cuotas de Administración	118.070.363	130.964.541
Recargo sobre cuotas	191.700	191.700
Aporte por Vehículo adicional	5.703.010	5.803.202
Multas por Inasistencia	2.317.400	2.588.044
Costas Honorarios Cobro Jurídico (1)	6.380.556	3.828.329
Cuotas Extraordinaria 2011 (2)	300.000	300.000
Cuota Extraordinaria Portería Peatonal	150.000	150.000
Fichas moto	11.500	40.100
Gastos Honorarios Prejurídico	581.434	410.893
Aporte Moto Adicional	1.345.499	1.249.430
Arriendo Local	2.000.000	2.000.000
Total Cuentas por pagar	137.051.462	147.526.239
CARTERA NETA DESPUÉS DEL DETERIORO		
Total Cartera	137.051.462	147.526.239
Deterioro Bajo NIIF (3)	-31667715	-64528173
Cartera neta después del deterioro	105.383.747	82.998.066

- 1) El aumento en costas procesales corresponde al movimiento en los procesos de cartera adelantados por los abogados.
- 2) El saldo de la cuota extraordinaria para el año 2011 para el cambio del sistema hidráulico, corresponde a inmuebles que no han cancelado la obligación a la fecha. De acuerdo con la política establecida este valor se encuentra deteriorado y en cobro jurídico.

Anexo a las notas a los estados financieros se presentará en detalle la relación los deudores morosos de la Copropiedad a 31 de diciembre de 2021.

- 3) La obligación de evaluar y registrar contablemente el deterioro de cartera no significa que se deba renunciar a la gestión de cobro y que, como producto de su eventual recaudo, también se producirá una recuperación de gastos. La cartera deteriorada sigue en proceso de cobro jurídico para su recuperación. En el año 2021 se recuperó cartera deteriorada por valor de \$ 38.921.383, los cuales se apropiaron al fondo de inversión en la cuenta de ahorros destinada para tal fin, dada la recuperación de cartera obtenida en el año 2021, el deterioro bajo para este mismo periodo. El comportamiento del deterioro para los últimos 3 años es:

Deterioro Últimos 3 años	Vr deteriorado
Deterioro de cartera año 2021	14.736.822
Deterioro de cartera año 2020	10.963.591
Deterioro de cartera año 2019	3.345.703

NOTA 8-PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO: La variación en la propiedad planta y equipo se presenta principalmente por la depreciación del año corriente. Para la preparación en los estados financieros del año 2021 se revisaron los indicadores de deterioro y no se encontraron activos a los cuales se les debiera reconocer deterioro ni redefinir las vidas útiles estimadas en el último avalúo realizado por la copropiedad para la implementación de NIIF para Pymes

DESCRIPCIÓN	DIC-31-2021	DIC-31-2020
Propiedad Planta y Equipo		
Activos Fijos al Costo	51.396.424	49.697.424
Depreciación Acumulada	-42.329.693	-34.915.567
Total Propiedad Planta y Equipo	9.066.731	14.781.857

NOTA 9-CUENTAS POR PAGAR: Costos y Gastos por Pagar - Corresponde al valor de las obligaciones contraídas por concepto de adquisición de bienes o servicios que se relacionan a continuación:

DESCRIPCIÓN	DIC-31-2021	DIC-31-2020
Costos y Gastos Por Pagar		
Vigilancia (1)	52.394.813	50.623.012
Servicios de Mantenimiento (2)	25.760.454	24.695.517
Otras cuentas por pagar	0	2.915.716
Total cuentas por pagar	78.155.267	78.234.245

- 1) El saldo a 31 de diciembre de 2021 corresponde al servicio de vigilancia del mes de diciembre 2021.
- 2) El saldo a 31 de diciembre de 2021 incluye el valor por pagar de servicio limpieza, mantenimiento y outsourcing de personal.

NOTA 10- OTROS PASIVOS CORRIENTES: El valor de los otros pasivos está representado principalmente en obligaciones laborales, anticipos recibidos de cuotas de administración, vehículo y moto e ingresos recibidos para terceros tales como honorarios de abogados.



DESCRIPCIÓN	DIC-31-2021	DIC-31-2020
Otros pasivos corrientes		
Retenciones y aportes Nómina	1.409.100	1.872.700
Ingresos Recibidos para terceros (1)	5.368.831	1.855.299
Ingresos Recibidos por anticipado (2)	27.572.854	23.491.859
Total Otros pasivos corrientes	34.350.785	27.219.858

1) Corresponde al valor recaudado por pagos de procesos jurídicos, por pagar a los abogados.

Abogada Adriana López

Oscar Benavides

Alidis Montiel

2) Corresponde a pagos recibidos por anticipado de cuotas de administración, vehículo y moto.

NOTA 11 - PATRIMONIO: Es la participación residual en los activos de la copropiedad, una vez deducidos todos sus pasivos, en este se reflejan los excedentes o déficit obtenidos en los ciclos contables, los excedentes del presente ejercicio o déficit de Adopción NIIF para las PYMES y las apropiaciones para reservas (Fondo de Imprevistos); El Fondo de Imprevistos para atender necesidades imprevistas según lo contemplado en la Ley 675 de 2001 y los Fondos de Inversión y Fondo de Contingencia laboral aprobados por Asamblea del año 2017.

DESCRIPCIÓN	DIC-31-2021	DIC-31-2020
Patrimonio		
Fondo Social	111.136.007	111.136.007
Fondo de Imprevistos	85.238.913	71.572.926
Fondo de Inversión (1)	57	27.381.428
Fondo de Contingencia Laboral	11.296.980	11.752.183
Excedentes Ejercicios Anteriores Acumulados	109.558.698	63.370.753
Resultado del Ejercicio Presupuestal	-22.959.433	46.187.947
Adopción por Primera Vez - NIIF	-162.879.229	-162.879.229
Total Patrimonio	131.391.994	168.522.015

1) El fondo de Inversión presenta una disminución por valor de \$27.381.371, los cuales se utilizaron para la obra del shut de basuras de la 6ª etapa del Guali.

*Los valores que se encuentran reflejados en los fondos cruzan con los saldos que están monetizados en acopio en las cuentas destinadas para este fin.

Excedente y/o déficit del Ejercicio.

DESCRIPCIÓN	DIC-31-2021	DIC-31-2020
Resultado del Ejercicio		
Ingresos Totales	1.438.354.765	1.443.561.713
Gastos Totales	-1.461.314.198	-1.397.373.766
Total Resultado del Ejercicio (1)	- 22.959.433	46.187.947

2) El resultado del ejercicio (Pérdida) está representada principalmente por rubros ejecutados que no son erogaciones de efectivo tales como: depreciación \$7.424.126, deterioro(neto) \$5.638.572 y el valor ejecutado del Fondo de Inversión \$ 9.769.990, que corresponde a gastos con erogaciones de efectivo, el cual se encontraba apalancado por la misma recuperación de cartera monetizada en el fondo para tal fin.

NOTA 12 - INGRESOS DE ACTIVIDADES OPERACIONALES: Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con las cuotas de administración de los copropietarios y demás actividades que generen ingresos producto de la administración y sostenimiento de la copropiedad, dentro de su condición especial como régimen de Propiedad Horizontal. Representan los recursos percibidos por la Copropiedad en desarrollo de su actividad principal.

Cuotas de Administración: La Copropiedad reconocerá como ingresos las cuotas de administración causadas mensualmente, los descuentos por pronto pago se reconocerán como menor valor del ingreso. Las cuentas por cobrar relacionadas con estos ingresos se reconocerán cuando la copropiedad tenga el derecho contractual a recibir efectivo y cuando cumpla todos los requisitos para su reconocimiento.

Corresponde a los ingresos causados en el desarrollo de la actividad principal de la copropiedad se registran el valor de la cuota total aprobada por Asamblea General y cuando los copropietarios cancelan dentro de los diez (10) primeros días del mes se otorga un descuento del 9% y 20%, que se registra como un menor valor del ingreso en cuenta adicional, para incentivar la cultura de pago.

Es de resaltar que los valores del ingreso percibido para el año 2021, corresponden a la operación normal y el incremento realizado fue aprobado por asamblea del año 2017 la cual ordeno el incremento de acuerdo con el aumento del SMLV decretado por el Gobierno Nacional, lo anterior debido a que por la emergencia social y económica, decretada por el Gobierno Nacional impidieron el desarrollo normal de las asambleas para la aprobación presupuestal de los periodos sobre los cuales se informa.



DESCRIPCIÓN	DIC-31-2021	DIC-31-2020
Ingresos Operacionales		
Cuotas de administración	1.377.828.000	1.319.638.000
Recargo por Mora	14.087.744	29.648.253
Aporte de Vehículo Adicional	90.688.409	94.335.628
Arriendo Local	20.168.067	20.168.065
Participación Reciclaje	0	500.000
Alquiler Parrillas-Asador	4.341.687	795.781
Alquiler Salón Comunal y Kiosco	70.588	579.054
Alquiler Cancha	0	121.008
Fichas Parquero	0	1.050.031
Alquiler sillas y mesas	84.705	361.632
Aporte Moto Adicional	22.542.672	22.556.406
Descuento por pronto pago	-108.815.847	-103.748.118
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	1.420.996.024	1.386.005.740

OTROS INGRESOS: Los otros ingresos corresponden a aquellos que cumplan la definición de ingresos y no se encuentren dentro de los clasificados como de actividades ordinarias. Su medición inicial se hará con referencia al valor de la contrapartida recibida o por recibir. Obedece a los ingresos por intereses de cuentas bancarias, arriendo de áreas comunes, aprovechamientos, reconocimiento de incapacidades, indemnización de siniestros entre otros.

DESCRIPCIÓN	DIC-31-2021	DIC-31-2020
Ingresos No Operacionales		
Intereses Bancarios	5.600	9.850
Arriendo Zona Común ETB	8.284.238	8.152.975
Indemnización Póliza (1)	2.991.374	40.329.144
Aprovechamientos (2)	4.851.749	4.416.175
Ajuste al Peso	4.313	6.845
Incapacidades	1.221.467	4.640.984
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	17.358.741	57.555.973

- 1) La indemnización de la póliza corresponde a reconocimiento por inundación de aguas residuales para el periodo 2021.
- 2) Corresponde principalmente a reconocimiento de consignaciones no identificadas años 2019 y 2020 por valor de \$3.716.466.

NOTA 13 - GASTOS: Son erogaciones necesarias causadas por la administración en la prestación de servicios esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal y la normatividad vigente. Los gastos de cada ejercicio surgen de la actividad ordinaria, implican la salida o disminución del valor de los activos o el incremento de los pasivos, se registran en resultados.

Gastos de Administración: Constituye las cuentas representativas de los recursos utilizados por la copropiedad, en la adquisición de bienes y servicios necesarios para su operación y funcionamiento.

DESCRIPCIÓN	DIC-31-2021	DIC-31-2020
Gastos Operacionales		
Gastos de Administración		
Personal (1)	78.496.856	178.081.881
Honorarios	40.438.526	41.462.992
Seguros	88.564.685	75.094.466
Gastos por Servicios		
Serv. De Vigilancia (*)	618.815.677	597.889.584
Serv. Personal Outsourcing (*)	313.232.221	188.791.484
Serv. De Acueducto	945.397	665.445
Serv. De Energía Eléctrica	68.404.090	71.915.920
Serv. De Teléfono	5.391.354	5.401.850
Serv. De Correo	24.000	5.250
Serv. De Gas	605.780	332.540
Gastos Legales		
Gastos Legales	36.900	20.400
Sub Total Gastos de Administración	1.214.955.486	1.159.661.812

1) La disminución en el gasto de personal obedece al traslado del personal a la empresa de outsourcing, para la vigencia 2021 se encontraban vinculadas dos personas por planta. Dentro de este rubro se incluyen gastos por capacitación y bienestar.

Es de resaltar que los gastos asociados con personal y servicios para el año 2021, se incrementaron de acuerdo con el aumento del SMLV decretado por el Gobierno Nacional, lo anterior debido a que, por la emergencia social y económica, decretada por el Gobierno Nacional impidieron el desarrollo normal de las asambleas para la aprobación presupuestal de los periodos sobre los cuales se informa.



DESCRIPCIÓN	DIC-31-2021	DIC-31-2020
Gastos Operacionales		
Gastos por Mantenimiento		
Mto. Equipos de Cómputo Oficina	2.305.252	1.519.900
Mto. Tanque y Agua (1)	16.116.965	7.715.600
Mto. Jardines y arboles (2)	43.960.316	24.937.547
Mto. Cubiertas	6.119.255	3.314.027
Mto. Pintura en zona común	14.844.983	3.488.351
Mto. Arreglos eléctricos	6.092.124	6.643.739
Mto. Zonas comunes (diversos) (3)	29.538.441	28.470.372
Mto. Zonas parqueadero, vidrios, puertas, etc.	0	1.940.000
Mto. Hidráulicos y sanitarias (4)	11.872.026	7.887.185
Mto. Citofonía	4.052.000	3.470.000
Mto. Motobombas	8.131.300	7.183.568
Mto. Maquinaria y equipo diverso	3.393.533	3.924.061
Mto. Guadaña	0	40.000
Mto. Por Fumigación	1.036.000	802.296
Mto. Cámaras y Circuito cerrado TV	0	50.042.798
Subtotal Gastos por Mantenimiento	147.462.196	151.379.444

- 1) En el rubro Mto Tanque y agua: Se realizaron mantenimientos de los tanques 1, 2, 4, 6 y 7, con el cambio de 136 mts de tubería de asbesto cemento a PVC.
- 2) El incremento para el año 2021 se encuentra relacionado con el servicio de jardinería que comprende (corte de pasto, jardinería, recolección de escombros, etc.)
- 3) En este rubro se ejecutaron principalmente; mantenimiento general, elaboración de portones, reparcho de vía, arreglo y arreglo de sillas zonas comunes.
- 4) En este rubro se ejecutaron principalmente el cambio hidráulico, reparación de motobombas, lavado y desinfección de tanques.

DESCRIPCIÓN	DIC-31-2021	DIC-31-2020
Gastos Operacionales		
Gastos Diversos		
Aseo y Cafetería	16.636.697	16.462.356
Papelería y Fotocopias	7.779.587	7.350.507
Gastos de Asamblea (informativos cartilla)	5.988.400	0
Transporte Urbano	1.288.000	921.605
Gastos del Consejo	1.503.536	1.170.453
Decoración y Eventos	4.202	554.588
Fondo de Imprevistos	13.662.582	13.206.823
Fondo de Inversión (2)	9.769.991	970.268
Fondo de Contingencia Laboral	8.224.025	8.141.909
Impuestos (ICA, RENTA)	3.511.000	1.481.000
Gastos COVID (1)	3.919.054	5.870.487
Sub total Gastos Diversos B	72.287.074	56.129.996
Gasto por Depreciaciones C	7.414.126	8.396.129
TOTAL GASTOS ORDINARIOS A+B+C	1.442.118.882	1.375.567.381

- 1) Este valor corresponde a los gastos efectuados por la copropiedad en atención a la pandemia del Covid 19.
- 2) El gasto realizado por este fondo fue apalancado por la recuperación de cartera del periodo.

DESCRIPCIÓN	DIC-31-2021	DIC-31-2020
Gastos no operacionales		
Gastos Financieros		
Gastos Bancarios	2.896.280	1.373.042
Comisiones Bancarias (1)	10.660.464	8.850.752
Gastos Extraordinarios		
Otros Gastos Extraordinarios		
Deterioro (2)	5.638.572	10.963.591
Impuesto renta		619.000
Total gastos no operacionales	19.195.316	21.806.385

1) Corresponden al cobro de las comisiones bancarias por la identificación individual de los recaudos en el manejo de las cuentas bancarias de acuerdo con convenio suscrito con Banco AV. Villas.

2) La disminución del deterioro obedece a que algunos apartamentos que se encontraban en cobro jurídico pagaron.

GASTOS TOTALES		
	DIC-31-2021	DIC-31-2020
Total gastos ordinarios	1.442.118.882	1.375.567.381
Total gastos no operacionales	19.195.316	21.806.385
Gastos totales	1.461.314.198	1.397.373.766

14. HIPÓTESIS DEL NEGOCIO EN MARCHA

Durante la pandemia para el año 2021 la copropiedad adelantó sus actividades de manera habitual, cumpliendo sus obligaciones laborales, de mantenimiento y conservación, atención a las necesidades de los residentes, manteniendo las medidas de bioseguridad. Lo anterior, a pesar de no ser posible la realización de la asamblea para el periodo sobre el que se informa, destacando la administración sobre la hipótesis del negocio en marcha, que la copropiedad esta en capacidad de continuar en funcionamiento.

ORIGINAL FIRMADO

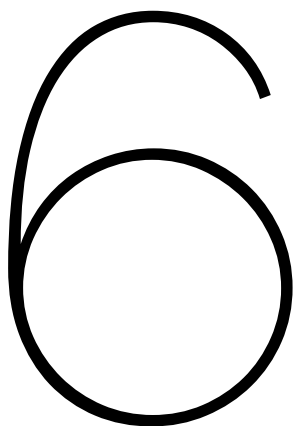
Diego Fernando Cortés C.
Administrador
Representante Legal

ORIGINAL FIRMADO

Katherin Johanna Barón S.
Contador Público
T.P. No. 177280-T

ORIGINAL FIRMADO

Sandra Milena González V.
Revisor Fiscal
T.P. 128644-T



DICTAMEN DE REVISOR FISCAL

Sobre Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2021

Febrero 22 de 2022

Señores
Asamblea General de la
Unidad Residencial El Guali P.H
Ciudad

Opinión Favorable

He auditado los estados financieros de la Unidad Residencial El Guali P.H que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2021, Estado de Resultados del Periodo, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las revelaciones o notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más significativas.

En mi opinión, los estados financieros completos adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera de la Unidad Residencial El Guali P.H. a diciembre 31 de 2021, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

Fundamento de la opinión

Efectué mi auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, la aplicación de la NIA 700 y a las nuevas disposiciones que enmarca el CTCP Orientación No. 17, Soy independiente de la Copropiedad de conformidad con los requerimientos del Código de Ética exigibles para contadores y aplicables a mi auditoría de los Estados Financieros Completos, 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 el fundamento de mi opinión.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno corporativo de la entidad en relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación de los Estados Financieros Completos adjuntos de conformidad con el anexo N° 2 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera contemplado en el Grupo No. 2 DR 3022 de 2013.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Copropiedad de continuar en funcionamiento, revelando, según corresponde, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable. El Consejo de Administración como Órgano de Dirección es responsable de la supervisión del proceso de información financiera; por lo tanto, de manera periódica examino los Estados Financieros de períodos intermedios, Informe de Gestión, Informe de Cartera e Informe de la Ejecución Presupuestal a causa de realizar la vigilancia y control de las operaciones de la Copropiedad, y emitir las directrices de gestión a la administración, esto dado de la misma manera por la no realización de la asamblea para dicho período por efectos de la situación de emergencia sanitaria ocasionada por el Covid 19.

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

Mi responsabilidad es obtener una seguridad razonable, sobre los estados financieros en su unidad están libres de incorrección material, emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión, bajo la aplicación de la NIA 320, la cual establece la responsabilidad que tiene el auditor de aplicar el concepto de materialidad o importancia relativa en la planeación de una auditoría de estados financieros.

Use mi juicio y el escepticismo profesional durante la auditoría;

Comuniqué a los responsables del gobierno corporativo en relación con mis evidencias, observaciones, recomendaciones y alertas para la toma de decisiones, en reuniones de consejo de administración a las cuales asistí y en los informes presentados en mi calidad de Revisor Fiscal;

Obtuve un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el objetivo de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias;

Informe, entre otras cuestiones en el alcance y al momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos de la auditoría, así como cualquier recomendación como oportunidad de mejora del control interno, de manera oportuna a la administración y a los órganos de control;

Realice el análisis financiero de manera mensual en donde se establecieron los objetivos generales y específicos para tener un conocimiento de cómo se han manejado las finanzas de la Copropiedad, las recomendaciones u observaciones que considere, las emití sobre dichos resultados;

Concluí sobre lo adecuado del uso de la hipótesis de empresa en funcionamiento por parte de la administración y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan indicar dudas significativas sobre capacidad de la Copropiedad para continuar en funcionamiento. Mis conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe, por lo tanto, la copropiedad puede continuar en funcionamiento.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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; por ello 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. Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo utilicé los siguientes criterios

Durante el año 2021 la Unidad Residencial El Guali P.H. ha llevado su contabilidad conforme

a las normas legales, a la técnica contable;

Las operaciones registradas en los libros de contabilidad se ajustan a las políticas contables aprobadas al interior de la Copropiedad;

Existe concordancia entre los estados financieros que se acompañan y el informe de gestión preparado por los administradores;

La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas, se llevan y se conservan debidamente; la administración mantiene custodia de la información a nivel documental y electrónico de los documentos que reposan en la Unidad bajo su dirección y dependencia;

La Copropiedad tiene responsabilidad de pago con la seguridad social por empleados directos, de acuerdo con lo exigido por el Artículo 11 del Decreto Reglamentario 1406 de 1999; sin embargo, como ente solidario con la Empresa de Seguridad y Vigilancia, Empresa de Aseo, y otros terceros, antes de la realización del pago se hace la verificación de los parafiscales cotejando con el personal prestador del servicio.

Opinión sobre control interno y cumplimiento legal y normativo

Se dio cumplimiento por parte de los órganos de administración de acuerdo con lo establecido en la Ley 675/01, el Reglamento de la Copropiedad y la Aplicaciones de las demás normas que los regulan;

Se dio cumplimiento a la elaboración del acta de Asamblea celebrada el año anterior, y las actas del consejo de administración, las cuales se encuentran debidamente registradas en el libro oficial;

Los Estados financieros en su juego completo, fueron presentados acompañados con el informe de Cartera y la Ejecución presupuestal, y reposan en la oficina de administración bajo su control y custodia;

El Fondo de Imprevistos cumplió de acuerdo con la provisión que contempla la Ley 675/01 en su Art. 35 y lo establecido en los estatutos de la Copropiedad, dineros que se encuentran en acopio, su composición se observa en las notas de los Estados Financieros;

Se ha cumplido el recaudo de la retención en la fuente sobre los bienes y servicios recibidos, aplicando en forma adecuada las bases y tarifas vigentes, y se han presentado con la auditoría y firma de la revisoría fiscal, las obligaciones tributarias a las cuales por sus características está obligada la Copropiedad;

Los reportes de información tributaria exógena en medios electrónicos a la DIAN – Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, se presentaron dentro de los tiempos establecidos, quedando el soporte de la información generada y bajo la custodia de la administración;

En relación con lo ordenado en la Ley 603 de 2000 sobre derechos de autor, manifestado que la administración cumplió con su obligación en el software de Office y el programa de contabilidad están debidamente licenciados;

La Copropiedad para el año 2021 dio cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1072 de 2015, el cual obliga a todas las empresas a implementar un Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, donde se hace un reconocimiento permanente de las condiciones de trabajo;

Para dar cumplimiento a lo establecido en la ley 1581 de 2012, reglamentado parcialmente en el Decreto 1377 de 2013 sobre la Protección de Datos Personales; La copropiedad está en proceso de cumplimiento normativo;

Según lo establecido en la Ley 675/01 en su Art. 15, toda Copropiedad está en la



obligación de realizar la Constitución de Pólizas de Seguros de Áreas Comunes, la Unidad Residencial El Guali P.H." ha dado cumplimiento en la normatividad;

Manifiesto que no tengo conocimiento por parte de los Administradores, que la Copropiedad presente restricciones de los recursos en algunas de sus cuentas, a la fecha de la Generación de este Informe.

Otras disposiciones de Control Interno

El control interno de la Copropiedad fue un proceso efectuado por los encargados del gobierno corporativo, la administración acompañada por el Área de Contabilidad y demás personal designado, para proveer razonable seguridad en relación con el propósito, de que la preparación de información financiera es confiable, sobre el control interno y sus disposiciones se tomaron las medidas correctivas que se consideraron y además:

El control interno de la Copropiedad incluye aquellas políticas y procedimientos que permiten el mantenimiento de los registros que, en un detalle razonable, reflejen en forma fiel y adecuada las transacciones de los activos de la entidad; activos que se encuentran controlados y custodiados por la administración;

Que los ingresos y desembolsos de la Copropiedad están siendo efectuados solamente de acuerdo con las autorizaciones de la administración y de aquellos encargados del gobierno corporativo, las cuales han sido auditadas por esta Revisoría Fiscal para mantener inspecciones de las disposiciones aprobadas;

Con base en las pruebas practicadas para establecer si se ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, y a las decisiones de la asamblea y el consejo de administración, y si 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.

Y Concluyo manifestando en el cumplimiento de las normas legales e internas, el logro y la optimización de los recursos; dejando constancia en el presente Dictamen el trabajo realizado por el consejo de administración como Gobierno Corporativo para toma de decisiones sobre la ejecución del presupuesto, y otras determinaciones aprobadas por la asamblea en busca del logro de los objetivos para la Unidad.

Sobre demás opiniones o recomendaciones de la Revisoría Fiscal, serán presentadas en informe complementario ante la Asamblea General de Copropietarios.

Cordialmente,

ORIGINAL FIRMADO

Sandra Milena González V.

Revisor Fiscal
T.P. 128644-T

7 PROYECTO DE PRESUPUESTO 2022

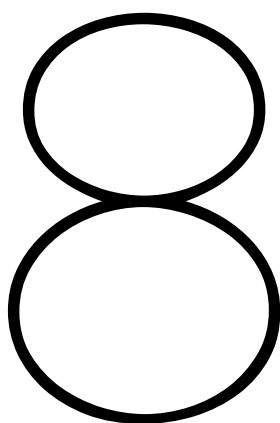
INCREMENTO 10,07%

PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2021			PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2022		
INGRESOS FIJOS OPERACIONALES	Proyecto Mensual 2021	Proyecto Año 2021	Ejecutado 2021	Proyecto Mensual 2022	Proyecto Año 2022
CUOTAS ADMINISTRACIÓN	\$ 113.818.778	\$ 1.365.825.330	1.377.828.000	\$ 126.381.273	\$ 1.516.575.280
Recargo por Mora	\$ 2.557.162	\$ 30.685.942	\$ 14.087.744	\$ 1.292.198	\$ 15.506.380
Aporte de Vehículo Adicional	\$ 8.136.448	\$ 97.637.374	\$ 90.688.408	\$ 8.318.394	\$ 99.820.731
Arriendo local	\$ 2.000.000	\$ 24.000.000	\$ 20.168.067	\$ 1.775.126	\$ 21.301.512
Participación Reciclaje	\$ -	\$ -		\$ -	\$ -
Alquiler Parrillas - Asador	\$ -	\$ -	\$ 4.341.686	\$ 398.241	\$ 4.778.894
Alquiler Salón Comunal y Kiosco	\$ -	\$ -	\$ 70.588	\$ 6.475	\$ 77.696
Fichas de Parqueadero Y bicicletas	\$ 59.926	\$ 719.107	\$ -	\$ -	\$ -
Sanción Inasistencia Asamblea	\$ 524.962	\$ 6.299.548	\$ -	\$ -	\$ -
Alquiler Sillas y Mesas	\$ -	\$ -	\$ 84.705	\$ 7.770	\$ 93.235
Arrendamiento ETB	\$ 679.415	\$ 8.152.975	\$ 8.284.238	\$ 729.151	\$ 8.749.812
Descuento por pronto pago	-\$ 11.053.935	-\$ 132.647.225	-\$ 108.815.847	-\$ 9.981.134	-\$ 119.773.603
Cobro Jurídico	\$ -	\$ -		\$ -	\$ -
Alquiler Cancha	\$ -	\$ -		\$ -	\$ -
Aporte Moto Adicional	\$ 1.774.136	\$ 21.289.636	\$ 22.542.671	\$ 2.067.726	\$ 24.812.718
Financiero		\$ -	\$ 5.599	\$ 514	\$ 6.163
Recuperación de Gastos y otros		\$ -			\$ -
Incapacidades		\$ -	\$ 1.221.467		\$ -
Reconocimiento seguro		\$ -	\$ 2.991.374		\$ -
Aprovechamiento y ajuste al peso		\$ -	\$ 4.856.064		\$ -
Total Ingresos Operacionales	118.496.891	1.421.962.687	1.438.354.764	130.995.735	1.571.948.817

GASTOS OPERACIONALES	Proyecto Mensual 2021	Proyecto Año 2021	Ejecutado 2021	Proyecto Mensual 2022	Proyecto Año 2022
Gastos de Administración	\$ 5.303.025	\$ 63.636.303	\$ 78.496.856	\$ 4.737.032,89	\$ 56.844.394,66
Gastos de Personal	\$ 4.611.949	\$ 55.343.388	\$ 69.475.787	\$ 4.153.700	\$ 49.844.395
Capacitación Binestar y SGSST	\$ 691.076	\$ 8.292.915	\$ 9.021.069	\$ 583.333	\$ 7.000.000
Honorarios	\$ 3.173.133	\$ 38.077.598	\$ 40.438.526	\$ 3.673.722	\$ 44.084.660
Revisoria Fiscal	\$ 1.336.082	\$ 16.032.978	\$ 15.490.800	\$ 1.290.900	\$ 15.490.800
Implementación factura electrónica/ Electrónicos DIAN	\$ -	\$ -	\$ 1.790.784	\$ 150.000	\$ 1.800.000
Implementacion Hábeas data			\$ -	\$ -	\$ -
Asesoría Contable	\$ 1.503.718	\$ 18.044.620	\$ 19.800.000	\$ 1.816.155	\$ 21.793.860
Asesoría Jurídica	\$ 333.333	\$ 4.000.000	\$ 3.356.942	\$ 416.667	\$ 5.000.000
Honorarios Administración	\$ -	\$ -		\$ -	\$ -
Seguro	\$ 7.380.390	\$ 88.564.685	\$ 88.564.685	\$ 7.898.596	\$ 94.783.155
Seguro Áreas Comunes	\$ 7.380.390	\$ 88.564.685	\$ 88.564.685	\$ 7.898.596	\$ 94.783.155
Gastos por Servicios	\$ 87.326.354	\$ 1.047.916.252	\$ 1.007.418.519	\$ 91.741.569	\$ 1.100.898.832
Serv. De Vigilancia	\$ 51.567.977	\$ 618.815.719	\$ 618.815.677	\$ 56.760.869	\$ 681.130.422
Serv. Aseadoras y toderos y personal administrativo	\$ 29.003.191	\$ 348.038.292	\$ 313.232.221	\$ 28.441.843	\$ 341.302.116
Serv. De Acueducto	\$ 57.395	\$ 688.736	\$ 945.397	\$ 86.717	\$ 1.040.598
Serv. De Energía Eléctrica	\$ 6.202.748	\$ 74.432.977	\$ 68.404.090	\$ 5.899.853	\$ 70.798.233
Serv. De Teléfono e internet	\$ 465.910	\$ 5.590.915	\$ 5.391.354	\$ 494.522	\$ 5.934.263
Serv. De Correo	\$ 453	\$ 5.434	\$ 24.000	\$ 2.201	\$ 26.417
Serv. De Gas	\$ 28.682	\$ 344.179	\$ 605.780	\$ 55.565	\$ 666.782
Gastos Legales	\$ 15.581	\$ 186.975	\$ 36.900	\$ 3.385	\$ 40.616
Gastos Notariales	\$ 15.581	\$ 186.975	\$ 36.900	\$ 3.385	\$ 40.616
Gastos por Mantenimiento	\$ 8.255.735	\$ 99.068.819	\$ 147.462.193	\$ 14.922.686	\$ 179.072.232
Mto. Equipos de Computo y Oficina	\$ 333.333	\$ 4.000.000	\$ 2.305.252	\$ 211.449	\$ 2.537.391
Mto. Tanque de Agua	\$ 748.804	\$ 8.985.646	\$ 16.116.965	\$ 1.478.329	\$ 17.739.943
Mto. Jardines y Arboles	\$ 2.078.129	\$ 24.937.547	\$ 43.960.316	\$ 4.391.794	\$ 52.701.528
Mto. Cubiertas	\$ 401.525	\$ 4.818.303	\$ 6.119.255	\$ 1.000.000	\$ 12.000.000
Mto. Pintura en zona común	\$ 467.537	\$ 5.610.443	\$ 14.844.982	\$ 833.333	\$ 10.000.000
Mto. Arreglos eléctricos	\$ 573.023	\$ 6.876.270	\$ 6.092.124	\$ 558.800	\$ 6.705.601
Mto. Zonas parqueadero, vidrios, puertas, etc.	\$ 167.325	\$ 2.007.900	\$ 29.538.441	\$ 2.872.015	\$ 34.464.176
Mto. Hidráulicos y sanitarias	\$ 680.270	\$ 8.163.236	\$ 11.872.026	\$ 1.666.667	\$ 20.000.000
Mto. Citofonia	\$ 299.288	\$ 3.591.450	\$ 4.052.000	\$ 705.003	\$ 8.460.032
Mto. Motobombas mto preventivo	\$ 619.583	\$ 7.434.993	\$ 8.131.300	\$ 798.998	\$ 9.587.976

Mto. Maquinaria y equipo diverso	\$ 234.618	\$ 2.815.411	\$ 3.393.532	\$ 311.272	\$ 3.735.261
Mto. Guadañas	\$ 69.198	\$ 830.376			
Mto. Por Fumigación			\$ 1.036.000	\$ 95.027	\$ 1.140.325
Zonas comunes-Arreglos locativos	\$ 1.583.104	\$ 18.997.244			
Mto. Cámaras	\$ -	\$ -			
Depreciación + Amortizaciones	-	-	7.414.126	-	7.636.550
Depreciación + Amortizaciones			7.414.126		\$ 7.636.550
Gastos Diversos	3.989.612	47.875.347	37.119.475	4.326.049	51.912.592
Decoración y Eventos	\$ 83.333	\$ 1.000.000	\$ 4.202	\$ -	\$ -
Gastos de Consejo	\$ 100.952	\$ 1.211.419	\$ 1.503.536	\$ 137.912	\$ 1.654.942
Gastos Asambleas	\$ 1.165.650	\$ 13.987.800	\$ 5.988.400	\$ 2.083.333	\$ 25.000.000
Elementos Aseo	\$ 1.318.597	\$ 15.823.166	\$ 15.034.963	\$ 1.323.077	\$ 15.876.921
Elementos Cafetería	\$ 101.281	\$ 1.215.373	\$ 1.601.733	\$ 146.919	\$ 1.763.028
Papelería y Fotocopias	\$ 633.981	\$ 7.607.775	\$ 7.779.587	\$ 416.667	\$ 5.000.000
Transporte Urbano	\$ 79.488	\$ 953.861	\$ 1.288.000	\$ 118.142	\$ 1.417.702
GASTOS COVID-19	\$ 506.330	\$ 6.075.954	\$ 3.919.054	\$ 100.000	\$ 1.200.000
Fondos Comunes	1.823.465	21.881.581	31.656.596	1.609.957	19.319.488
Fondo Imprevistos	\$ 1.138.188	\$ 13.658.253	\$ 13.662.582	\$ 1.309.957	\$ 15.719.488
Fondo de contingencia Laboral	\$ 685.277	\$ 8.223.328	\$ 8.224.024	\$ 300.000	\$ 3.600.000
Fondo de inversión para Obras			\$ 9.769.990		\$ -
Deudores-Deterioro de cartera			5.638.572	517.198	6.206.376
Deudores-Deterioro de cartera			\$ 5.638.572	\$ 517.198	\$ 6.206.376
Gastos Financieros y Extraordinarios	1.229.594	14.755.127	17.067.749	1.565.539	18.786.471
Gastos Bancarios + Comisiones	\$ 881.802	\$ 10.581.627	\$ 13.556.749	\$ 1.243.493	\$ 14.921.914
Gastos Extraordinarios	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Otros Gastos Impuestos de Renta e ICA	\$ 347.792	\$ 4.173.500	\$ 3.511.000	\$ 322.046	\$ 3.864.558
TOTAL GASTOS	\$ 118.496.891	\$ 1.421.962.687	\$ 1.461.314.197	\$ 130.995.735	\$ 1.571.948.817





REPORTE CARTERA MOROSOS 2021



Listado a diciembre 31 de 2021

Saldos superiores a una cuota

APT.	PROPIETARIO	DEUDA \$
831	CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR	\$ 28.508.160
834	VIAJES MEDIO ORIENTE LTDA "VIATOURS"	\$ 173.200
22201	EDWIN ORLANDO PINZON MENDOZA	\$ 652.723
22402	MARIA EMMA FORIGUA PIRAQUIVE	\$ 535.700
24202	CLARA ISABEL RODRIGUEZ CALDERON	\$ 3.096.700
32302	CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR	\$ 167.200
43202	CAJA DE VIVIENDA POPULAR	\$ 6.032.702
43302	TORO R. RODRIGUEZ	\$ 35.992.807
43401	CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR	\$ 3.800.200
44401	MARIN HINCAPIE JOSUE HUGO	\$ 306.700
44502	ZORRILLA MARIN MARTHA JEANNETTE	\$ 53.440.887
51101	RODRIGUEZ PIÑEROS BLANCA MERCEDES	\$ 470.900
71202	MOLINA CARLOS HUMBERTO	\$ 634.400
81501	VALBUENA P BERNARDO / VALBUENA G GLORIA	\$ 241.300
83301	REYES LUIS CARLOS	\$ 823.800
85102	AVILA ROCHA CARMEN GLORIA	\$ 795.600
92202	PAZMIÑO PADILLA MARIA DIOCELINA	\$ 1.865.600
93202	VARGAS GONZALEZ GABRIEL IVAN	\$ 2.672.197
93302	MARTINEZ CARLOS EFRAIN	\$ 148.300
94302	ZABALA C MANUEL / PRECIADO MARTHA	\$ 321.790
103402	MEDINA DE CANO MARINA	\$ 6.463.900
104201	GLENN ALFRED LAWSON Y OTROS	\$ 231.100
112201	SARMIENTO RINCON ANA LUCIA	\$ 1.748.596
122201	FORERO DE BECERRA MARIELA / BECERRA LUIS	\$ 9.616.400
131302	FABIO HUMBERTO MOTTA SERRANO	\$ 726.000
132102	GARCIA DE CASTELLANOS ANA	\$ 313.800
134202	CONTRERAS ANDREA / SANIN LUIS CARLOS	\$ 299.000
142202	CASTRO ALICIA	\$ 452.900
142301	TORRES GARCIA JULIO RAFAEL	\$ 537.290
144202	PEREZ CARVAJAL MIRIAM STELLA	\$ 5.181.410
152501	GLADYS ADRIANA HERNANDEZ GAMBOA	\$ 299.000
153302	GONZALEZ RAMIREZ LIGIA AMPARO	\$ 6.474.500
162101	VELASQUEZ PARRA RICARDO	\$ 49.979.903
181101	MARTINEZ SANTIAGO-ADRIANA OCHOA-YOLANDA	\$ 17.089.033
181301	CAMILO GLORIA AMPARO	\$ 309.100
183402	ZULUAGA LUZ MARINA	\$ 620.000
183501	RIOS ALFONSO	\$ 307.900
191201	CASTILLO DE GARCIA MARTHA CONSUELO	\$ 623.000
191301	FORERO DE ACOSTA ANA	\$ 621.600
204502	LUIS VICENTE REBELION / CLARA INES DUFFO	\$ 2.604.039
211402	ESPINOSA CABRERA GUSTAVO / CABRERA MARIA	\$ 297.100
		\$ 245.476.437

■ Este saldo incluye recargos por mora reconocidos en cuentas de orden

REPORTE CARTERA MOROSOS 2021 Vehículos adicionales



Listado a diciembre 31 de 2021

APT.	PROPIETARIO	DEUDA \$
26501	CABRERA FABIO	\$ 75.000
62201	MENDIETA MENDIETA GERMAN ANTONIO	\$ 92.000
62302	CASTAÑEDA MONROY JORGE	\$ 129.500
85101	NINFA VARGAS PERDOMO	\$ 92.000
85102	AVILA ROCHA CARMEN GLORIA	\$ 460.000
85201	LEOPOLDO LOPEZ GUTIERREZ	\$ 37.500
85401	TUSSO ALMONAC MARTHA LUCIA	\$ 92.000
85501	BRICEÑO BELTRAN GINA JACK	\$ 92.000
91402	LOPEZ ROPERO LILIA	\$ 92.000
92401	ORJUELA HERRERA OBEIDA CECILIA	\$ 92.000
94501	CALDERON NAVARRETE JOSE FELIX	\$ 424.000
103501	AVELLANEDA CUSARIA MARIO	\$ 92.000
111102	BETTY RINCON DE JARAMILLO	\$ 37.500
112201	SARMIENTO RINCON ANA LUCIA	\$ 1.104.000
112401	CORTES REYES EDUARDO	\$ 37.500
123202	RIAÑO DE OTALORA ELSA MARINA	\$ 92.000
131302	FABIO HUMBERTO MOTTA SERRANO	\$ 450.000
132101	CORTES PRIETO RUDESINDO	\$ 92.000
132502	GUALTEROS CANDELA CARMEN ALIRIA	\$ 20.000
142102	ROJAS ROQUE JULIO	\$ 245.000
144202	PEREZ CARVAJAL MIRIAM STELLA	\$ 1.104.000
144401	MARTINEZ PAEZ CARMEN CECILIA	\$ 184.000
144501	COLORADO GONZALEZ HERNANDO	\$ 184.000
161502	MARTINEZ VIVIANA	\$ 75.000
171402	AVILA MARIA DEL CARMEN	\$ 16.500
181502	GUERRA SONIA	\$ 37.500
183502	BOBADILLA BELTRAN ANTONIO JAIRO	\$ 92.000
191302	CRUZ ESPINOSA ISABEL	\$ 11.500
192102	PINTOR ESCOBAR HELEN CAROLINA	\$ 92.000
202102	CHAVES GONZALEZ ANNY	\$ 225.000
214401	RAMIREZ MORATO MARTHA PAULINA	\$ 184.100
216401	DIANA CRISTINA ALZATE-JULIAN CALDERON	\$ 37.500
		\$ 6.091.100

