

INFORME DE GESTIÓN

2022

Consejo de Administración

Arley Mena Serna
Presidente

Jorge Alberto Toro Rivera
Vicepresidente

Angela María Salazar
Secretaria

Fharit Quintero Padilla
Tesorero

Fredy Gustavo Delgado
Vocal Principal

Adriana Diaz Arteaga
Vocal

Jhon Cifuentes Trujillo
Vocal

Administración

Diego Fernando Cortés Castro
Administrador

Paula Sthefany Beltrán Flautero
Asistente Administrativa

Luz Adriana Niño
Asistente Contable

Katherin Johanna Barón
Contadora

Sandra Milena González
Revisora Fiscal

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

■ TABLA DE **CONTENIDO**

5	Convocatoria asamblea
7	Reglamento asamblea de copropietarios
10	Informe de gestión Consejo de Administración
13	Informe de gestión Administrador
27	Informe Abogados
32	Estados Financieros 2022
59	Dictamen Revisor Fiscal
64	Proyecto de presupuesto 2023
68	Reporte de cartera



1

Convocatoria asamblea

Bogotá, D.C. Marzo 17 de 2023

CONVOCATORIA

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2023

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 16 de abril de 2023

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
7. Presentación, aprobación o improbación de los estados financieros: a 31 de diciembre del año 2022.
8. Propuestas para mejoramiento y bienestar de la comunidad.
9. Presentación y aprobación del presupuesto para el Año 2023.
10. Elección del presidente y miembros del Consejo de Administración para el período 2023 - 2024.
11. Elección del Comité de convivencia (mínimo cinco personas).
12. Elección del Revisor Fiscal y su suplente. (Fijación de Honorarios)
13. 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 27 de marzo del presente año en la oficina de la Administración, Por organización y logística NO se recibirán poderes el día de la Asamblea.

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 disposición de los copropietarios en la oficina de administración, los cuales se pueden observar el día 23 y 24 de marzo del año 2023, 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.

Cordialmente.

ORIGINAL FIRMADO

DIEGO FERNANDO CORTES CASTRO
Administrador Unidad Residencial El Guali

NOTA: Los días de revisión que tienen los propietarios para consultar los libros contables se trasladan a los siguientes días 30 y 31 de marzo en horario de 2 p.m. a 6 p.m.

A background image of a community garden. A large, leafy tree stands in the center. In the foreground and middle ground, there are several raised garden beds with various plants and vegetables. A wooden signpost is visible on the left. The entire image has a dark blue overlay.

2

Reglamento asamblea de copropietarios

REGLAMENTO ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

ARTÍCULO 60°. Podrán participar en la Asamblea General con facultades plenas, solo los copropietarios o quien ellos deleguen por medio de poder especial otorgado para la respectiva asamblea, de conformidad con lo previsto en el Artículo 37 de la Ley 675 del año 2001, y que se hallen inscritos en la Administración en el libro de REGISTRO DE COPROPIETARIOS. Los apoderados no podrán representar a más de dos (2) copropietarios.

ARTÍCULO 61°. Para el buen desarrollo de las reuniones de Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias, deben tenerse en cuenta y respetarse las siguientes normas:

a) Todos los propietarios deberán diligenciar y/o actualizar el registro de propietarios y deberá ser entregado en la oficina de Administración, 24 horas antes a la fecha de la Asamblea.

b) La Asamblea General de copropietarios sesionará a partir de la hora fijada y se dará un tiempo límite de espera de treinta (30) minutos, para efectos de conformar el quorum.

c) De no lograrse el quorum reglamentario para sesionar en la hora y fecha establecidas, se citará a una nueva Asamblea General en el tercer día hábil siguiente al de convocatoria a las 20 horas, sesionando y aprobando con un número plural de copropietarios sea cual fuere el porcentaje de coeficientes representados.

d) En el momento de ingresar al recinto donde se desarrollará la Asamblea, se deberá firmar la planilla de asistencia, junto con la presentación del documento de identidad y de igual forma se deberá firmar la respectiva planilla al finali-

zar la Asamblea. Lo anterior con el fin de verificar el quorum al inicio y final de esta.

e) El apoderado podrá ser propietario, un arrendatario o un familiar, todos mayores de edad.

f) El poder deberá ser entregado en la administración a más tardar el día 31 de marzo de 2023, NO SE RECIBIRÁN PODERES DESPUÉS DE LA FECHA INDICADA, NI TAMPOCO AL REGISTRO DE INGRESO A LA ASAMBLEA.

g) Ningún miembro del Consejo de Administración, revisor fiscal, empleados, miembros de comités, podrán obrar en calidad de apoderados.

h) El copropietario que desee hacer uso de la palabra deberá solicitarla previamente al presidente y ésta se concederá en el orden en que haya sido solicitada. El uso de la palabra debe ser del tema que se está debatiendo en la reunión y se limitará máximo a tres (3) minutos. Se autoriza un máximo de tres (3) intervenciones por tema y de acuerdo con la importancia y/o complejidad se podrá ampliar a cinco (5) intervenciones por considerar que se requiere suficiente ilustración.

i) Quien intervenga y exponga sus puntos de vista sobre el temario de la reunión, deberá hacerlo con el debido respeto y consideración al derecho de los demás copropietarios, so pena de restringírsele el uso de la palabra por el presidente de la Asamblea General.

j) Las propuestas o inquietudes deben entregarse hasta el 31 de marzo del presente año

por escrito en la oficina de la Administración, en forma clara, precisa, concisa y resumida, con el nombre, la firma, número de identificación y datos de residencia.

k) En ningún caso se aceptará la presentación de informes verbales referentes a la gestión en el periodo sobre el cual se informa.

PARÁGRAFO PRIMERO. Se exceptúan de las normas anteriores las intervenciones para presentar informes por parte del Consejo de Administración, Revisor Fiscal y Administrador. Igualmente, cuando se trate sobre temas que por su importancia requieran un tiempo mayor, en todo caso éste será fijado por la Presidencia. La Asamblea General designará las condiciones que estimen necesarias para agilizar el desarrollo de la reunión o para agilizar el tratamiento de temas o de labores propias de las mismas.

ARTÍCULO 62°. Las Asambleas Generales Ordinarias y/o Extraordinarias sesionarán de acuerdo con el orden del día aprobado por la misma. En lo referente al quorum y mayorías se observará lo establecido en los Artículos 45 y 46 de la Ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 63°. La Presidencia de las Asambleas Generales Ordinarias podrá efectuar amonestaciones públicas en los siguientes casos:

- a) No acatar la disciplina impuesta por la Asamblea.
- b) No actuar solidariamente en el caso requerido.
- c) Asumir conductas descorteses durante el desarrollo de la Asamblea.

d) Demostrar negligencia en el desempeño de funciones que le confiere la Asamblea General Ordinaria.

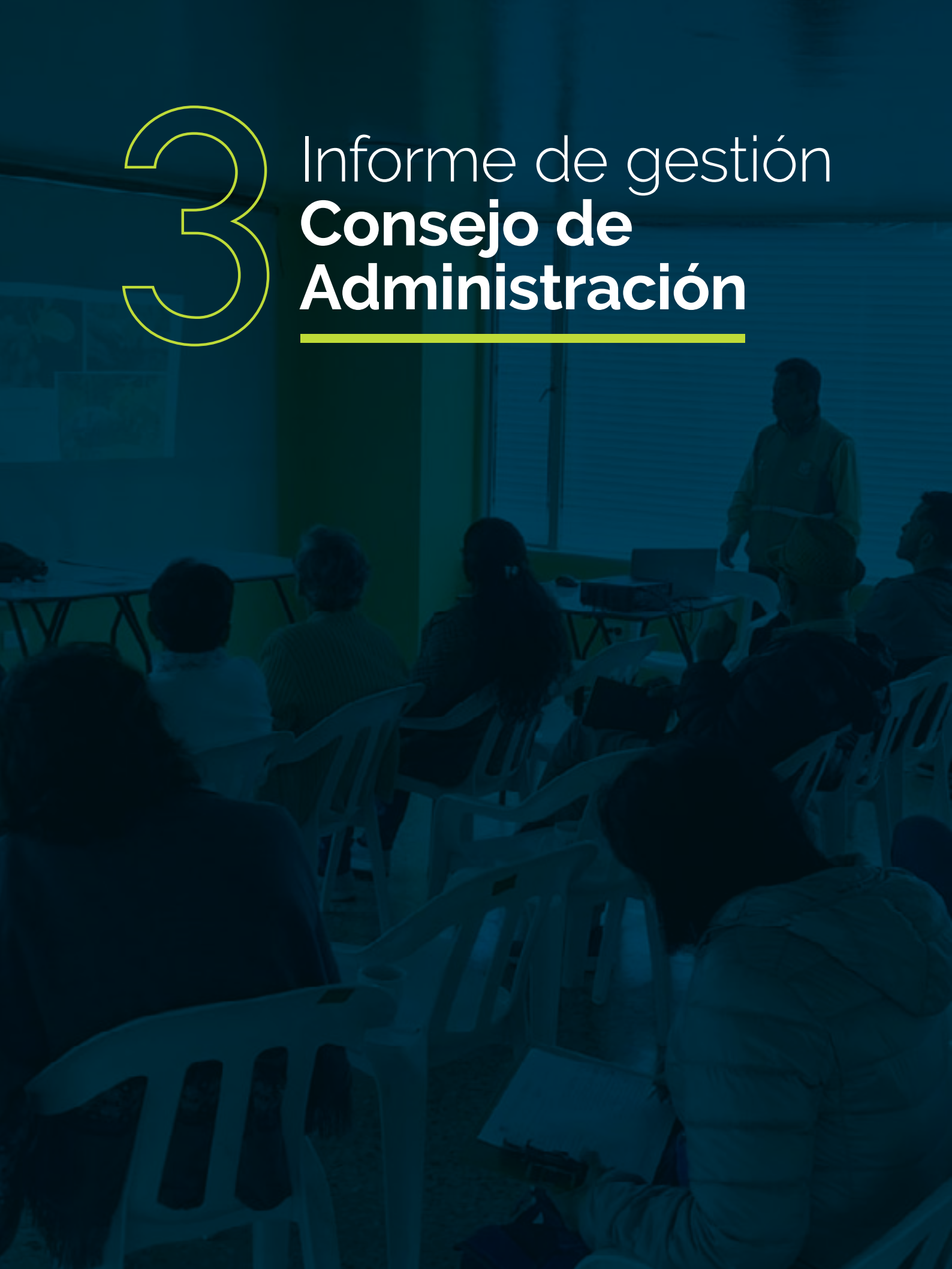
e) Quien intervenga en forma grosera, en desacato de elemental comportamiento que debe observarse para el buen desarrollo de la Asamblea General.

El presidente de la Asamblea podrá expulsar de la sesión a quien observe con conductas irregulares de palabra o de hecho, le falte al respeto a la Asamblea o alguno de sus miembros, por decisión mayoritaria de los asistentes a la reunión o quien sea reiterativo en alguna de las causales que dan lugar a amonestación pública.

PARÁGRAFO. No se permitirá el ingreso a la Asamblea personas en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas o con armas de fuego o blancas.

ARTÍCULO 64°. La inasistencia injustificada a las convocatorias de Asambleas Generales Ordinarias, será causal para la imposición de una multa al copropietario infractor, equivalente a una (1) cuota de administración vigente para el año 2023 y se faculta al Consejo de Administración del Conjunto, para imponer dicha multa, que será cobrada en la facturación correspondiente al mes siguiente, con la cuota de administración.

PRESIDENTES
CONSEJO ADMINISTRACIÓN
ADMINISTRADOR



3

Informe de gestión **Consejo de Administración**

Respetados Copropietarios y Residentes de la Unidad Residencial El Gualí PH, reciban un cordial saludo, del Consejo de Administración elegido por la Asamblea de Copropietarios realizada el día 03 de abril de 2022, a continuación, damos a conocer un resumen de las labores encomendadas:

Nuestro equipo de trabajo se conformó por un grupo profesional comprometido, el cual contó con el apoyo de la Administración y con la participación de algunos residentes que aportaron de sus conocimientos en áreas específicas tomando las mejores decisiones orientadas al bienestar de la comunidad.

Nuestra misión se enfocó en una labor social, es así que en este periodo trabajamos para unir a la comunidad alrededor de las obras más representativas, invirtiendo los recursos que recibimos de la cartera jurídica en reparaciones y mejoras para el disfrute de nuestros residentes, obras para fortalecer la unión familiar y de la comunidad, como por ejemplo las refacciones de los asadores, kiosco y juegos, como también obras necesarias para dar cumplimiento a la normatividad y pensando en las necesidades de nuestra población adulta instalando las pasamanos y antideslizantes en las entradas.

Hoy en día nuestro Gualí es conocido a través de los medios electrónicos con nuestra página WEB, allí se encuentra toda la información básica de nuestra copropiedad y sus valores, entre otros aspectos.

Las celebraciones no fueron ajenas a nuestro propósito y logramos con esfuerzo y apoyo de

algunos proveedores realizar las más representativas en nuestra comunidad, como el día de la Madre, día de los niños, la Navidad, día de las velitas, novenas y alumbrado navideño, recibiendo con agrado el reconocimiento y entusiasmo de gran parte de los miembros de la comunidad, sin dejar a un lado el día de la familia que tenemos programado para el 26 de marzo de 2023.

Las mascotas como parte integral de nuestra sociedad fueron dotadas de una zona con encerramiento para su uso exclusivo y para que sus amos puedan darles la libertad de correr y disfrutar sin que causen molestia o riesgo para los residentes.

Nuestras zonas comunes fueron aprovechadas y embellecidas con la creación de La huerta para la cual contamos con el apoyo del Jardín Botánico, proporcionando un lugar de recogimiento e integración para los residentes amantes de la agricultura urbana. Esta labor se ha difundido entre nuestra vecindad y ha recibido el reconocimiento en actividades del sector como los de la comunidad educativa.

Logramos retirar de la zona perimetral aquellas personas dedicadas al reciclaje, que la tenían invadida generando inseguridad, contaminación y mala imagen, así mismo, realizamos una campaña de siembra de plantas ornamentales en la cual la comunidad participó y aportó económicamente para el embellecimiento del espacio público de la avenida calle 64C.

Esperamos haber cumplido con la misión encomendada e invitamos a la comunidad para

seguir participando y apoyando a la Administración para fortalecer los lazos de amistad entre los miembros de la comunidad del Gualí, desarrollar obras y mejoras que ubiquen nuestro conjunto como uno de los mejores viveros de esta hermosa ciudad.

Agradecemos la confianza que tuvieron al designarnos como sus representantes, nos reiteramos a su entera disposición para aportar cualquier información o aclaración adicional que ustedes consideren necesaria.

Arley Mena Serna
Presidente

Jorge Alberto Toro Rivera
Vicepresidente

Angela María Salazar
Secretaria

Fharit Quintero Padilla
Tesorero

Fredy Gustavo Delgado
Vocal Principal

Adriana Diaz Arteaga
Vocal

Jhon Cifuentes Trujillo
Vocal



4

Informe de gestión **Administrador**

Respetados Copropietarios y Residentes:

Reciban un cordial saludo y nuestro especial agradecimiento a la comunidad de la Unidad Residencial El Guali, por la comprensión, paciencia y apoyo durante el año 2022 de gestión, que hemos venido adelantando en el Conjunto Residencial con acompañamiento del Consejo de Administración.

Dando cumplimiento a las normas contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y de conformidad con la Ley 675 de 2001 – Régimen de Propiedad Horizontal, El Consejo de Administración y el Administrador presentan el informe de los aspectos más relevantes de las funciones administrativas encomendadas durante el año 2022, desarrollando una amplia gestión teniendo en cuenta de manera integral los mantenimientos, reparaciones, imprevistos y control administrativo.

El informe de Gestión se enmarca en tres aspectos, en las cuales se describen las actividades más relevantes ejecutadas en el año 2022; gestión administrativa, gestión financiera y gestión de adecuación y mejoramiento locativo.



GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Se han realizado actividades relativas al servicio de administración, como atención a Copropietarios y usuarios en la oficina de la Administración de forma permanente, para solucionar situaciones generales de convivencia, quejas, reclamos, sugerencias y aclaraciones a las cuotas de administración, facturación, llamados de atención y solicitudes particulares a residentes por el mal uso de parqueaderos, parqueo en vías y tenencia irresponsable de mascotas; en general se han realizado todas las funciones administrativas inherentes al cargo y todas aquellas responsabilidades que se dictan en el reglamento de propiedad horizontal y manual de convivencia.

El Consejo de Administración en apoyo a la Administración, se ha reunido constantemen-

te a fin de adelantar los proyectos y buscar soluciones a las múltiples necesidades de la Copropiedad, dejando como evidencia la realización de las actas de consejo mes tras mes, en las cuales se pueden verificar las decisiones tomadas por el consejo de Administración en direccionamiento a la ejecución por parte del Administrador, cumpliendo con las fases del proceso Administrativo: planear, organizar, dirigir, coordinar y controlar.

CONTRATO CON PROVEEDORES:

Se dio cumplimiento con las obligaciones administrativas dentro de la ejecución presupuestal con los proveedores, que prestan servicios para la Unidad Residencial, así como la exigencia y el cumplimiento de los requisitos legales para desarrollar las labores encomendadas.

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	Cortes de pastos, poda de seto de Eugenia, durantas mantenimiento jardinería
CITO PLUS	Servicio de citofonía virtual
EBROKER (ALLIANZ SEGUROS)	Póliza áreas comunes
ALIDIS MARÍA MONTIEL DE TORRES	Abogada externa
ADRIANA LÓPEZ CIFUENTES	Abogada externa
ÓSCAR RAMIRO BENAVIDES VILLOTA	Abogado externo

ASPECTO LABORAL

Nuestra Unidad Residencial cuenta con personal en las áreas de: 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 y SG-SST, entre otros) pactadas con nuestra Unidad y sus colaboradores.

EMPRESA	SERVICIO PRESTADO	CANTIDAD EMPLEADOS
Casa Láser	Servicios Generales	8 operarios
Casa Láser	Líder de grupo	1 operario
Casa Láser	Mantenimiento	4 operarios
Manzover Total Clean	Jardinería	1 operario
Seguridad Nueva Era	Seguridad	18 operarios
Unidad Residencial El Guali	Administrador - Representante Legal, Asistente Administrativa y Asistente Contable	3 funcionarios

Como incentivo y reconocimiento del trabajo desempeñado con las personas que nos prestan y colaboran con las diferentes actividades (servicios generales, mantenimiento, jardinería, reciclaje, seguridad y área administrativa) del conjunto, se les entregó un bono navideño.

Valor total prima: \$104.956.644

Durante este periodo se logró el trámite para las reclamaciones al seguro por eventos naturales o de mantenimiento, que fueron atendidos de manera favorable con un reembolso a favor de la Unidad, por valor de \$3.700.000.

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.

Póliza Copropiedades

No. 023197240 por valor de: \$103.513.471

Póliza directores y Administradores No.

023197244 por valor de \$1.443.173

SEGURIDAD

Durante al año 2022 y lo corrido del año 2023, no se han presentado hurtos en los apartamentos de nuestra Unidad, seguimos implementando medios tecnológicos en seguridad, suministrados por la empresa de vigilancia, para tratar de abarcar y cubrir todas las zonas comunes.

Servicios adicionales:

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

visitantes, que dio inicio el 01 de octubre de 2022, una vez se logró actualizar la licencia de funcionamiento, para tener la cobertura con el sistema vehicular y el peatonal.

- Fueron entregados para servicio de la copropiedad 3 monitores o pantallas de 42" distribuidos en la portería principal y vehicular.
- Se instaló una cámara de video y sonido para la portería peatonal del Guali Grande.
- Se instaló cámara adicional para el ciclero detrás del bloque 2
- Se realizó mantenimiento y limpieza de las cámaras de seguridad en toda la Unidad.

- Se actualizó el sistema eléctrico y de DVR del centro de monitoreo.

Inversiones en tecnología de seguridad que ya hacen parte del inventario y son propiedad de la Unidad Residencial.

MANTENIMIENTO HIDRÁULICO

Cumplimos con el mantenimiento preventivo de los tanques y su sistema hidráulico, quedando pendiente el cambio de la flauta del tanque número 7.

DESCRIPCIÓN	FECHA EJECUCIÓN
Mantenimiento mensual mes de enero de 2022	19-01-2022
Mantenimiento mensual mes de febrero de 2022	25-02-2022
Limpieza y desinfección tanque de agua potable	11-03-2022
Mantenimiento mensual mes de marzo de 2022	17-03-2022
Mantenimiento mensual mes de abril de 2022	26-04-2022
Mantenimiento mensual mes de mayo de 2022	18-05-2022
Mantenimiento mensual mes de junio de 2022	18-06-2022
Mantenimiento mensual mes de julio de 2022	25-07-2022
Suministro cuarto bomba No 4 válvula check tipo hidro 1 ½"	05-08-2022
Limpieza y desinfección tanque de agua potable	11-03-2022
Mantenimiento mensual completo mes de agosto de 2022	20-09-2022
Cuarto de bomba No 3 bombas 1 y 2 kit reparación bombas sellos mecánicos, rodamientos, empaquetadura, pintura, rectificación eje	20-09-2022
Mantenimiento mensual completo mes de septiembre de 2022	20-09-2022
Limpieza y desinfección tanques de agua potable	24-09-2022
Cuarto de bomba No2: válvula check tipo hidro. Cuarto de bomba No 5 Flotador completo de 2" marca helbert	13-12-2022
Mantenimiento mensual completo mes de octubre de 2022	13-12-2022
Mantenimiento mensual completo mes de noviembre de 2022	17-11-2022
Mantenimiento mensual completo mes de diciembre de 2022	13-12-2022

LIMPIEZA DE TANQUES

Se cumplió con la programación de lavado de tanques que se debe realizar como mínimo durante dos veces al año, con este ejercicio se evidencia el deterioro en la estructura interna y

externa, que demanda un proceso de reconstrucción e impermeabilización de las paredes. Teniendo en cuenta lo anterior se realizaron las pruebas de potabilidad del agua de los siete tanques de reserva, para lo cual fue contratada la empresa HIDROLAB, encontrando que

el agua a la fecha cumple con las condiciones para el consumo humano.

Con la colaboración de la arquitecta SANDRA RODRIGUEZ, residente y propietaria en la unidad, se creó la ficha técnica para solicitar cotizaciones de impermeabilización de tanques, las cuales serán presentadas en el punto de varios para aprobación de la Asamblea.

REPARACIONES LOCATIVAS

Durante el periodo del 2022 y el transcurso del 2023, se llevaron a cabo las labores de mantenimiento cumpliendo en lo posible con las necesidades y prioridades de los residentes. En este ítem cabe aclarar que la programación obedece a los reportes realizados vía telefónica o personalmente en la oficina de Administración, en donde se lleva un listado diario de pendientes o arreglos que se presentan día a día. En cuanto a las áreas comunes, los trabajos son programados de acuerdo con la disponibilidad de personal y la urgencia que revisten los mismos.

Dentro de las labores con más frecuencia y demanda que se vienen presentando en nuestra unidad se encuentran:

- Mantenimiento de puertas principales de las entradas a los bloques. (desmonte, pintura, cambio de brazo y cantonera)
- Cambio de perfilería y pintura de las sillas de zonas comunes.
- Mantenimiento en la zona de juegos y parques.
- Mantenimientos eléctricos en zonas comunes y luces públicas.
- Nivelación en las rejillas de las entradas principales a las torres.
- Impermeabilizaciones en las cubiertas.
- Cambio de tejas plásticas.
- Apoyo, mano de obra y materiales para pintura general de las torres.
- Siembra de matas de tipo Eugenia para cercar la zona aledaña al ICBF.
- Siembra de plantas ornamentales para jardines y gruta de la Virgen.

Notas:

- Debido a la fuerte ola invernal presentada en el segundo semestre del año 2022, fue imposible atender la demanda de los residentes de los pisos superiores que se vieron afectados por filtraciones y humedad en sus apartamentos.
- Las fachadas, cubiertas, canales y bajantes presentan un alto grado de deterioro al haber cumplido su ciclo de uso y requieren urgente una intervención u obra civil para su recuperación. Esta labor debe ser pronta y con un presupuesto adicional debido a su complejidad.
- Se sigue presentando ruptura de la tubería de agua potable, que va desde los tanques a las entradas de los apartamentos por las zonas verdes, lo anterior debido a que en su mayoría estas son de asbesto cemento y deben ser cambiadas por tubería en PVC, de igual forma se hace intervención a las cajas de aguas negras (residuales) las cuales se han afectado por el asentamiento de los bloques.

PROBLEMÁTICA SOCIAL (RECICLADORES)

Con éxito se logró retirar de la zona perimetral de la Unidad Residencial los recicladores, quienes estaban generando mala imagen e inseguridad para nuestros residentes.

Gracias a la reunión convocada por el Consejo de Administración y la Administración junto con el apoyo del concejal LIBARDO ASPRILLA, se lideró la mesa de trabajo con las diferentes entidades como: Alcaldía Engativá, Secretaria de Integración, Secretaria de Gobierno, Secretaria de Seguridad Convivencia y Justicia, Policía Metropolitana de Bogotá. involucradas en esta problemática.

Así mismo, con el apoyo de la comunidad se logró la apropiación de esta zona al realizar la limpieza y siembra de matas ornamentales para mejorar la imagen de esta zona.

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 entre de los años 1992 hasta 2011, evidenciando malos procedimientos en la contratación y liquidación de estos contratos durante esos periodos; para lo cual se dio poder de representación al abogado especialista OSCAR RAMIRO BENAVIDES VILLOTA. *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.*

De acuerdo con la gestión realizada en el proceso de cobro persuasivo No. 2019_11483065 contra la Unidad Residencial, ha presentado una considerable disminución en la liquidación de la deuda que se tenía al año 2020 la cual ascendía a \$38.669.458. y a la fecha se encuentra en registro por un valor de \$2.998.180, segui-

mos en espera de que Colpensiones actualice o genere la información precisa de los periodos de los aportes de pensión que según se encuentran pendientes.

CARTERA

Continuamos con la política de recuperación de cartera jurídica acercando al residente con los abogados externos para realizar acuerdos de pago en beneficio 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.

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 \$52.318.244 representadas así:

CUBIERTA CASETA VEHICULAR	16/02/2022	\$4.175.000
PORTONES METÁLICOS Y REJAS ENT PPAL GUALI GRANDE	01/04/2022	\$12.800.000
PÁGINA WEB GUALI	29/08/2022	\$1.440.000
ASADORES	14/09/2022	\$13.703.244
KIOSKO	19/10/2022	\$20.200.000

TRABAJOS SOCIAL Y OBRAS PARA LA COMUNIDAD

Uno de los objetivos del Consejo y la Administración durante este periodo fue encaminar los recursos para el bienestar de la comunidad renovando, instalando o promoviendo espacios de las zonas comunes para la integración de los residentes.

Se logró con mucho esfuerzo realizar las siguientes actividades:





SOCIAL

- Celebración día de la madre.
- Celebración día de los niños (Halloween).
- Capacitación Jardín Botánico (Huerta Urbana)
- Capacitación Bogotá Limpia (Reciclaje y pos-consumo)
- Participación en la RED ECO (Entornos Escolares)
- Instalación de las mesas de juego (Parqués y Ajedrez)
- Parque de las mascotas
- Siembra comunitaria separador Cll. 64C
- Integración de la comunidad en el día de las velitas.
- Novenas navideñas.

EMBELLECIMIENTO

- Pintura porterías
- Remodelación de las parrillas
- Remodelación del Kiosco
- Sendero peatonal
- Decoración navideña
- Antideslizantes y pasamanos (Del Blq. 9 al Blq. 21)

USO Y GOCE DE LAS ZONAS COMUNES

Seguimos padeciendo la irresponsabilidad de algunos residentes que no cumplen con las obligaciones que se adquieren cuando tenemos una mascota, pareciera ser que la cultura ciudadana no aplica en nuestra sociedad y en especial en la Unidad Residencial en donde convivimos.

La Ley 675 del 03 de agosto de 2001, bajo ningún término hace referencia a uso exclusivo de las zonas comunes, 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, el Reglamento de Propiedad Horizontal 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.



Con el fin de evitar sanciones, conflictos o riesgos que afecten la sana convivencia solicitamos cumplir con:

1. No recoger las excretas de tu perro.
2. Siempre llevar a tu perro con correa o trailla en las áreas comunes, esto aplica para todo tipo de razas.
3. No inducir a tu animal de compañía para atacar a personas, animales o bienes.
4. No permitir que tu animal doméstico (perro o gato) escarbe o esparza basura en las zonas y espacios comunes.
5. Los tenedores de perros de raza fuertes 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. No ceder la responsabilidad del manejo de las mascotas a menores de edad o adultos mayores.
8. Responder por cualquier daño que ocasione tu mascota a terceros o a bienes ajenos o públicos.
9. Velar por el bienestar del animal en todo momento.
10. No Dejarlos solos en los apartamentos ya que causan molestia a los demás residentes.

QUE NO DEBEMOS SEGUIR HACIENDO

1. Creer que nuestra mascota no es agresiva (ellas desarrollan un sentido de protección

- hacia sus dueños y suelen reaccionar).
2. Hablar por celular y olvidar a nuestra mascota.
 3. Sacar en horas nocturnas a pasear nuestra mascota (causa molestia por el ruido y no observamos ni recogemos lo que dejan en la oscuridad).
 4. Olvidar la bolsa
 5. Responder de manera irrespetuosa, ser tolerante y aceptar que todos tenemos derechos, pero también obligaciones.

BICICLETEROS

Teniendo en cuenta los problemas que se vienen presentando con los ciclistas de la Unidad; ya que algunos residentes consideraron que estos espacios son para abandonar sus bicicletas y utilizarlos como bodega cediendo la responsabilidad de un bien privado que no hace parte de la zona común a la Administración.

En la instalación y adecuación de estos ciclistas se informó y se han enviado recordatorios mediante circulares, indicando que estos serían de prioridad para aquellos residentes que utilizan este medio de transporte todos los días y que estarían bajo la responsabilidad de quien usa este sistema.

La Administración en pro de brindar una solución definitiva para este inconveniente, propon-

drá a la honorable Asamblea se autorice reubicar todos los ciclistas en la zona común aledaña a la puerta de vehículos visitantes costado sur del bloque 3 entrada 1, para dar manejo y control aprovechando que por este sector está habilitado el ingreso y salida de todas las bicicletas bajo la supervisión del guarda que se encuentra en esta zona. Así mismo, trasladar las bicicletas que no se usan con frecuencia al ciclista cerrado detrás del bloque 2.

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

Las siguientes propuestas, fueron enviadas previamente en una encuesta para elegir la que se aprobará en la Asamblea:

PROPUESTAS PARA MEJORAMIENTO Y BIENESTAR DE LA COMUNIDAD.

Teniendo en cuenta que el presupuesto anual que se aprueba en 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 mantenimientos correctivos que están fuera de ese presupuesto y se deben implementar los que sean necesarios para que nuestra Unidad conserve su buena imagen y no pierda su valor económico el cual requiere de una cuota extraordinaria.



1. REUBICACION SHUT DE BASURAS:

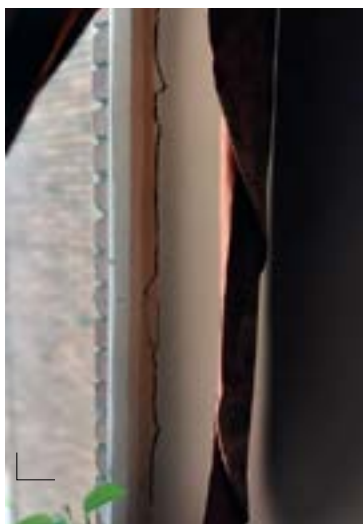
Los inconvenientes que se vienen presentando con el ingreso del vehículo recolector de basuras como:

- Daño de la capa asfáltica por el peso de este vehículo.
- Movimiento o vibraciones producidas por el ingreso del este vehículo cuyo peso supera las 18 toneladas.
- Incumplimiento de la norma en la recolección de desechos orgánicos, ya que estos vehículos no están autorizados para ingresar a las

Unidades residenciales, su recorrido debe ser por vías principales.

- Los daños que se puedan causar por estos vehículos no los asume la empresa prestadora del servicio de recolección de residuos orgánicos.

No nos deja otra opción que pensar en trasladar el shut de basuras a un sector donde el vehículo no tenga que ingresar al Conjunto, por lo que se solicita a la Asamblea de copropietarios tomar acciones contundentes que permitan evitar a futuro daños que se tengan que lamentar y asignar presupuesto para esta labor.



► COSTO TOTAL OBRA: \$45.000.000 - COSTO POR APARTAMENTO: \$60.000

2. IMPERMEABILIZACIÓN TANQUES Y TUBERIA DE AGUA POTABLE

Se evidencia el deterioro del interior de los tanques donde la capa impermeabilizante se desgastó con un 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.



TUBERIA AGUA POTABLE

Se hace necesario el cambio de la tubería en zonas comunes de albedo cemento a PVC, desde la acometida de los tanques hasta el registro de cada bloque.



→ COSTO TOTAL OBRA: \$216.000.000 - COSTO POR APARTAMENTO: \$286.000

3. NORMALIZACIÓN CUARTOS ELÉCTRICOS

Nuevamente presentamos a consideración de la Asamblea, la actualización a Normas RETIE las instalaciones eléctricas de los armarios, contadores y accesorios eléctricos, de 12 bloques de Apartamentos con 53 entradas y en cada una de ellas un Armario Eléctrico que afectan a 530 entradas y 53 cuentas o contadores eléctricos de áreas comunes.

Teniendo en cuenta los estudios realizados en los años anteriores y dadas las condiciones y las garantías presentadas para el desarrollo de esta obra, se consideró que ENEL-CODENSA estaría en condiciones de realizar y financiar este proyecto, el cual tiene un valor aproximado de \$597.800.000 lo cual representa un aporte aproximado de \$800.000 por apartamento.



4. PUNTOS DE ANCLAJE

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

aprobado 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.

La instalación de estas líneas de seguridad para trabajo en alturas tiene un costo aproximado de \$170.000.000 lo cual representa un aporte o cuota extraordinaria de \$225.000 por apartamento.



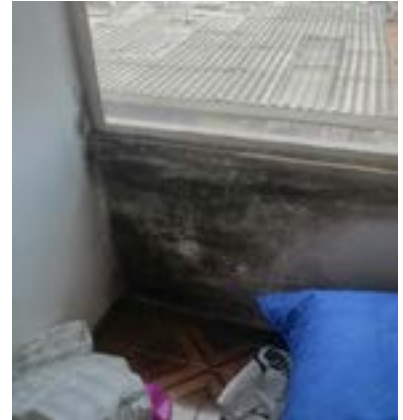
↳ COSTO TOTAL OBRA: \$170.000.000 - COSTO POR APARTAMENTO: \$225.000

5. IMPERMEABILIZACIÓN DE 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 presentarán filtraciones 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 que 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 que han llegado es de \$22.000.000 por torre, lo cual representa un aporte o cuota extraordinaria de \$2.200.000 por apartamento.



→ COSTO TOTAL OBRA: \$1.650.000.000 - COSTO POR APARTAMENTO: \$220.000



5

Informe **Abogados**

Bogotá D. C., marzo 08 de 2023

INFORME No.1/2023

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

Respetado señor:
Reciba un cordial saludo. Informe de la cartera a mi cargo periodo 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 Demandada YANETH BARRAGAN VESGA suscribió compromiso de pago, el 29-04-2022. En cumplimiento del compromiso ha abonado a la obligación para con la administración la suma de \$2'800.000, y viene cancelando las cuotas de administración cada mes de acuerdo con lo pactado.

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 Gualí 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 Gualí 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 la personería.
- La diligencia de secuestro se practicó el 24-09-2022.
- La Alcaldía de Engativá no ha devuelto la comisión al juzgado comitente para continuar con el trámite.

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 \$35'324161.

Cordialmente,

ORIGINAL FIRMADO

ALIDIS MARÍA MONTIEL DE TORRES
Abogada

Bogotá DC., Marzo 8 del 2023

Señores
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y
ADMINISTRADOR
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 y lamentablemente la carga de morosidad de los Despachos es alta.

PROCESOS JUDICIALES

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

Con fecha ABRIL 17 DEL 2012, el Juzgado dictó SENTENCIA a favor de a 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 siguen causando mensualmente.

Se practicó la diligencia de secuestro del 50% del inmueble que tenemos embargado. El pasado 9 de Febrero del 2023 se ofició al Departamento Administrativo de Catastro Distrital para que remita 2 al juzgado el avalúo del predio actualizado para proceder al remate de la cuota parte.

Paralelamente y por ser una información de carácter reservado, se petitionó al juzgado desde AGOSTO DE 2022, oficiar a la Secretaría de Movilidad para que indique el estado del proceso

coactivo que cursa contra el otro propietario del apartamento y por cuenta de quien está embargado el otro 50%. No ha sido posible aún, a pesar de varios requerimientos, que el juzgado de trámite al mentado escrito. Seguimos atentos a ello.

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 en Julio 15 del 2019 y ordenó el embargo del predio. El oficio fue radicado en la Oficina de Registro pero fue devuelto por existir otra previa medida cautelar que fue también decretada dentro de otra actuación a nombre de la Copropiedad y que jamás levantó la interesada.

Actualmente se está requiriendo por parte del Juzgado a la oficina de Registro para que aclare lo relativo a la otra actuación y así poder legalizar nuestra medida de embargo dado que aquel proceso fue archivado.

Con autorización del Consejo de Administración fue suscrito acuerdo de pago con los residentes del inmueble, que han venido cumpliendo parcialmente.

Cualquier información adicional con gusto la resolveré,

ORIGINAL FIRMADO

ADRIANA LÓPEZ CIFUENTES
Abogada



6

Estados **Financieros** **2022**



**UNIDAD RESIDENCIAL EL GUALI P.H.
CERTIFICADO DE ESTADOS FINANCIEROS
A 31 DE DICIEMBRE 2022**

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 2022, comparativos a 31 de diciembre de 2021 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 07 días del mes de febrero de 2023.

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	2022	2021	VARIACIÓN	%
ACTIVO CORRIENTE					
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	5	9.496.737	32.318.475	-22.821.738	-47,32%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE RESTRINGIDO	6	100.967.571	96.535.950	4.431.621	-12,80%
CUENTAS POR COBRAR	7	114.075.040	105.383.747	8.691.293	26,97%
DEUDORES VARIOS	7	3.993.248	2.522.478	1.470.770	-49,50%
DIFERIDOS	8	104.956.647	0	104.956.647	40,33%
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES		333.489.244	236.760.651	96.728.592	40,86%
ACTIVOS NO CORRIENTES					
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	9	4.440.893	9.066.731	-4.625.838	-51,02%
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES		4.440.893	9.066.731	-4.625.838	-51,02%
ACTIVOS TOTALES		337.930.137	245.827.382	92.102.754	37,47%

PASIVO	Nota	2022	2021	VARIACIÓN	%
PASIVO CORRIENTE					
CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO	10	191.904.222	78.155.267	113.748.955	145,54%
PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		2.744.782	1.929.336	815.446	42,27%
OTROS PASIVOS CORRIENTES	11	26.006.471	34.350.785	-8.344.314	-24,29%
TOTAL PASIVOS		220.655.475	114.435.388	106.220.087	92,82%
PASIVOS TOTALES		220.655.475	114.435.388	106.220.087	92,82%

PATRIMONIO	Nota	2022	2021	VARIACIÓN	%
PATRIMONIO	11				
FONDOS DE RESERVAS		106.903.491	96.535.950	10.367.541	10,74%
APORTE COPROPIETARIOS		111.136.007	111.136.007	0	0,00%
EXCEDENTE DÉFICIT EJERCICIOS ANTERIORES		86.599.266	109.558.699	-22.959.433	-20,96%
EXCEDENTE DÉFICIT DEL EJERCICIO		-24.484.874	-22.959.433	-1.525.440	6,64%
ADOPCIÓN NIIF		-162.879.229	-162.879.229	0	0,00%
TOTAL PATRIMONIO		117.274.661	131.391.994	-14.117.333	-10,74%
PATRIMONIO TOTAL		117.274.661	131.391.994	-14.117.333	-10,74%

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	2022	2021	VARIACIÓN	%
INGRESOS DE ACTIVIDADES OPERACIONALES					
ACTIVIDADES DE SERVICIOS COMUNITARIOS	12	1.593.386.782	1.420.996.024	172.390.758	12,13%
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES		1.593.386.782	1.420.996.024	172.390.758	12,13%
INGRESOS NO OPERACIONALES					
INGRESOS NO OPERACIONALES		13.220.604	17.358.741	-4.138.136	-23,84%
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES		13.220.604	17.358.741	-4.138.136	-23,84%
INGRESOS TOTALES		1.606.607.387	1.438.354.765	168.252.622	11,70%

GASTOS OPERACIONALES	Nota	2022	2021	VARIACIÓN	%
GASTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	13				
GASTOS DE PERSONAL		62.748.541	78.496.856	-15.748.315	-20,06%
HONORARIOS		44.414.901	40.438.526	3.976.375	9,83%
SEGUROS		94.783.152	88.564.685	6.218.467	7,02%
SERVICIOS		1.101.899.828	1.007.418.519	94.481.309	9,38%
GASTOS LEGALES		28.800	36.900	-8.100	-21,95%
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		208.303.390	147.462.196	60.841.194	41,26%
DEPRECIACIONES		10.085.188	7.414.126	2.671.062	36,03%
DIVERSOS		80.144.076	68.776.074	11.368.002	16,53%
IMPUESTOS		2.791.000	3.511.000	-720.000	0,00%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		1.605.198.876	1.442.118.882	163.079.994	11,31%
GASTOS NO OPERACIONALES					
GASTOS NO OPERACIONALES	13	25.893.384	19.195.316	6.698.068	34,89%
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES		25.893.384	19.195.316	6.698.068	34,89%
GASTOS TOTALES		1.631.092.260	1.461.314.198	169.778.062	11,62%
TOTAL EXCEDENTES (DÉFICIT)		-24.484.874	-22.959.433	-1.525.440	6,64%

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 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 utili- dades acumuladas	-	-	-	-46.187.947	46.187.947	-	-	-
Reserva 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 diciembre de 2021	111.136.007	96.535.950	96.535.950	-22.959.433	109.558.695	-162.879.229	-76.279.968	131.391.994
Traslado de utili- dades (pérdidas)	-	-	-	-22.959.433	22.959.433	-	-	-
Apropiación del periodo fondo de imprevistos	-	10.367.541	10.367.541	-	-	-	-	10.367.541
Resultado del ejercicio	-	-	-	-24.484.874	-	-	-24.484.874	-24.484.874
Saldos al 31 de diciembre de 2022	111.136.007	106.903.491	83.944.058	-24.484.874	109.558.695	-162.879.229	-100.764.842	117.274.661

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 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 2022	Entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
UTILIDAD PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO	-24.484.874	-22.959.433
CUENTAS POR COBRAR	-8.691.293	-22.385.681
DEUDORES VARIOS	-1.470.770	2.472.485
CUENTAS POR PAGAR	113.748.955	-78.978
PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	815.446	1.071.894
OTROS PASIVOS CORRIENTES	-8.344.314	7.130.926
Fondos netos provistos por las actividades de operación	96.058.024	-11.789.353
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
AUMENTO EN PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	4.625.838	5.715.126
AUMENTO EN INTANGIBLES	-104.956.647	0
Fondos netos provistos (usados) en actividades de inversión	-100.330.809	5.715.126
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
AUMENTO DISMINUCIÓN FONDO DE IMPREVISTOS	10.367.541	-14.170.587
AUMENTO DISMINUCIÓN UTILIDAD DEL EJERCICIO	-1.525.440	-69.147.380
AUMENTO DISMINUCIÓN EJERCICIOS ANTERIORES	-22.959.433	46.187.947
Fondos netos provistos por (usados en) las actividades de financiación	-14.117.333	-37.130.020
NETO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-18.390.118	-43.204.247
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	128.854.426	172.058.673
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	110.464.309	128.854.426

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 RE-**

SIDENCIAL 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 su 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 cor-

te 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 periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo 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 tomadas 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 periodo 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 periodo 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 periodo 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 ingrese 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 periodo 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 periodo, los gastos no operacionales del periodo y el excedente o déficit del periodo.

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 periodo 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 periodo 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 periodo.

La información a revelar en el estado de cambios en patrimonio: en este estado la copropiedad mostrará: El resultado integral total del periodo; para cada componente de patrimonio, los efectos de la aplicación retroactiva o la re-expresión 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 periodo, revelando por separado los cambios procedentes de: el resultado del periodo 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 periodo 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 en-

trada 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 cuentas 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 período 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 Resi-

dencial 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 compren. 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 periodo 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 periodo contable se reconozca un cambio en la vida útil de los activos se hace ne-

cesario 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 residual 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 periodo 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 periodo, 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 periodo en que no se generen excedentes la apropiación del fondo de imprevistos se realizará de los excedentes acumulados y están obligadas a constituir 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	2022	2021
Caja	1.000.000	878.000
Caja Menor	1.000.000	878.000
Bancos	2.560.817	31.440.475
Banco Av. Villas (Cuenta Corriente)	2.560.817	31.440.475
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3.560.817	32.318.475

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	2022	2021
Efectivo Restringido	106.903.491	96.535.950
Av. Villas (Cta. de Ahorros)Fondos (1) Contingencia laboral e Inversión	5.935.920	11.297.037
Av. Villas (Cta. de Ahorros)Fondo Imprevistos	100.967.571	85.238.913
Total Efectivo y Equivalente al efectivo Restringido	106.903.491	96.535.950

1) Fondos de Uso Restringido:

Fondo de Inversión: Su disminución corresponde a la utilización de los recursos para la realización de obras realizadas de acuerdo con su capitalización durante el año 2022.

Fondo de Contingencia laboral: Se utilizaron recursos para la compra de bonos de bienestar social para todo el personal en fin de año.

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

DESCRIPCIÓN	2022	2021
Cartera		
Cuotas de administración	102.871.562	118.070.363
Recargo sobre cuotas	191.700	191.700
Aporte por vehículo adicional	7.993.400	5.703.010
Multas por inasistencia	3.697.890	2.317.400
Costas honorarios cobro jurídico	7.195.575	6.380.556
Cuotas extraordinaria 2011 (2)	300.000	300.000
Cuota extraordinaria portería peatonal	100.000	150.000
Fichas	0	11.500
Gastos honorarios cobro prejurídico	934.501	581.434
Aporte moto adicional	2.042.500	1.345.499
Arriendo local	0	2.000.000
Deterioro de cartera (1)	-11.252.088	-31.667.715
Total Cuentas por pagar	114.075.040	105.383.747

OTROS DEUDORES	2022	2021
Anticipos de Impuestos	3.993.248	2.522.478
Total Otros Deudores	3.993.248	2.522.478

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 2022.

1. 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

2022 se recuperó cartera en cobro jurídico por valor de \$ **52.318.244**, 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 2022, el deterioro presenta disminución para el año 2022.

NOTA 8-DIFERIDOS: La copropiedad al cierre de 31 de diciembre de 2022 adquirió la póliza de seguros de áreas comunes la cual se amortizará a 12 meses durante la vigencia del año 2023.

DIFERIDOS	2022	2021
Gastos pagados por anticipado -Diferidos (1)	104.956.647	0
Total Diferidos	104.956.647	0

1 - El valor mensual a amortizar será de \$8.746.387.

NOTA 9-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 2022 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	2022	2021
Propiedad Planta y Equipo		
Activos Fijos al Costo	56.223.218	51.396.424
Depreciación Acumulada	-51.782.325	-42.329.693
Total Propiedad Planta y Equipo	4.440.893	9.066.731

NOTA 10 - 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	2022	2021
Costos y Gastos Por Pagar		
Seguros (1)	104.956.644	0
Vigilancia (2)	57.670.972	52.394.813
Servicios de Mantenimiento y Outsourcing (3)	28.008.638	25.760.454
Otros gastos por pagar (4)	1.267.968	0
Total Cuentas por pagar a Corto plazo	191.904.222	78.155.267

1. El saldo a 31 de diciembre de 2022 a la póliza de seguros de áreas comunes de la copropiedad, la cual el pago se realizará en 10 cuotas cada una por un valor mensual de \$10.495.664.
2. El saldo a 31 de diciembre de 2022 corresponde al servicio de vigilancia del mes de diciembre 2022.
3. El saldo a 31 de diciembre de 2022 incluye el valor por pagar de servicio Limpieza, mantenimiento y outsourcing de personal de los servicios prestados en diciembre 2022.

4. Corresponde a saldo por pagar ferretería por suministro de materiales mes de diciembre 2022

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	2022	2021
Otros Pasivos corrientes		
Retenciones y Aportes de Nómina (1)	1.216.800	1.409.100
Ingresos Recibidos para terceros (2)	6.151.650	5.368.831
Ingresos Recibidos por anticipado (3)	18.638.021	27.572.854
Total Otros Pasivos Corrientes	26.006.471	34.350.785

1. Corresponde a los aportes de seguridad social y parafiscales del mes de diciembre 2022

2. Corresponde al valor recaudado por pagos de procesos jurídicos y prejurídicos, por pagar a los abogados.

3. 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	2022	2021
Patrimonio		
Fondo Social	111.136.007	111.136.007
Fondo de Imprevistos (1)	100.967.571	85.238.913
Fondo de Inversión	21.878	57
Fondo de Contingencia Laboral (2)	5.914.042	11.296.980
Excedentes Ejercicios Anteriores Acumulados	86.599.266	109.558.699
Resultado del Ejercicio Presupuestal	-24.484.874	-22.959.433
Adopción por Primera Vez - NIIF	-162.879.229	-162.879.229
Total Patrimonio	117.274.661	131.391.994

- 1 - El fondo de imprevistos presenta aumento por la apropiación de los aportes monetizados durante al año para este fin.
- 2 - El fondo de contingencia laboral presenta disminución que corresponde a los bonos entregados al personal en el mes de diciembre.

Excedente y/o déficit del Ejercicio.

DESCRIPCIÓN	2022	2021
Resultado del Ejercicio		
Ingresos Totales	1.606.607.387	1.438.354.765
Gastos Totales	-1.631.092.260	-1.461.314.198
Total Resultado del Ejercicio (1)	-24.484.874	-22.959.433

- 1 - El resultado del ejercicio (perdida) está representada principalmente por rubros ejecutados que no son erogaciones de efectivo tales como: depreciación \$10.085.188, deterioro \$13.158.590.

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 2022, 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.

Los principales conceptos que componen los ingresos operacionales son:

DESCRIPCIÓN	2022	2021
Ingresos Operacionales		
Cuotas de administración	1.515.420.000	1.377.828.000
Recargo por Mora	25.353.562	14.087.744
Aporte de Vehículo Adicional	93.691.607	90.688.409
Arriendo Local	21.301.513	20.168.067
Sancion inasistencia asamblea	12.445.000	0
Alquiler Parrillas-Asador y varios	15.905.454	4.496.980
Aporte Moto Adicional	26.344.133	22.542.672
Descuento por pronto pago	-117.074.486	-108.815.848
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	1.593.386.782	1.420.996.024

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	2022	2021
Ingresos No Operacionales		
Intereses Bancarios	0	5.600
Arriendo Zona Comunes ETB	8.749.812	8.284.238
Indemnización Póliza (1)	3.700.000	2.991.374
Aprovechamientos	322.000	4.851.749
Ajuste al Peso	4.327	4.313
Incapacidades	444.465	1.221.467
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	13.220.604	17.358.741

1 - La indemnización de la póliza corresponde a reconocimiento por reclamaciones realizadas para el periodo 2022.

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	2022	2021
Gastos Operacionales		
Gastos de Administración		
Personal (1)	62.748.541	78.496.856
Honorarios	44.414.901	40.438.526
Seguros	94.783.152	88.564.685
Gastos por Servicios	0	0
Serv. De Vigilancia	681.130.416	618.815.677
Serv. Perosonal Outsourcing	337.450.220	313.232.221
Serv. De Acueducto	1.358.449	945.397
Serv. De Energía Eléctrica	76.616.840	68.404.090
Serv. De Teléfono	4.697.993	5.391.354
Serv. De Correo	13.000	24.000
Serv. De Gas	632.910	605.780
Gastos Legales	0	0
Gastos Legales	28.800	36.900
Sub Total Gastos de Administración	1.303.875.222	1.214.955.486

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., para 2022 solo una persona. 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 2022, se incrementaron de acuerdo con el aumento del SMLV decretado por el gobierno Nacional

DESCRIPCIÓN	2022	2021
Gastos Operacionales		
Gastos por Mantenimiento		
Mto. Equipos de Cómputo Oficina	1.332.670	2.305.252
Mto. Tanque y Agua	10.456.983	16.116.965
Mto. Jardines y árboles (1)	73.116.591	43.960.316
Mto. Cubiertas (3)	17.760.030	6.119.255
Mto. Pintura en zona común	11.164.429	14.844.983
Mto. Arreglos eléctricos	10.141.637	6.092.124
Mto. Zonas comunes (diversos) (2)	60.840.665	29.538.442
Mto. Hidráulicos y sanitarias	3.131.733	11.872.026
Mto. Citofonía (4)	8.005.315	4.052.000
Mto. Motobombas	9.332.834	8.131.300
Mto. Maquinaria y equipo diverso	3.020.503	3.393.533
Mto. Por Fumigación	0	1.036.000
Subtotal Gastos por Mantenimiento A	208.303.390	147.462.196

1. El incremento para el año 2022 se encuentra relacionado principalmente con el valor pagado por la poda técnica de árboles realizada en la copropiedad., el valor del servicio mensual por mantenimiento de zonas verdes el cual incluye la nómina del jardinero de la unidad, dentro de los principales valores ejecutados se encuentran los siguientes;
 - Poda de técnica de formación de 55 árboles por valor de \$14.460.313
 - Compra de matas, abono, materas, fungicidas y tierra por valor de \$ 5.476.739
 - Transporte de desechos de la poda (maderos y troncos) \$ 1.000.000
2. El aumento en este rubro se presenta principalmente por la ejecución del mantenimiento general de las zonas comunes de la unidad, elaboración de cubierta en techo de policarbonato y estructuras metálicas para casetas de portería y vehicular, suministro e instalación de 3 mesas de juegos entre otros, discriminados así:

ITEM	PROYECTOS 2022	COSTO
1	Cubierta policarbonato Guali VI etapa + adecuación puerta vehicular	\$4.350.000
2	Cubierta policarbonato portería vehicular Guali grande + adecuación cubierta peatonal	\$8.000.000
3	mesa de tenis , mesas juegos (ajedrez-parqués),	\$4.600.000
4	Sendero peatonal adoquín Ensanchamiento borde contorno kiosco Pintura porterías Pintura gruta virgen, Puesta y diseño decoración navideña Pintura cancha de tenis Pintura y mejoramiento andenes vehicular	\$5.500.000
5	Compras navideñas	\$4.000.000
6	Tapetes portería Guali grande	\$1.784.262
7	Puertas zonas comunes de ventilación bl	\$1.440.000

3. En este rubro se ejecutaron principalmente compra de materiales para el mantenimiento general de las cubiertas y el mantenimiento de canales y bajantes realizado con contratación de proveedor externo ejecutado así;

4.

DESCRIPCION	COSTO
Mantenimiento canales y bajantes Bl 3 ent 1-2 /bl 4 ent 1/bl2 ent 6-7 /bl 6 ent 2	\$ 2.670.000
Mantenimiento canales y bajan Bl ent 1-2 /bl 4 ent 1/bl2 ent 6-7 /bl 6 ent 2	\$ 3.200.000
Mantenimiento canales y bajan Bl 21 ent 8 y 2 /bl 20 ent 2 /bl2 ent 2	\$ 1.350.000
Mantenimiento canales y bajan Bl 19-2 /20-1 /21-7 y 2-4	\$ 1.800.000
Mantenimiento canales y bajan Bl 2-5 /4-2	\$ 1.700.000

5. El incremento en citofonía obedece a la activación anual de la citofonía IP, suministro de 3 teléfonos y 3 cámaras omega para registro de visitantes en portería.

Instalación servicio de citofonía IP.....\$2.800.000
Tres (3) Porteros y tres (3) cámaras.....\$1.095.915
Incremento mantenimiento de citofonía antigua.

DESCRIPCIÓN	2022	2021
Gastos Operacionales		
Gastos Diversos		
Aseo y Cafetería	16.388.668	16.636.697
Papelería y Fotocopias	4.225.738	7.779.587
Gastos de Asamblea	16.649.316	5.988.400
Transporte Urbano	1.198.279	1.288.000
Gastos del Consejo	1.015.693	1.503.536
Decoración y Eventos	3.134.573	4.202
Fondo de Imprevistos	15.719.484	13.662.582
Fondo de inversión (1)	17.903.204	9.769.991
Fondo de contingencia laboral	3.600.000	8.224.025
Impuestos (Ica, Renta)	2.791.000	3.511.000
Gastos Covid	309.121	3.919.054
Sub total Gastos Diversos B	82.935.076	72.287.074
Gastos por depreciaciones C	10.085.188	7.414.126
TOTAL GASTOS ORDINARIOS A+ B+C	1.605.198.876	1.442.118.882

1. El gasto realizado por este fondo fue apalancado por la recuperación de cartera del periodo.

DESCRIPCIÓN	2022	2021
Gastos No Operacionales		
Gastos Financieros		
Gastos Bancarios	1.849.911	2.896.280
Comisiones Bancarias (1)	10.884.883	10.660.464
Gastos Extraordinarios		
Deterioro	13.158.590	5.638.572
Impuesto renta		
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	25.893.384	19.195.316

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.

GASTOS TOTALES		
DESCRIPCIÓN	2022	2021
Total gastos ordinarios	1.605.198.876	1.442.118.882
Total gastos no operacionales	25.893.384	19.195.316
GASTOS TOTALES	1.631.092.260	1.461.314.198

14. HIPÓTESIS DEL NEGOCIO EN MARCHA

Durante el año 2022 la copropiedad adelantó sus actividades de manera habitual, cumpliendo sus obligaciones laborales, de mantenimiento, conservación, atención a las necesidades de los residentes.

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



7 Dictamen **Revisor Fiscal**

Señores

Asamblea General de la
Unidad Residencial El Gualí P.H.
Ciudad

DICTAMEN DE REVISOR FISCAL Sobre Estados Financieros a 31 de diciembre de 2022

Opinión Favorable

Se han auditado los estados financieros de la Unidad Residencial El Gualí P.H. que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2022, Estado de Resultados del Periodo, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha comparativo con el año 2021, así como las revelaciones o notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más significativas.

En opinión, los estados financieros completos adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera de la Unidad Residencial El Gualí P.H. a diciembre 31 de 2022, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que termino 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

Se efectuó la 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, es independiente la revisoria fiscal de la Copropiedad de conformidad con los requerimientos del código de ética exigibles para contadores y aplicables a la auditoría de los Estados Financieros Completos, se ha cumplido con las demás responsabilidades de conformidad con esos

requerimientos. Se considera que la evidencia de auditoría obtenida proporciona una base suficiente y adecuada para el fundamento de la 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 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, debió manera periódica examinar los Estados Financieros de periodos intermedios, a causa de realizar la vigilancia y control de las operaciones de la Copropiedad, y emitir las directrices de gestión a la administración, situación que para este vigencia no se dio, como tampoco citación periódica a reuniones de consejo para ese propósito con la asistencia del área contable y la revisoria fiscal, a pesar de haber realizado esta solicitud.

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

La responsabilidad de la revisoria fiscal es obtener una seguridad razonable, sobre los estados financieros en su conjunto y si están libres de incorrección material; así emitir un informe de auditoría que contiene la 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.

- Se utilizó el juicio y el escepticismo profesional durante la auditoría.
- Se comunicó a los responsables del gobierno corporativo en relación con las evidencias, observaciones, recomendaciones y alertas para la toma de decisiones, en las dos reuniones a las cuales se fue convocado y en los informes presentados en calidad de Revisor Fiscal.
- Se obtuvo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el objetivo de diseñar procedimientos de auditoría que fueran apropiados en las circunstancias.
- Se realizó 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 se consideraron, fueron emitidas sobre dichos resultados a la administración.
- Se concluye 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. Las conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de este informe, evidenciando la importancia de realizar seguimiento a las inversiones respecto al flujo de efectivo y así lograr llegar al punto de equilibrio económico para el cumplimiento en el pago de sus obligaciones.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- Durante el año 2022 la Unidad Residencial El Gualí 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 la administración;
- 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 Copropiedad 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; Adicionalmente, como ente solidario con la Administración, 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

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

te responsabilidad de la administración. Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo se utilizó los siguientes criterios:

- 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 con 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 de manera oportuna con la auditoria 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, manifiesto 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 2022 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;
- 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 Gualí 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, con el fin de 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 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; expresando en el presente dictamen que para el año 2022 se mantuvo control de las

finanzas por parte del administrador y quien ejerció el cargo de tesorero o aprobador de pagos, pero no realizando los cambios en la entidad financiera de manera oportuna, debiéndose apoyar para la firma en bancos por parte del consejero encargado del periodo anterior.

Con base en las pruebas practicadas establecidas con el fin de validar, si se ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias y a las decisiones de la asamblea y del 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.

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
Revisor Fiscal T.P. N° 128.644-T



Proyecto de **Presupuesto** 2023



	PRESUPUESTO AÑO 2022			PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2023	
	INCREMENTO DE 10,07%			INCREMENTO DE 16%	
INGRESOS FIJOS OPERACIONALES	Proyecto Mensual 2022	Proyecto Año 2022	EJECUTADO 2022	Proyecto Mensual 2023	Proyecto Año 2023
Cuotas administración	\$ 126.381.273	\$ 1.516.575.280	\$ 1.515.420.000	\$ 146.490.600	\$ 1.757.887.200
Recargo por Mora	\$ 1.292.198	\$ 15.506.380	\$ 25.353.562	\$ 2.450.844	\$ 29.410.132
Aporte de Vehículo Adicional	\$ 8.318.394	\$ 99.820.731	\$ 93.691.606	\$ 9.056.855	\$ 108.682.263
Arriendo local	\$ 1.775.126	\$ 21.301.512	\$ 21.301.512	\$ 2.008.023	\$ 24.096.270
Participación Reciclaje	\$ -	\$ -		\$ -	\$ -
Alquiler Parrillas - Asador	\$ 398.241	\$ 4.778.894		\$ -	\$ -
Alquiler Salón Comunal y Kiosco	\$ 6.475	\$ 77.696	\$ 15.905.454	\$ 1.537.527	\$ 18.450.327
Fichas de Parqueadero Y bicicletas	\$ -	\$ -		\$ -	\$ -
Sanción Inasistencia Asamblea	\$ -	\$ -	\$ 12.445.000	\$ 1.203.017	\$ 14.436.200
Alquiler Sillas y Mesas	\$ 7.770	\$ 93.235		\$ -	\$ -
Arrendamiento ETB	\$ 729.151	\$ 8.749.812	\$ 8.749.812	\$ 824.816	\$ 9.897.787
Descuento por pronto pago	-\$ 9.981.134	-\$ 119.773.603	-\$ 117.074.486	-\$ 12.348.200	-\$ 148.178.404
Cobro Juridico	\$ -	\$ -		\$ -	
Alquiler Cancha	\$ -	\$ -		\$ -	\$ -
Aporte Moto Adicional	\$ 2.067.726	\$ 24.812.718	\$ 26.344.132	\$ 2.546.599	\$ 30.559.193
Financiero	\$ 514	\$ 6.163	\$ -	\$ -	\$ -
Recuperación de Gastos y otros		\$ -		\$ -	\$ -
Incapacidades		\$ -	\$ 444.465	\$ 42.965	\$ 515.579
Reconocimiento seguro		\$ -	\$ 3.700.000	\$ -	\$ -
Aprovechamiento y ajuste al peso		\$ -	\$ 326.327	\$ -	\$ -
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	130.995.735	1.571.948.817	1.606.607.384	153.813.046	1.845.756.548

GASTOS OPERACIONALES	Proyecto Mensual 2022	Proyecto Año 2022	Ejecutado 2022	Proyecto Mensual 2023	Proyecto Año 2023
Gastos de Administración	\$ 4.737.033	\$ 56.844.395,00	\$ 62.748.541,00	\$ 11.779.055,58	\$ 141.348.667,00
Gastos de Personal	\$ 4.153.700	\$ 49.844.395	\$ 58.313.600	\$ 11.195.722	\$ 134.348.667
Capacitación Binestar y SGSST	\$ 583.333	\$ 7.000.000	\$ 4.434.941	\$ 583.333	\$ 7.000.000
Honorarios	\$ 3.673.722	\$ 44.084.660	\$ 44.414.901	\$ 4.338.309	\$ 52.059.713
Revisoria Fiscal	\$ 1.290.900	\$ 15.490.800	\$ 17.050.720	\$ 1.648.236	\$ 19.778.835
Implementación factura electrónica/ Electronicos DIAN	\$ 150.000	\$ 1.800.000	\$ 1.646.981	0	0
Asesoría Contable	\$ 1.816.155	\$ 21.793.860	\$ 21.793.860	\$ 2.106.740	\$ 25.280.878
Asesoría Jurídica	\$ 416.667	\$ 5.000.000	\$ 3.923.340	\$ 583.333	\$ 7.000.000
Seguro	\$ 7.898.596	\$ 94.783.155	\$ 94.783.152	\$ 8.746.387	\$ 104.956.644
Seguro Áreas Comunes	\$ 7.898.596	\$ 94.783.155	\$ 94.783.152	\$ 8.746.387	\$ 104.956.644,00

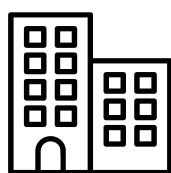
GASTOS OPERACIONALES	Proyecto Mensual 2022	Proyecto Año 2022	Ejecutado 2022	Proyecto Mensual 2023	Proyecto Año 2023
Gastos por Servicios	\$ 91.721.075	\$ 1.100.652.900	\$ 1.101.899.828	\$ 173.182.050	\$ 1.263.165.335
Serv. De Vigilancia Enero - Junio	\$ 56.740.378	\$ 680.884.534	\$ 681.130.416	\$ 65.842.608	\$ 395.055.648
Serv. De Vigilancia Julio - Diciembre	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 69.993.936	\$ 419.963.616
Serv. Aseadoras y toderos	\$ 28.441.843	\$ 341.302.116	\$ 337.450.220	\$ 29.342.547	\$ 352.110.560
Serv. De Acueducto	\$ 86.717	\$ 1.040.598	\$ 1.358.449	\$ 131.317	\$ 1.575.801
Serv. De Energia Eléctrica	\$ 5.899.853	\$ 70.798.233	\$ 76.616.840	\$ 7.406.295	\$ 88.875.534
Serv. De Teléfono e internet	\$ 494.522	\$ 5.934.263	\$ 4.697.993	\$ 400.000	\$ 4.800.000
Serv. De Correo	\$ 2.201	\$ 26.417	\$ 13.000	\$ 4.167	\$ 50.000
Serv. De Gas	\$ 55.562	\$ 666.738	\$ 632.910	\$ 61.181	\$ 734.176
Gastos Legales	\$ 3.385	\$ 40.616	\$ 28.800	\$ 2.784,00	\$ 33.408,00
Gastos Notariales	\$ 3.385	\$ 40.616	\$ 28.800	\$ 8.333	\$ 100.000,00
Gastos por Mantenimiento	\$ 13.080.527	\$ 156.966.325	\$ 208.303.386	\$ 14.996.025,40	\$ 193.974.265
Mto. Equipos de Computo y Oficina	\$ 152.343	\$ 1.828.116	\$ 1.903.870	\$ 416.667	\$ 5.000.000
Mto. Tanque de Agua	\$ 1.478.329	\$ 17.739.943	\$ 10.456.983	\$ 1.010.842	\$ 12.130.100
Mto. Jardines	\$ 4.391.794	\$ 52.701.528	\$ 73.116.590	\$ 5.094.482	\$ 61.133.784
Mto. Árboles, compra de matas y accesorios	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 13.000.000
Mto. Cubiertas	\$ 1.000.000	\$ 12.000.000	\$ 17.760.030	\$ 1.716.803	\$ 20.601.635
Mto. Pintura en zona común	\$ 833.333	\$ 10.000.000	\$ 11.164.428	\$ 1.079.228	\$ 12.950.736
Mto. Arreglos eléctricos	\$ 558.800	\$ 6.705.601	\$ 10.141.636	\$ 980.358	\$ 11.764.298
Mto. Zonas comunes	\$ 2.000.000	\$ 24.000.000	\$ 60.840.665	\$ 2.387.617	\$ 28.651.407
Mto. Hidráulicos y sanitarias	\$ 1.088.962	\$ 13.067.539	\$ 3.131.733	\$ 302.734	\$ 3.632.810
Mto.Citofonia	\$ 371.670	\$ 4.460.036	\$ 8.005.315	\$ 778.855	\$ 9.346.260
Mto. Motobombas mto preventivo	\$ 798.998	\$ 9.587.976	\$ 9.332.834	\$ 926.837	\$ 11.122.044
Mto. Maquinaria y equipo diverso	\$ 311.272	\$ 3.735.261	\$ 1.568.302	\$ 151.603	\$ 1.819.230
Mto. Por Fumigación	\$ 95.027	\$ 1.140.325	\$ -	\$ 150.000	\$ 1.800.000
Mto. Extintores			\$ 881.000	\$ -	\$ 1.021.960
Depreciación + Amortizaciones	-	7.636.550	10.085.188	-	-
Depreciación + Amortizaciones		\$ 7.636.550	\$ 10.085.188	\$ -	\$ -

GASTOS OPERACIONALES	Proyecto Mensual 2022	Proyecto Año 2022	Ejecutado 2022	Proyecto Mensual 2023	Proyecto Año 2023
Gastos Diversos	4.326.049	51.912.592	42.921.388	3.576.782	49.035.554
Decoración y Eventos	\$ -	\$ -	\$ 3.134.573	\$ 261.214	\$ 5.000.000
Gastos de Consejo	\$ 137.912	\$ 1.654.942	\$ 1.015.693	\$ 84.641	\$ 1.178.204
Gastos Asambleas	\$ 2.083.333	\$ 25.000.000	\$ 16.649.316	\$ 1.387.443	\$ 17.554.635
Elementos Aseo	\$ 1.323.077	\$ 15.876.921	\$ 14.113.110	\$ 1.176.093	\$ 16.371.208
Elementos Cafeteria	\$ 146.919	\$ 1.763.028	\$ 2.275.558	\$ 189.630	\$ 2.639.647
Papelería y Fotocopias	\$ 416.667	\$ 5.000.000	\$ 4.225.738	\$ 352.145	\$ 4.901.856
Transporte Urbano	\$ 118.142	\$ 1.417.702	\$ 1.198.279	\$ 99.857	\$ 1.390.004
GASTOS COVID-19	\$ 100.000	\$ 1.200.000	\$ 309.121	\$ 25.760	\$ -
Fondos Comunes	1.553.200	18.638.404	37.222.688	1.867.550	22.410.601
Fondo Imprevistos	\$ 1.253.200	\$ 15.038.404	\$ 15.719.484	\$ 1.519.550	\$ 18.234.601
Fondo de contingencia Laboral	\$ 300.000	\$ 3.600.000	\$ 3.600.000	\$ 348.000	\$ 4.176.000
Fondo de inversión para Obras		\$ -	\$ 17.903.204		
Deudores-Deterioro de cartera	-	4.402.800	13.158.590		-
Deudores-Deterioro de cartera		\$ 4.402.800	\$ 13.158.590		
Gastos Financieros y Extraordinarios	1.565.539	18.786.465	15.525.794	1.564.363	18.772.361
Gastos Bancarios + Comisiones	\$ 1.243.492	\$ 14.921.907	\$ 12.734.794	\$ 1.231.030	\$ 14.772.361
Gastos Extraordinarios	\$ -	\$ -		\$ -	\$ -
Otros Gastos Impuestos de Renta e ICA	\$ 322.046	\$ 3.864.558	\$ 2.791.000	\$ 333.333	\$ 4.000.000
TOTAL GASTOS	\$ 128.559.126	\$ 1.547.112.312	\$ 1.631.092.257	\$ 220.053.307	\$ 1.845.756.548
DIFERENCIA					\$ (0,00)



9

Reporte de **Cartera**



REPORTE CARTERA MOROSOS

Listado a diciembre 31 de 2022

CODIGO	NOMBRE	TOTAL
831	CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR	32.182.660
22201	EDWIN ORLANDO PINZON MENDOZA	339.373
22402	MARIA EMMA FORIGUA PIRAQUIVE	1.300.800
22501	CAMARGO MARTINEZ JAIME EDUARDO	98.800
22502	OSORIO OROZCO JHON MARIO / SANJUAN ALVER	171.247
24101	GONZALO ALFREDO GUERRA CASTAÑEDA	515.496
24202	CLARA ISABEL RODRIGUEZ CALDERON	6.464.900
24402	FLAVIO ELIECER MAYA ESCOBAR	346.100
26401	CRUZ N PEDRO / CAMACHO R LUZ	168.000
26502	DELGADO ORTIZ RAMON ODULIO	168.000
32302	CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR	184.000
43202	CAJA DE VIVIENDA POPULAR	5.500.902
43401	CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR	468.500
44302	SAYAGO VILLAMIZAR EDGAR ALFONSO	210
44502	ZORRILLA MARIN MARTHA JEANNETTE	60.190.666
51302	NAVARRO ESPITIA VERA JUDITH	561.900
52201	MOTOYA MEJIA RUBEN DARIO	168.000
61302	ZULUAGA PADILLA NUBIA	17.000
62501	ROZO CAÑON JUAN CARLOS	293.000
71101	SOLANO ALVARO	166.900
71201	LUISA RODRIGUEZ-GERMAN CASTELLANOS	168.000
71202	MOLINA CARLOS HUMBERTO	1.613.100
81102	ROMERO RICARDO	896.600
81201	FREYRE SANCHEZ JULIO CESAR	248.400
81501	VALBUENA P BERNARDO / VALBUENA G GLORIA	205.100
83301	REYES LUIS CARLOS	1.441.100
83302	MANRIQUE OLGA LUCIA	15.000

85102	AVILA ROCHA CARMEN GLORIA	339.400
91402	LOPEZ ROPERO LILIA	498.800
92201	BAUTISTA CASTRO JAIME ENRIQUE	345.600
93202	VARGAS GONZALEZ GABRIEL IVAN	1.594.116
94302	ZABALA C MANUEL / PRECIADO MARTHA	1.385.290
94501	CALDERON NAVARRETE JOSE FELIX	139.400
95202	ORDOÑEZ JORGE / MONAK MARLENY	163.000
101102	HERNANDEZ DE NUÑEZ MYRIAM RAMONA	163.000
101201	CAÑON CUBILLOS EDUARDO	368.600
102301	BAUTISTA HERNANDEZ EDGAR OSWALDO	310.600
103201	PEÑA S. DARIO / PEÑA S. LILIAN	168.000
103202	BARRERA CORREA ERNESTO	163.000
103402	MEDINA DE CANO MARINA	9.937.600
104201	GLENN ALFRED LAWSON Y OTROS	1.371.700
111501	VILLALBA DELGADO ELIZABETH	15.000
113202	OSORIO RICAUTE ALVARO	144.000
122201	FORERO DE BECERRA MARIELA / BECERRA LUIS	8.724.000
134202	CONTRERAS ANDREA / SANIN LUIS CARLOS	16.700
141201	RODRIGUEZ PIÑEROS SALOMON	432.200
142202	CASTRO ALICIA	492.300
144202	COLMENARES PEREZ JULIO	335.900
144401	MARTINEZ PAEZ CARMEN CECILIA	168.000
151401	CARDENAS BARRIOS PAULA CRISTINA	329.300
153302	GONZALEZ RAMIREZ LIGIA AMPARO	10.045.700
161502	MARTINEZ VIVIANA	15.000
162101	VELASQUEZ PARRA RICARDO	56.883.903
162301	RICO MEJIA MARIA OBDULIA	15.000
162501	JOHN JAIDER MARTINEZ MOYANO	77.300
171402	AVILA MARIA DEL CARMEN	163.000
172201	HERRERA ACEVEDO VICENTE	168.000
181101	MARTINEZ SANTIAGO-ADRIANA OCHOA-YOLANDA	11.300
183501	RIOS ALFONSO	138.100
191101	PERILLA NOVOA HECTOR DELFIN	163.000
191102	CALDERON MORALES MARIA ALEXANDRA PATRICI	284.800
191201	CASTILLO DE GARCIA MARTHA CONSUELO	163.000
191202	GOBET XIOMARA ALEXANDRA	15.000

191502	HERRERA AVILAN GLORIA AMPARO	30.000
192101	MESA GARCIA MARINA	163.000
192401	JOSE IGNACIO LEURO CARVAJAL /ANDREA DEL	15.000
193301	VENEGAS MAHECHA JOHN ROBERT	15.000
193402	PIÑEROS BRAVO OSCAR MAURICIO	15.000
202301	CLARA INES BERNAL ACERO	482.300
202502	MORENO LEAL ZULMA /ACUÑA L FRANKLIN	168.000
203502	SILVA JARAMILLO CARLOS HORACIO	702.600
204202	GONZALEZ CHAVEZ CLAUDIA	329.099
204501	BARRIOS RODRIGUEZ ADRIANA PATRICIA	15.000
204502	LUIS VICENTE REBELLON / CLARA INES DUFFO	754.039
211402	ESPINOSA GUSTAVO / CABRERA MARIA	1.026.900
214401	RAMIREZ MORATO MARTHA PAULINA	631.100
215102	PEREZ RODRIGUEZ FERNANDO	329.300
215201	MONSALVE OCAMPO MARTHA	1.527.000
215302	LINA MARCELA PRADA/DIEGO OSPINA	15.000
215402	RODRIGO BERNAL F. / MYRIAM PORTELA DE B.	163.000
216402	BARBOSA HERRERA MARIA ELSA	94.700
216502	ANDRES PERILLA SANCHEZ / BANCOLOMBIA	165.989
218102	NOVOA RAMIREZ ELSA MARIA	1.026.800
		217.311.190

Este saldo incluye recargos por mora reconocidos en cuentas de orden

REPORTE CARTERA MOROSOS

Listado a diciembre 31 de 2022

CODIGO	NOMBRE	TOTAL
22501	CAMARGO MARTÍNEZ JAIME EDUARDO	\$ 101.000,00
25301	OLMOS PARRA FRANCY	\$ 75.000,00
26202	CARLOS MILLER SOLIS MÉNDEZ	\$ 41.000,00
31202	JIMÉNEZ BERNAL LUCIA	\$ 165.000,00
52201	MOTOYA MEJIA RUBEN DARIO	\$ 202.000,00
61502	ROBBY PEÑA ORLANDO	\$ 101.000,00
62201	MENDIETA MENDIETA GERMAN ANTONIO	\$ 17.000,00
62202	SUÁREZ N MARCO / BAYONA OLIVA	\$ 41.000,00
62501	ROZO CAÑON JUAN CARLOS	\$ 101.000,00
62502	LINA PAOLA OSORIO ROZO	\$ 123.000,00
84302	BERNAL DE CRUZ MARIA CONCEPCION	\$ 171.000,00
85102	AVILA ROCHA CARMEN GLORIA	\$ 1.672.000,00
85401	CARLOS GUSTAVO RIVERA GOMEZ	\$ 142.400,00
92201	BAUTISTA CASTRO JAIME ENRIQUE	\$ 41.000,00
94501	CALDERON NAVARRETE JOSÉ FELIX	\$ 317.000,00
102301	BAUTISTA HERNÁNDEZ EDGAR OSWALDO	\$ 710.000,00
104401	RICO A JAVANA / RICO A VANESSA	\$ 164.000,00
111102	BETTY RINCÓN DE JARAMILLO	\$ 707.000,00
121402	CASTRO RAMIREZ JULIO CESAR	\$ 41.000,00
122201	FORERO DE BECERRA MARIELA / BECERRA LUIS	\$ 205.000,00
132101	CORTES PRIETO RUDESINDO	\$ 202.000,00
141301	SÁNCHEZ LUCILA	\$ 82.000,00
141402	CASALLAS ALFONSO DICKSON	\$ 41.000,00
144202	COLMENARES PEREZ JULIO	\$ 1.687.000,00
144501	COLORADO GONZÁLEZ HERNANDO	\$ 909.000,00
152102	MARTHA ESPERANZA GUTIÉRREZ PÉREZ	\$ 36.000,00

163501	GORDILLO ALARCON LUIS GREGORIO	\$ 3.500,00
173501	VLADIMIR MORENO SOSA	\$ 41.000,00
181201	SÁNCHEZ LUCILA	\$ 82.000,00
183502	BOBADILLA BELTRÁN ANTONIO JAIRO	\$ 200.000,00
191101	PERILLA NOVOA HECTOR DELFIN	\$ 101.000,00
192102	PINTOR ESCOBAR HELEN CAROLINA	\$ 148.000,00
201302	CARDENAS RIVERA CATALINA /RIVERA PÉREZ M	\$ 82.000,00
201402	GALVIS MORALES GLADYS INES	\$ 41.000,00
202102	CHAVES GONZALEZ ANNY	\$ 164.000,00
202401	MARÍA LUZ FANNY PABON MORENO	\$ 41.000,00
214301	MARTÍNEZ ROZO RICARDO	\$ 104.000,00
214401	RAMÍREZ MORATO MARTHA PAULINA	\$ 505.000,00
216401	DIANA CRISTINA ALZATE-JULIAN CALDERON	\$ 328.000,00
218502	ALBA SOSSA ARDILA/DEMETRIO GONZÁLEZ	\$ 101.000,00
		\$ 10.035.900,00

Unidad Residencial
ELGUALI PH

www.elguali.com



AV Calle 64C No. 68B-98



gualiadmon@hotmail.com



601 630 7447