



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
NIT 900.719.591-3

CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL MIXTA
ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2024



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
NIT 900.719.591-3

Bogotá, Abril 13 de 2024

CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL MIXTA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2024

El Administrador y el Consejo de Administración del Conjunto Residencial La Cumbre, se permiten convocar a los propietarios sus representantes o delegados a la ASAMBLEA GENERAL MIXTA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE DE MONTE NERONE 2024, ubicado en la carrera 79 No 19 A 56 de la ciudad de Bogotá.

Día: Domingo 28 de abril de 2024

Hora: Ocho de la mañana (8:00 a.m. a 1:00 p.m.) Registro a partir de las 7:00 a.m.

Modalidad: Mixta. Para quienes opten por vincularse de manera virtual se le enviara el link de conexión o presencial en el salón social piso 4 torre roja (con limitación de cupos)

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quórum
2. Elección del presidente y secretario de la Asamblea 2024.
3. Aprobación del orden del día.
4. Aprobación del Reglamento de la Asamblea 2024.
5. Informe de Administración 2023.
6. Informe Consejo 2023.
7. Informe del Revisor Fiscal a 31 de diciembre de 2023.
8. Aprobación de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2023.
9. Presentación y Aprobación Financiación y Presupuesto año 2024.
10. Elección de Consejo de Administración 2024. (7 principales, 7 suplentes)
11. Elección de Comité de Convivencia 2024. (3 integrantes)
12. Elección de Revisor Fiscal 2024.
13. Propositiones y varios
 - ✓ Impermeabilización cubiertas
 - ✓ Hallazgos Administración



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
NIT 900.719.591-3

De no reunirse el quorum establecido, de acuerdo a la Ley 675, el artículo 41 establece que se debe volver a convocar el día 2 de Mayo, a las 8:00 p.m., caso en el que sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios (mínimo 3), cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

En caso de no poder asistir el día y hora fijada para la Asamblea, el propietario puede delegar su representación enviando el formato de PODER adjunto a ésta convocatoria (Código Civil Artículo 2142 y 2149), con fecha máxima el lunes 22 de Abril del presente año, al correo admonlacumbre2014@gmail.com, debidamente diligenciado, con firma de aceptación, se admite máximo un (1) poder por cada apoderado. En caso de ser Locatario (leasing) y/o arrendatario y desee postularse al consejo de administración el poder designado debe especificar este mandato.

El registro de la asistencia iniciará a las 7:00 a.m. En aras de optimización del tiempo durante la Asamblea, se invita a los Copropietarios que tengan proposiciones allegarlas al correo electrónico admonlacumbre2014@gmail.com, hasta el día 22 de Abril de 2024, lo anterior con el fin, que la asamblea sea un escenario de toma de decisiones y no de discusiones.

En concordancia con lo anterior, el Consejo, la Revisoría Fiscal, la Contadora y el Administrador estarán prestos a resolver cualquier duda o pregunta que previo a la Asamblea, surja en relación a los informes anexos, en torno a los temas propios de la Asamblea.

Recuerden que las decisiones adoptadas por la Asamblea de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio.

CARTERA A 31 DE MARZO DEL 2024

TORRE	APARTAMENTO	PROPIETARIO	MONTO
3	202	Carolain Rojas Gonzalez	\$ 25.925.475,00
2	1302	Burgos	\$ 12.265.022,00
3	102	Myriam Quintero Lopez	\$ 10.468.146,00
4	1204	Johany Reyes	\$ 9.853.180,00
1	304	Karen Garcia / Nestor Reina	\$ 7.838.771,00
2	704	Omar Gerardo Hernandez	\$ 7.555.403,00
4	403	Marlen Rivera	\$ 7.066.202,00
1	1005	Ana Milena Santana Pardo	\$ 3.703.044,00
2	702	Carlos Eduardo Pelaez	\$ 3.241.754,00
2	903	Duque Julian	\$ 3.012.310,00



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
NIT 900.719.591-3

TORRE	APARTAMENTO	PROPIETARIO	MONTO
4	601	Garcia Alvarez Valentina	\$ 2.676.568,00
3	1403	Hernandez Aguas Sandra	\$ 2.556.890,00
3	803	Roger Hernandez	\$ 2.200.540,00
4	304	Wilson Giraldo Ramirez	\$ 1.877.159,00
1	1303	Luz Anyela Hernandez	\$ 1.723.424,00
4	503	Javier Jaramillo	\$ 1.700.967,00
4	1104	Marco	\$ 1.395.570,00
4	203	Elias Gonzalez	\$ 1.309.826,00
3	602	Janathan Romero	\$ 1.301.822,00
3	1102	Luz Karime Cepeda Diaz	\$ 1.285.367,00
4	801	Lida Guerrero	\$ 1.145.617,00
4	805	Clara Helena Tirado Botero	\$ 1.077.269,00
4	101	Maria De Los Angeles Erazo	\$ 970.191,00
2	103	Jairo Rodriguez	\$ 959.871,00
4	605		\$ 898.384,00
1	1204	Jairo H Cáceres	\$ 888.660,00
2	804	Alejandra Valencia	\$ 846.116,00
1	903	Olaya Romero William	\$ 843.700,00
2	1402	Nelson Rodriguez	\$ 839.800,00
1	1101	Mónica Niño	\$ 823.600,00
4	902	Maria Alicia Sarmiento Molina	\$ 795.396,00
4	1101	Gomez Orozco Lady Paola	\$ 774.212,00
2	403	Ernesto Yepes Bedoya	\$ 750.829,00
3	1203	Jorge Eduardo Vivas	\$ 726.567,00
3	1204	Olga Lucía Useche Perez	\$ 711.963,00
2	102	Ramirez Lilia Maria	\$ 707.377,00
3	1201	Erickson Ricardo Soler Huertas	\$ 669.175,00
3	701	Helena Riaño	\$ 653.635,00
4	703	Wilson Fernando Puerta Marin	\$ 640.700,00
2	202	Duarte Tellez Camilo Andres	\$ 635.000,00
3	402	Juan Carlos Segura Rincon	\$ 635.000,00
3	1202	Jaime Lizarazo	\$ 619.702,00
1	1203	Martha Yanet Diaz	\$ 560.700,00
1	403	Carlos Alberto Quintero	\$ 560.700,00
4	803	Martin Varela	\$ 560.700,00
1	803	Belisario Gomez	\$ 547.107,00
1	1004	Eduin Andres Villamil	\$ 457.600,00
4	404	Genaro Castro Sanchez	\$ 457.600,00



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
NIT 900.719.591-3

TORRE	APARTAMENTO	PROPIETARIO	MONTO
3	1001	Ramirez Martinez Angela Patricia	\$ 438.442,00
4	704	Astrid Johana Valencia Mosquera	\$ 434.912,00
2	504	Hermes Fajardo	\$ 428.116,00
4	505	Ernesto Cortes	\$ 426.058,00
2	1004	Franco Soto Diana Carolina	\$ 418.000,00
2	1104	Mario De Jesus Palomino	\$ 414.191,00
3	704	Niny Perdomo	\$ 409.853,00
4	205	Forero Rodriguez Rossana	\$ 372.669,00
3	304	Cruz Lozano Shirley Johana	\$ 365.739,00
3	203	Restrepo Jaramilo Marcela	\$ 321.279,00
2	1302	Buitrago Quevedo Lisbeth Patricia	\$ 247.047,00
4	1203	Ivan Mauricio Montenegro	\$ 226.232,00
4	905	Martin Bielek	\$ 221.472,00
2	401	German Velasco	\$ 216.600,00
2	601	Jaime Clavijo	\$ 216.600,00
1	705	Maria Cristina Herrera	\$ 214.500,00
1	805	Luisa Becerra	\$ 214.500,00
4	1005	Camilo Osorio Ochoa	\$ 214.500,00
1	905	Velandia Reyes Laura Judith	\$ 212.900,00
2	901	Jose Leonardo Sanchez Ibarra	\$ 212.900,00
4	1405	Paulo César León	\$ 208.100,00
4	1105	Daza Burgos Frank Ricardo	\$ 208.000,00
3	1002	Guevara Liliam	\$ 198.000,00
2	1204	Luis Eduardo Tapias	\$ 144.853,00
4	1303	Mesias Gamboa	\$ 138.834,00
4	1404	Gustavo Ocampo	\$ 119.325,00
TOTAL			\$ 138.093.182,00

NOTA: Los datos de propietarios, corresponden a los disponibles en el archivo de la Administración.



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
NIT 900.719.591-3

CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR

FECHA	N° TRANSACCION - DETALLE	VALOR	COM DIARIO
10/07/2021	10/07/2021 Pse Ref 3312	319.000	CC 730
5/11/2021	2021/11/05 CRE TRANSF ACH 009005422472 BANCO DE BOGOTA 228.100	228.100	NB 4
29/12/2021	29/12/2021 CRE TRANSF ACH 008002443091 BANCO DE OCCIDENTE \$167.842	167.842	NB 6
1/01/2022	19/11/2021 NOTA CREDITO RECAUDOS REF 1405 CTRO CIAL HAYUELOS \$250.000	250.000	NC949
22/02/2022	22/02/2022 CRE TRANSF ACH 001022330099 BANCO BBVA 29.000	29.000	CC 794
5/03/2022	2022/03/05 NOTA CREDITO RECAUDOS RED A.T.H. \$235.000	235.000	CC 801
1/04/2022	ND64 SE REVERSA RC17708 CON CORRESPONDE AL APTO INFORMA EL PROPIETARIO	459.700	ND64
10/04/2022	2022/04/10 NOTA CREDITO RECAUDOS RED A.T.H. \$468.000	468.000	CC 807
11/05/2022	2022/05/11 CRE TRANSF ACH 008600343137 DAVIVIENDA 200.000	200.000	
10/06/2022	2022/06/10 CREDITO RECAUDOS RED ATH REF 00000003055 REF 3055 168.000	168.000	CC 828
1/07/2022	01/07/2022 Oculto PSE 01 Julio 2022	1.000.000	CC 833
22/10/2022	2022/10/22 Ref 100 \$250.000	250.000	CC 866
6/12/2022	2022/12/06 CRE TRANSF BM 000636724168 AV VILLAS AV VILLAS 200.000	200.000	
26/12/2022	2022/12/26 CRE TRANSF ACH 008605144371 DAVIVIENDA 186.000	186.000	
1/02/2023	1401	50.000	cc 904
13/03/2023	CRET Transferencias ACH	172.200	
17/05/2023	2023/05/17 CAN REF 400 226.250	226.250	
31/07/2023	PSE Oculto	934.700	
7/08/2023	PSE REF 4801	54.000	
2023/08/07	PSE REF 11102	100.000	
2023/08/25	PSE REF 300450	453.000	
2023/09/27	27/09/2023 can 300450	170.000	619
2023/09/07	CRE TRANSF ACH 000035323750 BANCO CAJA SOCIAL	196.300	NOVD.AUTOM.SISTEMAS
2024/01/26	CRED VENTAS PSE CICLO 05	86.500	oculto
CS X IDENT		6.603.592	Ok igual balance

FECHA	N° TRANSACCION - DETALLE	VALOR	NB
05/02/2024	Oficina (Ventanilla) Ref 3101	200.000,00	
1/02/2024	Nc Master Vr Total Ventas	227.000	
22/02/2024	Oficina (Ventanilla) REF 21103	170.000	
CS X IDENT		597.000	
BCE PRUEBA A FEB 2024		597.000	
DIF		-	

De identificar alguna de éstas transacciones, favor allegar al correo de la administracion admonlacumbre2014@gmail.com, los soportes para proceder y aplicarlas a su apartamento.

La Cumbre
LA FELICIDAD
NIT. 900.719.591-3
ADMINISTRACIÓN

Nelson Hernández M.

Administrador y Representante Legal.



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE NIT 900.719.591-3

REGLAS DE LA ASAMBLEA

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

Todos los propietarios deberán diligenciar y/o actualizar el registro de propietarios (CENSO 2024) y hacerlo llegar a la oficina de Administración, a través del correo admonlacumbre2014@gmail.com, antes de la fecha de la Asamblea. 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.

Dada que es una Asamblea Mixta, todo su desarrollo se grabará, quien tenga un impedimento debe expresarlo al correo admonlacumbre2014@gmail.com, antes de la misma. Las intervenciones estarán controladas por el moderador, quien, a petición del Presidente, otorgará el uso de la palabra a los participantes (abrirá la cámara y el micrófono), quienes en dichas participaciones deberán identificarse (nombre y apartamento) para el registro, lo anterior con el objetivo de maximizar el ancho de banda de cada propietario y el orden en la asamblea.

El uso de la palabra deberá solicitarla a la Presidencia una vez ésta lo indique (por medio del chat, procedimiento que se explicará en el momento de la Asamblea) 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. Se autoriza un máximo de Dos (2) intervenciones por tema y de acuerdo con la importancia y/o complejidad se podrá ampliar a Cuatro (4) intervenciones por considerar que se requiere suficiente ilustración.

La intervención de cada copropietario o mandatario será autorizada por el presidente de la Asamblea y se limitará máximo a tres (3) minutos. La presidencia podrá ampliar el tiempo en casos especiales, debidamente justificados, pero sin exceder en total (8) minutos. Se intervendrá máximo en dos oportunidades por tema (interpelaciones), autorizadas por el presidente de la Asamblea y tendrá un tiempo de duración igual a los establecidos anteriormente.

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.

Las proposiciones y/o recomendaciones se presentarán por escrito, en forma clara, precisa, concisa y resumida, con el nombre, la firma, número de identificación y unidad residencial de quien la presenta. Cuando estas proposiciones sean sometidas a consideración por la Asamblea



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
NIT 900.719.591-3

General, podrán ser sustentadas por los proponentes, para lo cual dispondrán de un término máximo de tres (3) minutos cada uno.

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.



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
NIT 900.719.591-3

CENSO 2024 CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE			
Torre-Apartamento		Teléfono de Contacto	
DATOS PROPIETARIOS (tal y como aparecen en el Certificado de Tradición)			
NOMBRES COMPLETOS	C.C.	EDAD	CELULAR
e-mail contacto para envío de correspondencia			
Favor anexar certificado de Tradición con fecha no mayor a 30 días			
DATOS RESIDENTES (omitir si son los mismos propietarios)			
NOMBRES COMPLETOS	C.C. / T.I.	EDAD	CELULAR
Especifique familiaridad con el propietario del apartamento			
Cuál de los residentes porta arma de fuego con salvoconducto?			
e-mail contacto para envío de correspondencia			
DATOS VISITANTES FRECUENTES (personal servicio o asistencia médica)			
NOMBRES COMPLETOS	C.C.	EDAD	CELULAR
DATOS MASCOTAS			
TIPO (Perro, Gato)	RAZA	EDAD	NOMBRE
Favor adjuntar la copia del certificado de vacunas			
DATOS AUTOMOTORES			
TIPO DE VEHICULO	PLACA	COLOR	PARQUEADERO
NOTA: La anterior información se utilizará exclusivamente por parte del del Conjunto residencial La Cumbre, para los siguientes requerimientos: 1. Dar cumplimiento a la Ley 675 sobre Censo Poblacional, 2. Garantizar la veracidad de los propietarios en las votaciones que tengan lugar en la próxima asamblea, 3. Cualquier requerimiento propio de la relación Administración-Propietario 4.Toda la información se manejará acorde a la Ley 1581 de Protección de Datos y la Política para el Tratamiento de Datos Personales del Conjunto.			
FAVOR ENVIARLO AL e-mail DE LA ADMINISTRACIÓN admonlacumbre2014@gmail.com o ENTREGARLO EN PORTERIA EN SOBRE CERRADO			



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
NIT 900.719.591-3

Bogotá D.C., 28 de Abril del 2024

Señores:
CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
Atn: Administración.
Ciudad

PODER PARA REPRESENTACIÓN LEGAL
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS

El (la) suscrito(a) _____ identificado(a) con cédula de ciudadanía número _____ expedida _____ en calidad de Propietario del apartamento _____ del Conjunto Residencial La Cumbre, concedo **Poder General**, amplio y suficiente al(a) señor(a) _____, identificado(a) con cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, para que me represente con derecho a **Voz y Voto** en las deliberaciones con motivo del Orden del Día de la Convocatoria a la Asamblea General Ordinaria Mixta-Virtual de propietarios a celebrarse el día 28 de Abril del 2024

En constancia, firmo a los ____ días del mes de _____ del año _____.

Mandante

Mandatario

Firma

Firma



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
NIT 900.719.591-3

Bogotá D.C., 28 de Abril del 2024

Señores:
CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
Atn: Asamblea General Ordinaria.
Ciudad

RELACION DE PROPOSICIONES Y/O RECOMENDACIONES

NOMBRE: _____

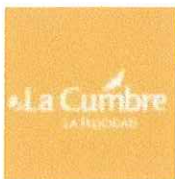
APARTAMENTO: _____

PROPOSICIONES

1. _____

2. _____

3. _____



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
NIT 900.719.591-3

CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE P.H
INFORME DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN 2023-2024

La administración en cumplimiento de sus funciones de acuerdo a la ley 675 del 02 de agosto de 2001, se permite entregar un informe detallado de la gestión administrativa durante el año 2023.

La asamblea, en reunión general ordinaria del domingo 30 de abril de 2023, nombro el consejo de administración, órgano de gestión que se instituye en edificios y conjuntos con la finalidad de tomar decisiones de forma democrática sobre todos los asuntos relacionados con la propiedad y el bienestar de los residentes.

Lo Asamblea General de Propietarios es la unidad que elige a los miembros de este consejo, de acuerdo a la **Ley 675 de 2001**.

Así las cosas, los consejeros elegidos por los asambleístas en reunión del 30 de abril de 2023 son:

NOMBRE DEL PROPIETARIO	UNIDAD RESIDENCIAL	
	TORRE	APTO
Carol Pineda	1	103
Cesar Pineda	1	501
Adriana Karina Santos	1	301
Adriana Ramírez Antonio	1	1305
Hermes Fajardo	2	504
Nelson Rodríguez	2	1402
Norma Mejía Ovalle	3	302
Liliam Guevara Cely	3	1002
Orlando Trujillo	4	905
Patricia Arias	4	804
Mesías Gamboa	4	1303

1. ÁREA ADMINISTRATIVA

1.1. ADMINISTRACIÓN.

Una vez elegidos los miembros del consejo, iniciarán sus labores según el reglamento de propiedad horizontal establecido para la copropiedad.

El Consejo de administración define en sesión privada el 31 de mayo de 2023 dar continuidad a la administración. Es importante anotar que presenté renuncia al cargo el día 05 de enero de 2024, que se aceptó. A partir del 01 de marzo de 2024 tomó el cargo de administrador el Sr. Nelson Hernández Mesa.



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE NIT 900.719.591-3

REPRESENTACIÓN LEGAL.

Dando cumplimiento a lo reglamentado en la Ley 675, se realizó la gestión ante la Alcaldía Local de Fontibón, trámite que se hizo de manera virtual. El 09 de mayo de 2023 se formalizó ante la DIAN, las respectivas actualizaciones de nombre de representante legal, contador, revisor fiscal y teléfonos de contacto para el RUT de la copropiedad, ya que no se hacía este trámite desde la administración del sr. Hernán Darío Hernández (Q.E.P.D.).

MANEJO DEL PRESUPUESTO: La administración y el consejo de administración para el periodo 2023, gestionó el presupuesto dentro de los parámetros legales y con el mayor juicio posible, sin embargo, es importante tener en cuenta que el presupuesto aprobado y entregado a esta administración no estaba considerado el contrato de repuestos de ascensores por 67 millones de pesos presentado en asamblea del 30 de abril de 2023, ya que el incremento votado fue del IPC del 13.12% y solo la la opción de incremento del 21.90% era la que incluía ese contrato.

FONDO DE IMPREVISTOS: La propiedad horizontal está obligada, según el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, a constituir un fondo de imprevistos que les permita atender obligaciones inesperadas. El fondo de imprevistos debe corresponder mínimo al 1% del presupuesto anual de gastos comunes de la copropiedad, la administración durante el año 2023 realizó el ahorro ordenado por la ley y al cierre del ejercicio se cumplió con lo establecido.

1.2 ACTUALIZACIÓN FIRMA EN BANCO AV VILLAS.

Según lo aprobado por el Consejo de Administración que ejercía cuando asumí la administración en marzo de 2023, se actualizó en el banco Av Villas mi firma como representante legal para el manejo de la cuenta de la copropiedad.

1.3 APERTURA CUENTAS BANCO DAVIVIENDA.

Con base a lo aprobado por el Consejo de Administración, se evaluaron propuestas comerciales para cambio de banco de la copropiedad, y en septiembre de 2023 se realizaron todos los trámites correspondientes a la apertura de las cuentas del conjunto de recaudo y fondo de imprevistos que se tenía con Av Villas al Banco Davivienda. Se buscó una solución integral para la administración y contabilidad del conjunto facilitando el recaudo de administración, alquiler de zonas comunes y pago a proveedores por múltiples canales que



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE NIT 900.719.591-3

brinda el banco a través de JELPIT CONJUNTOS DAVIVIENDA, cajeros automáticos, sucursales bancarias, Daviplata y pagos con tarjeta de crédito.

1.4 CIERRE CUENTAS BANCO AV VILLAS.

El 23 de febrero de 2024 se realizó el cierre final de las cuentas que tenía el conjunto en el Banco AV Villas. La entidad bancaria emitió dos cheques de gerencia, el cheque No 9550762 por un valor de \$5.526.435 de la cuenta de corriente de recaudos y el cheque No 7679761 por un valor de \$79.328.530 de la cuenta de ahorros del fondo de imprevistos correspondientes a los saldos a la fecha de cierre. Se consignaron estos cheques en las cuentas respectivas de la copropiedad del Banco Davivienda.

1.5 REVISORÍA FISCAL.

La Asamblea general de copropietarios en reunión del 30 de abril de 2023, eligió por votación al señor Juan Sebastián Herrera siendo ratificado en su cargo, quien acepta la postulación y elección como revisor fiscal para el conjunto.

1.6 CONTABILIDAD.

Se da continuidad al contrato por prestación de servicios de contabilidad a la señora Carolina Rodríguez quien actúa como contadora de la copropiedad.
La contabilidad del conjunto se lleva conforme a las normas legales y la técnica contable.

1.7 ASPECTOS LEGALES

DIAN: La copropiedad no presenta inconsistencias de ninguna índole, el conjunto se encuentra al día con las obligaciones. Se cumplieron todas las obligaciones de carácter tributario que se tienen con la DIAN; Retención en la Fuente, Información exógena y la secretaria de Hacienda Distrital (Medios magnéticos distritales). Se imprimieron y se organizaron todos los libros contables de años anteriores que no contaba el conjunto para registro ante la DIAN.

DERECHOS DE PETICIÓN Y TUTELAS: Durante esta administración, se dio respuesta con asesoría y acompañamiento de la Sra. Adriana Ramírez, abogada, propietaria y miembro del consejo, a cinco (5) derechos de Petición y a dos (2) tutelas, la primera tutela fue presentada el 25 de julio de 2023 y fue fallada el 03 de agosto del 2023 por el juzgado 64 penal municipal con funciones de control de garantías de Bogotá quien resolvió declarar la carencia actual del objeto al operar la figura del hecho superado y desvincular a la administración del Conjunto Residencial La Cumbre PH y la segunda tutela fue presentada ante el juzgado 73 de pequeñas causas y competencia múltiple quien en fallo del 14 de febrero de 2024



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE

NIT 900.719.591-3

resolvió negar el amparo de tutela contra el Conjunto Residencial La Cumbre y la empresa Segurandes, decisiones bajo el amparo del juez de tutela que salieron a favor de la copropiedad. El conjunto no cuenta con un contrato de asesoría legal.

ACTUALIZACIÓN DE DATOS PARA LIBRO DE RESIDENTES: La ley 675 de 2001, en su artículo 51. Funciones del administrador, la administración dentro de sus funciones debe llevar el registro de propietarios y residentes y en cumplimiento de lo descrito se realizó convocatoria para los propietarios y residentes del conjunto a cumplir con la actualización de datos, labor que se llevó a cabo publicando el censo por correo electrónico y grupo de WhatsApp del conjunto, lo cual no se ha logrado al 100% la recopilación de datos que incluye menores de edad, censo de mascotas, entre otros. Agradecemos a propietarios y residentes del conjunto que enviaron el formato del censo al correo y cumplieron con esta gestión e invitamos a quienes no han realizado la actualización de sus datos en la administración para que se acerquen y diligencien las fichas del censo y así cumplir con lo estipulado por la ley 675.

1.8 CONTRATOS

La copropiedad tiene contratos con los siguientes proveedores:

CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE PH							
RELACION DE CONTRATOS							
PROVEEDOR	SERVICIO	VALOR DEL CONTRATO	VALOR MENSUAL	F. INICIO	F. TERMINACION	ESTADO	
SOINSE LTDA	SERVICIO DE ASEO	\$ 130.263.772	\$ 10.835.481	3/10/2022	2/10/2023	RENOVACIÓN AUTOMÁTICA.	
SEGURANDES	SERVICIO DE VIGILANCIA	\$ 525.477.270	\$ 43.789.772	1/12/2023	29/02/2024	31 DE MARZO DE 2024 CONVIERTE OPERACIÓN NUEVO PROVEEDOR DE VIGILANCIA, SEGURIDAD PERÚ.	
AXA COLPATRIA	POLIZA AREAS COMUNES	\$ 95.919.031		1/03/2023	1/03/2024	31 DE MARZO DE 2024 SE RENOVÓ CON AXA COLPATRIA POR UN VALOR DE \$114.542.987 Y UN VALOR ASEGURADO DE \$99.783.720.2018	
DESYSEC SAS	SOFTWARE CONTABLE DAYTONA		\$ 363.200 BIMENSUAL		30/09/2024	PAGO BIMENSUAL DE 248 INMUEBLES FACTURADOS	
GECKO TECHNOLOGY SAS	MANTENIMIENTO PREVENTIVO DEL CIRCUITO CERRADO DE TELEVISION, CERCO ELECTRICO Y PUERTAS VEHICULARES	\$ 6.533.100	\$ 544.425	1/12/2022	1/12/2023	SERVICIOS PRESTADOS HASTA EL 29 DE FEBRERO DE 2024, NO SE LE DIO CONTINUIDAD AL CONTRATO.	
SERVIFLUIDOS	MANTENIMIENTO DE CUARTO BOMBAS	\$ 420.900		10/12/2023	9/12/2024	RENOVACIÓN AUTOMÁTICA.	
OTIS	MANTENIMIENTO DE ASCENSORES		\$ 3.418.664	01/11/2021	31/10/2024	RENOVACIÓN AUTOMÁTICA.	
CITOPUS	SERVICIO DE CITOFONIA SIN CABLE	\$ 2.269.680		22/02/2024	20/02/2025	RENOVACIÓN AUTOMÁTICA.	
CONCILIAR SERVICES OUTSOURCING SAS	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE CONSULTORIA, RECUPERACION DE CARTERA Y COBRO JURIDICO					SE TERMINA CON 30 DIAS DE ANTICIPACION 15% PRE JURIDICO, JURIDICO 35%.	
HIDROLAVADO PISCINAS Y POTABLE	LIMPIEZA, ASEO Y OPERACION DE PISCINA Y GIMNASIO		\$ 4.629.944	1/07/2022	1/07/2023	RENOVACIÓN AUTOMÁTICA.	
CONEXION E-XPERTS SAS	MANTENIMIENTO PREVENTIVO DEL SISTEMA DE SEGURIDAD ELECTRONICA DETECCIÓN DE INCENDIOS	\$ 6.691.777		26/12/2022	26/12/2023	RENOVADO HASTA EL 30 DE ABRIL DE 2024.	
RENTAL ENERGY SAS	MANTENIMIENTO PREVENTIVO PLANTA ELECTRICA	\$ 3.617.600		19/02/2024	19/02/2025	MANTENIMIENTOS BIMENSALES. RENOVACIÓN AUTOMÁTICA.	
OTIS	SUMINISTRO DE MATERIAL Y MANO DE OBRA NECESARIA PARA EL CAMBIO DE ELEMENTOS DE SEGURIDAD Y BUEN FUNCIONAMIENTO DEL TRANSPORTE VERTICAL (ASCENSORES)	\$ 66.770.326		27/07/2023	11/12/2023	CONTRATO FINALIZADO. RECIBIDO EL 11 DE DICIEMBRE DE 2023.	
GECKO TECHNOLOGY SAS	ADQUISICION DE DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD PARA EL REFUERZO PERIOMAL Y VEHICULAR	\$ 76.790.704		27/12/2022	27/12/2023	CONTRATO FINALIZADO. ACTA DE ENTREGA DE EQUIPOS DEL 20 DE FEBRERO DE 2024.	

- **ASEO.**

El contrato entregado a esta administración de aseo y mantenimiento, con la empresa SOLUCIÓN INTEGRAL DE SERVICIOS LTDA. SOINSE LTDA, se encontraba por 12 meses desde



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE NIT 900.719.591-3

el 01 de octubre de 2022. En procura de prestar un mejor servicio, se realizaron reuniones quincenales con la líder del contrato y se evidencio mejoras en el servicio y supervisión de lo contratado, por lo que se dio continuidad al contrato firmando otro si con una vigencia del 02 de octubre de 2023 a 01 de octubre de 2024.

- **VIGILANCIA.**

Durante la administración marzo 2023 a febrero de 2024 la copropiedad contó con los servicios de vigilancia de la empresa SEGURANDES LTDA.

Considerando la vigencia del contrato del servicio de vigilancia y seguridad para la copropiedad con la empresa SEGURANDES LTDA, contrato firmado en la administración de la Sra. Alexandra Palacio y donde se le dio continuidad al contrato por 15 meses, periodo del 01 de diciembre de 2022 al 29 de febrero de 2024 en la administración de la Sra. Esperanza Pinto. El Consejo de administración solicitó a la administración inicialmente buscar cotizaciones de empresas de vigilancia y en reunión de consejo efectuada el 15 de enero de 2024 por unanimidad deciden se efectúe convocatoria pública para recibir propuestas comerciales de otras empresas.

Considerando el cronograma establecido, se inició el proceso compartiendo e invitando a cotizar a diferentes empresas de vigilancia mediante la publicación de la convocatoria en todos los grupos del sector y en carteleras físicas de la copropiedad. Para el desarrollo de este proceso, se presentaron 14 empresas, de las cuales el Consejo de administración en sesiones privadas hizo su estudio y evaluación, preseleccionaron 6 empresas (Seguridad Magistral, Seguridad Fénix, Empresa SINAT, Empresa Servigpoder, Empresa Decapolis y Segurandes) para posteriormente citarlas a exponer su propuesta.

Luego de escuchadas las exposiciones de los proponentes que se preseleccionaron para prestar el servicio de seguridad y vigilancia de la copropiedad, en reunión de consejo de administración, por mayoría de votos es seleccionada la empresa Seguridad Fénix, con quienes se firma contrato de prestación de servicios por el termino de 12 meses a partir del 01 de marzo de 2024 y haciéndose cargo de toda la operación y ajustes la nueva administración del conjunto. A la empresa Segurandes y a la empresa Fénix se les notificó la decisión tomada por el Consejo y se estableció el empalme de entrega y recibido para el 29 de febrero a las 6pm, a partir de ese momento asumió la vigilancia y seguridad del Conjunto la empresa Fénix en compañía y liderazgo del sr. Nelson Hernández, administrador de la copropiedad.

- **PÓLIZA DE ÁREAS COMUNES.**

La ley 675 del año 2001, artículo 15, parágrafo 1, obliga a las copropiedades a mantener vigente la póliza de áreas comunes, este seguro protege los bienes de las copropiedades como edificios y conjuntos residenciales, entre otros. En cumplimiento de la ley, esta administración realizó la adquisición de la póliza de seguro de áreas comunes a través de



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE

NIT 900.719.591-3

los asesores de seguros **Gardelo Compañía de Seguros**, adquiriendo la póliza con la empresa **AXA COLPATRIA**. Esta tiene una vigencia de 12 meses a partir del 01 de marzo de 2024 hasta el 01 de marzo de 2025, por un valor anual de \$114.543.987 y un valor asegurado total de \$98.780.720.208.

- **SOFTWARE CONTABLE DAYTONA.**

El Conjunto maneja su información contable a través del software Daytona Intercloud, cuyo proveedor es Desystec SAS y se cuenta con contrato de soporte mensual 2025. Este software se opera en la nube ofreciendo un fácil acceso a la información, manteniendo al día la información con la normatividad vigente y la seguridad que este amerita. La copropiedad cuenta con las licencias del sistema operativo.

- **CIRCUITO CERRADO DE TELEVISIÓN, CERCO ELECTRICO Y PUERTAS VEHICULARES**

El mantenimiento preventivo del CCTV, el cerco eléctrico y las puertas vehiculares estaba contratado con la empresa GECKO TECHNOLOGY SAS desde el 01 de diciembre de 2022 hasta el 29 de febrero de 2024. Durante el periodo de administración 2023 – 2024 se hizo seguimiento y evaluación al servicio prestado por esta empresa por parte de la administración de la mano con el Consejo de Administración, se realizaron cotizaciones con otras empresas que prestan el servicio de seguridad tecnológica y se decidió no darle continuidad al contrato; quedando a disposición la contratación a la nueva administración.

- **CUARTO DE BOMBAS**

La copropiedad cuenta con un contrato firmado con la empresa SERVIFLUIDOS HS S.A.S desde hace varios años para el mantenimiento preventivo fijo mensual con visitas para mantener en buen estado el sistema de bombeo compuesto por: cuatro electrobombas del equipo de presión, tres tanques hidroacumuladores, un tablero de control del equipo de presión, un equipo de bombeo del sistema red contra incendios y respectivo tablero de control, dos electrobombas y un tablero de control bombas eyectoras, tres pozos aguas residuales y lluvias, seis electrobombas sumergibles con tres tableros de control.

- **ASCENSORES**

La empresa encargada del mantenimiento de los ascensores que tiene el conjunto es OTIS ELEVATOR COMPANY COLOMBIA S.A.S. el contrato tiene como objeto la prestación de servicios de mantenimiento preventivo y correctivo sin repuestos de 9 ascensores.

- **CITOFONIA VIRTUAL**



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE

NIT 900.719.591-3

En el mes de febrero de 2024 se renovó el contrato de prestación de servicios de alojamiento en la nube, administración de servicios de hosting de datos y citofonía virtual con la empresa CITOPLUS con una vigencia de un año con fecha de vencimiento el día 20 de febrero de 2025. El valor del contrato es de \$2.352.000 anual.

- **CARTERA**

La empresa CONCILIAR SERVICIOS OUTSOURCING SAS es la encargada de prestar los servicios profesionales de consultoría, recuperación de cartera y cobro jurídico de la copropiedad. Anteriormente el conjunto contaba con un contrato para este fin con la empresa GESTION GLOBAL. En el mes de diciembre de 2023 se firma contrato con la nueva empresa de cobranza.

- **CLUB HOUSE**

El conjunto cuenta con contrato con la empresa HIDROLAVADO PISCINAS Y POTABLE de limpieza, aseo y operación de piscina y gimnasio, de acuerdo con lo establecido en la ley 1209, resolución 1618 y decreto 0554. Prestación de servicio de mantenimiento preventivo a los equipos de piscina (bomba, filtro, calefactor) y jacuzzi no incluye repuestos, mano de obra ni consumible de los equipos. Operación del gimnasio con acompañamiento de instructor. Control del uso de estas áreas de modo que los usuarios cumplan con las reglas de la zona. Este tiene una vigencia de un año hasta el 30 de junio de 2024 y se prorroga automáticamente cada año. El valor del contrato actual es de \$ 4.625.946 mensual.

- **SISTEMA DE DETECCIÓN DE INCENDIOS**

La empresa CONEXIÓN E-XPERS S.A.S es quien le hace el mantenimiento preventivo al sistema de seguridad electrónica Sistema de Detección de Incendios. Se firmó otro si en diciembre de 2023 con una vigencia hasta abril de 2024.

- **PLANTA ELECTRICA**

El 19 de febrero de 2024 se realizó la renovación del contrato por un año que se ha tenido los últimos años con la empresa RENTAL ENERGY SAS para mantenimiento preventivo, limpieza general, revisión de ajustes y vibraciones, revisión sistema de lubricación, sistema eléctrico, sistema de combustible, sistema de refrigeración y demás sistemas relacionados con la planta eléctrica del conjunto.

- **CONTRATO OTIS – REPUESTOS ASCENSORES**

Según lo informado en la Asamblea de Copropietarios celebrada el 30 de abril de 2023 sobre la realización de este contrato, se ejecutó el contrato de suministro de material y mano de obra necesaria para el cambio de elementos de seguridad y buen funcionamiento del transporte vertical (Ascensores) con la empresa OTIS ELEVATOR COMPANY firmado el 18 de abril de 2023 por un valor de \$ 66.770.326 iva incluido.



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE NIT 900.719.591-3

Como objeto del contrato, el contratista se comprometió para con el contratante a la venta, importación, suministro, instalación y entrega en correcto funcionamiento de los elementos relacionados en la cotización 82457. Se realizó realineación de guías de cabina para los 9 ascensores de la copropiedad incluyendo reprogramación del equipo y ajuste de parámetros, cambio de 8 tarjetas indicadoras de hall (Torre 1 pisos -2, -1, 1, 7, 13; Torre 2 piso 14; Torre 3 piso 1; Torre 4 piso 1), ajuste del mecanismo de puertas de hall y cabina en todos los ascensores, puesta de 7 cadenas plásticas para la protección de cableado en movimiento de puertas (Ascensores 2,3,4,6,7,8,9), tortugas de luz para encima de cabina, 60 topes para puertas de hall y cabina, cambio de 2 ventiladores de cabina, cambio de recipientes para aceite de cabina, reemplazo de contactares SW, reemplazo de contactores BY y 3 acrílicos que estaban para cambio.

Para los trabajos de alineación de guías de cabina, OTIS otorgó sin costo adicional, las zapatas de guías de cabina para los equipos y para el ajuste de puertas de cabina, OTIS otorgó las zapatas de puerta de cabina.

Se invitó e informó por parte del consejo y la administración a toda la comunidad a participar en la reunión que se realizaría con OTIS el día 16 de noviembre en la oficina de administración para dar cierre al contrato y ser partícipes de la entrega por parte del proveedor y verificación del cumplimiento de las actividades contratadas. Se realizó la reunión con la participación de miembros del consejo y sin la participación de la comunidad, en la cual se decidió no recibir y cerrar el contrato hasta que no se entregara un informe detallado por parte del proveedor de cada uno de los trabajos realizados y los repuestos físicos que se habían cambiado y se reprogramó esta reunión para el día 11 de diciembre de 2023 donde nuevamente se le informó a la comunidad de esta reunión para contar con su presencia y participación en la verificación y acta de cierre.

Se recibió del proveedor el informe final de los trabajos realizados en la copropiedad bajo la orden de servicio TE42501 con descripción Suministro e instalación de los trabajos recomendados dando cumplimiento a lo contratado y solicitado en la última reunión con los representantes de la compañía. Los equipos a los cuales se les realizaron las reparaciones fueron certificados con la norma 5926-01 cumpliendo con los estándares para acceso al público.

• CONTRATO GECKO TECHNOLOGY SAS

Se firmó el día 23 de diciembre de 2022 el contrato para la adquisición de dispositivos de seguridad para el refuerzo peatonal y vehicular entre el Conjunto Residencial La Cumbre PH y Gecko Technology siendo representante legal de la copropiedad la Sra. Esperanza Pinto Zárate por un valor de \$76.780.704. El objeto del contrato es: El contratista actuando bajo su responsabilidad, bajo los términos y condiciones establecidos en este Contrato, empleará los recursos necesarios para garantizar LA ENTREGA DE SUMINISTROS E IMPLEMENTACION, INSTALACION, MONTAJE, CONFIGURACION DEL SISTEMA PEATONAL EN RECEPCION,

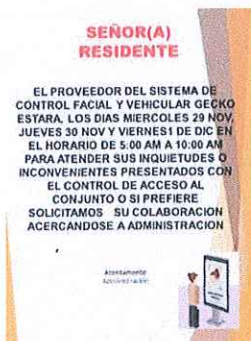


CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE

NIT 900.719.591-3

AFINAMIENTO Y PUESTA EN MARCHA DE LOS DISPOSITIVOS BIOMETRICOS FACIALES CON TODOS SUS ELEMENTOS, FUNCIONAMIENTO CORRECTO DE PUERTAS (APERTURA/CIERRE), INSTALACION, CONFIGURACION Y CAPACITACION EN EL SOFTWARE PARA EL REGISTRO DE VISITANTES, APOYO EN LAS JORNADAS QUE SE ACUERDEN PARA EL ENROLAMIENTO, ASI COMO LA ENTREGA DE SUMINISTROS E IMPLEMENTACION, INSTALACION, MONTAJE, CONFIGURACION DEL SISTEMA DE CONTROL DE ACCESO VEHICULAR CON RECONOCIMIENTO DE PLACAS, RETIRO E INSTALACION DE BARRERAS VEHICULARES CON TODOS SUS ELEMENTOS, INSTALACION, CONFIGURACION Y CAPACITACION EN EL SOFTWARE PARA EL REGISTRO DE VEHICULOS, MOTOCICLETAS, BICICLETAS Y PATINETAS ELECTRICAS, APOYO EN LAS JORNADAS QUE SE ACUERDEN PARA EL ENROLAMIENTO Y DEMAS ELEMENTOS QUE COMPLEMENTEN EL ESQUEMA DE MONITOREO Y CONTROL PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE P.H., ubicado en la carrera 79 No. 19 A - 56 Barrio La Felicidad, de acuerdo a las cotizaciones No J-2022270 y J-2022271, que hacen parte integral de este contrato, fechadas el 6 de diciembre de 2022.

El 27 de junio de 2023 se compartió a toda la comunidad por los diferentes medios de comunicación del conjunto (WhatsApp y carteleras físicas) el manual de usuario del sistema de placas y reconocimiento facial. A la fecha de la realización de este informe algunos residentes no han realizado en la oficina de administración el registro facial o registro de su vehículo en el software, los invitamos a que se acerquen a la oficina y hagan el debido proceso por la seguridad de todos y no presentar inconvenientes en la entrada y salida del conjunto.



En el desarrollo del proyecto se han realizado diferentes jornadas de actualización de datos en los sistemas de seguridad, en las cuales se han podido actualizar, inscribir y verificar los datos de los usuarios que han tenido alguna falla en el sistema. En diferentes ocasiones esta administración estuvo presente en portería vehicular y peatonal junto con técnicos de Gecko revisando el buen funcionamiento del sistema, enrolando la información e inscribiendo directamente a los usuarios, ya que eran muy pocas las personas que se acercaban a la administración para informar alguna novedad.

Se invitó e informó por parte del consejo y la administración a toda la comunidad a participar en la reunión que se realizaría con Gecko el día 16 de noviembre en la oficina de administración para dar cierre al contrato y ser partícipes de la entrega por parte del proveedor y verificación del cumplimiento de las actividades contratadas. Ese día no fue posible llevar a cabo este proceso por ausentismo del personal del consejo y de la comunidad, por lo cual se decidió volver a invitar a toda la comunidad el 11 de diciembre de 2023 a las 6pm, reunión que se realizó solo con la presencia de consejeros y sin la participación de residentes o algún otro miembro de la comunidad. Se hizo el proceso de verificación y por las inconformidades presentadas al proveedor con respecto al



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE

NIT 900.719.591-3

funcionamiento del software por parte de los consejeros que asistieron, se solicitó al proveedor realizar pruebas y realizar informe con las inquietudes presentadas para que más adelante se coordinara con consejo y administración el cierre del contrato.

El día 20 de febrero de 2024 se realizó el acta de entrega de los sistemas que hacen parte del contrato de adquisición de dispositivos de seguridad en los sistemas (peatonales residentes, peatonales visitantes. Vehicular residentes y cctv). Junto con la administración se realizó la revisión física de cada equipo instalado y se instalaron los sellos de garantía según fecha de puesta en operación del sistema. De dichos sellos su estado físico es primordial para mantener la garantía de estos con la empresa Gecko Technology SAS. Se recibe garantía en equipos, cámaras, cableado utp, fuentes y programas de acceso por 12 meses.

El sistema de placas se actualizó y se restableció toda la red de datos para que administración pueda acceder y agregar o bloquear usuarios en sistema placas. La garantía no cubre daños por terceros como golpes o desconfiguración.

Se hace las recomendaciones por parte del proveedor para darle buen uso al sistema como: los vehículos deben dejar un espacio para que el sistema haga su debido funcionamiento, de lo contrario la talanquera se activa y puede afectar el vehículo con daños de golpes, los pulsos de los botones son solo para activar apertura y cierre, se debe mantener el botón de stop desactivado y capacitar al personal nuevo del sistema.

CONTRATOS RELACIONADOS CON LA OBRA DE IMPERMEABILIZACIÓN YA CERRADOS

- ☐ **MANOCA E.U.** Es importante resaltar que el contrato de impermeabilización de fachadas se firmó el día 26 de julio de 2022 por valor de \$312.839.454 (IVA incluido) en la administración de la Sra. Esperanza Pinto, en febrero de 2023 se firmó otro sí por valor de \$41.763.173, por concepto de áreas y elementos no contemplados dentro del contrato. Este contrato cuenta con las pólizas expedidas por la compañía de seguros *Aseguradora Solidaria* por los siguientes amparos: calidad en los servicios prestados, cumplimiento del contrato, pago de salarios y prestaciones sociales, responsabilidad civil extracontractual.
- **PASSWORD CONSTRUCTORA.** En administración de la Sra. Esperanza Pinto el contrato se firmó por valor de \$28.154.870, en febrero del 2023 se firmó otro sí por valor de \$3.758.685,61, correspondiente a los servicios de interventoría por las áreas y elementos no contemplados dentro del contrato. Este contrato cuenta con las pólizas de seguro emitidas por la aseguradora *Seguros del Estado*.



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE NIT 900.719.591-3

La información detallada de la ejecución de estos contratos se expuso por parte de los contratistas en la asamblea del 30 de abril de 2023. Para esta administración se recibió el final de la obra según contratos y seguimiento con la empresa interventora a las entregas finales en cada apartamento y las zonas comunes. El saldo se canceló con base en lo establecido en el contrato.

Durante la etapa final de estos contratos se hicieron diferentes comités de obras (con mi asistencia en todas las reuniones), en los cuales se trataron temas relacionados a la ejecución de la obra, seguimientos de las actividades; así mismo, se atendieron las PQR presentados por los propietarios.

En esta administración se organizó y actualizó la información de los contratos celebrados entre el Conjunto La Cumbre PH y cada proveedor en la carpeta de contratos de la oficina de administración.

1.9 CERTIFICACIONES

- De acuerdo a lo establecido en la NTC 5926-1, el Conjunto Residencial La Cumbre, tiene sus 9 ascensores certificados hasta octubre de 2024. Certificación emitida por la empresa ENGYGAS SERVICES S.A.S.
- De acuerdo a lo establecido en la NTC 5926-3, las puertas electrónicas vehiculares certificadas hasta enero de 2025. Certificación emitida por la empresa ENGYGAS SERVICES S.A.S.
- En el mes de octubre de 2023 se realizó con la empresa EXTINTORES EXDIFA S.A.S, la revisión, mantenimiento y recarga anual de 74 extintores con químico PQS certificado, norma ISSO y acreditado por la ONAC. Se hizo el cambio de un manómetro marca presión para extintor PQS 10 20 y 30 Lbs ya que se encontró averiado y no marcaba presión la aguja.

1.10 SISTEMA DE GESTIÓN SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO SG-SST.

Durante la vigencia de la administración de la Sra. Esperanza Pinto, la empresa ASC CONSULTORES venía haciendo seguimiento al sistema hasta mayo de 2023. La siguiente auditoría al SG-SST se hizo en febrero de 2024 por parte del señor Juan David Maldonado Jiménez, Ingeniero ambiental, especialista en Gerencia de SST (Seguridad y Salud del Trabajo), estudiante de Maestría en Gestión del Riesgo y Desarrollo, con licencia adscrita a la SDS de Bogotá y vigente. Se presentaron los estándares mínimos SG-SST ante el ministerio el 21 de febrero de 2024 donde se obtuvo una calificación de cumplimiento de estándares de 87.75. Se deja en administración propuesta preliminar en asesoría de la actualización y seguimiento del SG-SST (Sistema de Gestión en Seguridad y Salud del Trabajo y Plan de Emergencias), según la resolución 0312 del 2019 dando cumplimiento al decreto 1072 del 2015, con el fin de buscar alternativas viables



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE

NIT 900.719.591-3

de solución a las necesidades actuales del Conjunto, mediante el desarrollo de una gestión permanente, que lleve a mantener y mejorar las condiciones de vida y salud de los trabajadores, así como lograr su más alto nivel de bienestar y eficiencia.

1.11. MANEJO RECAUDO DE PARQUEADEROS.

Se continúa el proceso que se llevaba en la administración anterior según lo aprobado en la Asamblea General del año 2022, donde se estableció el cobro de parqueadero a visitantes y no a propietarios. Para el manejo de estos dineros se generaron planillas de control y seguimiento, auditoría diaria al personal de vigilancia y revisión del software que emite los comprobantes de recaudo de la copropiedad, lo que permite un manejo transparente de los recursos del conjunto. El dinero recaudado se consignó inicialmente a la cuenta corriente del Banco AV Villas y actualmente se está consignando en la cuenta de ahorros de recaudos del Banco Davivienda a nombre del conjunto. Cada mes se hace reporte con contabilidad a revisoría fiscal y consejo de administración del valor recaudado en el informe de gestión administrativa y en los estados financieros.

1.12. CARTERA

Se realizaron jornadas de recaudo para recuperar cartera y se enviaron diferentes comunicados invitando a los propietarios morosos a suscribir acuerdo de pago. Se hizo cambio de la empresa GESTION GLOBAL por la empresa CONCILIAR SERVICIOS OUTSOURCING SAS para prestar los servicios profesionales de consultoría, recuperación de cartera y cobro jurídico de la copropiedad. En diciembre de 2023 se firma contrato con la nueva empresa de cobranza.

A 30 de diciembre de 2023 en gestión de la empresa CONCILIAR por cobro pre jurídico se realizaron 7 acuerdos de pago, donde se recuperó cartera por un valor de \$20.505.359.

2. ÁREA OPERATIVA

A continuación, se relacionan los aspectos relevantes:

2.1 Impermeabilización de las fachadas. Contratista MANOCA E.U

Se recibió este proyecto en la etapa final. Este proyecto fue de gran impacto en el presupuesto en los años que tiene el conjunto. Se dio cumplimiento al cronograma establecido por el contratista, sin dejar de lado ninguna normatividad para la protección de los trabajadores y residentes. En Julio de 2023 se llevó a cabo reunión dentro de las instalaciones del conjunto donde se firmó y suscribió el acta de liquidación entre las partes, donde se dejó evidencia por parte de la empresa interventora Password Constructora S.A que la obra contó con toda la documentación solicitada y fueron



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE

NIT 900.719.591-3

quienes evaluaron los procesos ejecutados como las observaciones y respuestas que se emitieron durante el desarrollo de estas.

Es importante continuar las recomendaciones dadas en el Manual de Mantenimiento de fachadas entregado por las empresas MANOCA E.U. y PASSWORD CONSTRUCTIRA S.A para mantener el estado óptimo de las zonas intervenidas, de acuerdo a los procesos realizados según las características de los materiales empleados en la obra y realizar los mantenimientos preventivos.



2.2 Cambio muebles lobby y tapetes

En trabajo conjunto con el consejo, en el mes de julio de 2023 se hizo la compra de los muebles para el lobby del conjunto y se embelleció la zona con plantas y se cambiaron las lámparas de recepción y sala de espera.

También se hizo la compra de nuevos tapetes para el ingreso y salida de recepción.



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE NIT 900.719.591-3

2.3 Cambio de registros para independizar cada torre.

Para realizar el corte de agua en cada torre sin afectar todo el conjunto cuando se necesita hacer un trabajo en específico, se continuo con el cambio de los registros por torre para suspender en caso dado el servicio de agua únicamente en la torre pisos altos o pisos bajos que necesitan en sí la intervención y que los demás apartamentos del conjunto no se vean afectados por ese corte.

Queda pendiente hacer dos cambios en los registros principales del conjunto que están en el sótano 1, ya que son difíciles de manipular.



2.4 Cambio de flautas.

Se realizaron varios cambios de tubería galvanizada por PVC junto con los registros de varios apartamentos del conjunto, ya que se encuentran muy deterioradas la tubería galvanizada de algunas acometidas. Se logró que la empresa de aseo disponga para el conjunto un todero especializado en plomería, sin que el conjunto tenga que incurrir en ese gasto por cada cambio de flauta de \$250.000 pesos cada una.



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE

NIT 900.719.591-3



2.5 Lavado de tanque de agua potable.

Se realizó el lavado y desinfección del tanque de agua potable el día 23 de octubre de 2023 por parte de la empresa Servifluidos.

2.6 Cambio de tubería de agua potable.

Durante el año 2023 se hicieron varios cambios por filtraciones en la tubería de agua potable en el sótano 1 haciendo uso de la aseguradora sin ningún costo adicional para la copropiedad.

2.7. Cuarto de Motobombas.

Se realizó por parte de la empresa Servifluidos HS SAS el mantenimiento preventivo mensual a los equipos de presión, sistema RCI y pozos eyectores. En Julio de 2023 se hizo cambio de cheque hidro de 1 ½ en descarga equipo de presión. Se realizó mantenimiento correctivo a dos electrobombas sumergibles 3 y 4. Se hizo cambio de niples de 3" en entrada by-pass. En noviembre de 2023 se realizó el mantenimiento al tablero de la red contraincendios y el mantenimiento correctivo a las dos electrobombas de los pozos eyectores.

Es importante tener presente que se deben realizar trabajos pendientes en el equipo de presión del conjunto y no se han ejecutado por falta de recursos. Lo que se hizo con el proveedor fue revisar minuciosamente todo el equipo y establecer los pendientes según urgencia para así evaluar la posibilidad de actualizar el equipo y poner a punto este cuarto de motobombas.

Los pendientes son: cambio válvula flotadora de 3" en llenado tanque de reserva agua potable subterráneo. Cambio tubería de succión horizontal en las 4 electrobombas desde caracol bombas hasta codo de 4", incluye copa excéntrica y junta anti vibratoria



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE

NIT 900.719.591-3

ya que es la original del equipo y se encuentra deteriorada por uso. Cambio de 7 contactores en tablero equipo de presión ya que se han cambiado 5 a medida que se han dañado. Cambio de temporizador de la electrobomba #4 en tablero de control. Cambio de 3 registros cortina 4" en tubería colgante en sótano 1 para poder controlar cortes de agua por torre ya que son principales.

2.8. Simulacro Distrital de Evacuación.

El simulacro distrital de evacuación en la copropiedad fue el 04 de octubre de 2023 con el apoyo de todo el personal de seguridad y el personal de aseo, quienes fueron los brigadistas para esta jornada. Se indicó a la comunidad cuales son las rutas de evacuación y punto de encuentro.

2.9. Filtraciones Depósitos y parqueaderos.

Durante el transcurso de esta administración, se solicitaron a la aseguradora AXA COLPATRIA más de 15 asistencias para solucionar las filtraciones que se generaban en los depósitos y parqueaderos. Se hicieron las reparaciones e impermeabilizaciones pertinentes algunos cubiertos por la aseguradora y otros por parte de administración. Este es un problema que ha crecido con el tiempo, ya que los arreglos que se han podido hacer en su mayoría son provisionales, y en muchos casos se sugiere impermeabilizar la plazoleta principal, jardines, perimetrales o fuentes del conjunto, ya que son la causa de estas filtraciones.

2.10. Impermeabilización cubierta ascensor torre roja.

En la inspección para la certificación de los ascensores, se encontró en la cabina del ascensor de la torre roja rastros de agua donde se evidenció filtraciones provenientes de la cubierta. Se realizó con apoyo de la empresa de aseo con el todero y otra persona especializada en alturas la impermeabilización de esa zona y se logró la certificación del ascensor del club house.



2.10. Impermeabilización cubierta de cada torre y jardinera escaleras lobby sótano.



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE NIT 900.719.591-3

Debido a las múltiples filtraciones que se han presentado en las temporadas de lluvia en cada uno de los pisos 14 de las torres, se ha dado solución por parte de la administración de manera provisional a cada uno de los eventos presentados, ya que la aseguradora no cubre en este caso por falta de mantenimiento en años anteriores. Durante el transcurso de esta administración se realizaron varios trabajos por parte del todero en lugares puntuales con el fin de darle solución inmediata a los residentes de estos últimos pisos.

Se impermeabilizó la jardinera que está al lado de las escaleras del lobby que baja a la zona de los casilleros ya que esa pared se encontraba con humedades. Este trabajo se realizó con ayuda de los toderos del conjunto.

Por lo anterior, se recomienda con urgencia darle continuidad al proyecto de impermeabilización de cubiertas y techos de vacíos para dar una correcta solución a esta problemática.



2.11. Resane y pintura zonas comunes.

Por el deterioro de la pintura de techos y paredes de las zonas comunes del conjunto, se programó y se ejecutó con el trabajo del todero, resane y pintura del lobby, salón social, teatrino, primeros pisos de cada torre, ingreso de las 4 torres de los sótanos -1 y -2 ya que se encontraba muy deteriorado.



2.12. Brigada de Limpieza en Torres.



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE

NIT 900.719.591-3

Se realizaron diferentes brigadas de limpieza los días miércoles programadas por la empresa SOINSER LTDA, donde se hace periódicamente limpieza de paredes, limpieza profunda con maquina rotativa en pisos, limpieza de todos los vidrios de las barandas de las 4 torres, mejorando las condiciones y el aspecto en los que se encontraba las cuatro torres.

2.13. Brigada de lavado de parqueaderos y rampa.

Se hizo limpieza con maquina rotativa en parqueadero para mantener en buen estado las zonas comunes. Está programado para el mes de abril la limpieza del sótano -2.

2.14 Limpieza de vacíos y perimetrales de las cuatro torres.

Se adicionó en el cronograma de actividades por parte de la empresa de Aseo SOINSER la limpieza diaria de los vacíos de las torres y las perimetrales de las cuatro torres, ya que se ha evidenciado que algunos residentes botan comida, basura y pelos de mascotas por las ventanas.

2.15 Limpieza en parqueaderos del nivel freático.

Se realizó de manera profunda la limpieza de toda la zona perimetral de los parqueaderos del nivel freático ya que son espacios que se han encontrado demasiado sucios por basura que dejan los usuarios de los parqueaderos que dan hacia las paredes, dejando botellas, papeles, cartón y hasta cascara de frutas que tapan los sifones generando rebosamiento de agua y mal olor.

2.16. Control de plagas.

Se logró que la empresa de Aseo incluyera en el contrato las fumigaciones para no incurrir en un costo adicional. Se realizaron varias fumigaciones en zonas comunes para controlar roedores e insectos evitando la propagación de organismos contaminantes.

2.17. Planta y SubEstación Eléctrica.

Se hicieron revisiones bimensuales al tablero de transferencia automática de la planta y al tanque de ACPM. Se hizo el suministro de ACPM en diciembre. Se realizaron los mantenimientos preventivos y correctivos según cronograma con el proveedor. En noviembre de 2023 se realizó el mantenimiento general de cambio de insumos que se hace una vez al año. No se realizó inspección a la subestación eléctrica ya que el proveedor de mantenimiento de la planta eléctrica no tiene ese alcance en el contrato.

Se sugiere realizar una inspección y mantenimiento preventivo a los tableros eléctricos de distribución (tablero de transferencia automático BCI 250 AMP, Tablero de



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE

NIT 900.719.591-3

distribución general de acometidas, tablero de transferencia automática SC 630 AMP, tablero de distribución general servicios comunes y armarios de medidores) y al transformador de 800 KVA; e inspección termográfica aplicada a la subestación eléctrica y sistema de distribución que incluya el transformador de potencia, tablero de distribución general, transferencia automática y los bancos de condensadores.

2.18. Mantenimiento Cajas de aguas negras y aguas lluvias.

La empresa Sistemas y Soluciones hidráulicas J.P. realizó el mantenimiento de las cajas de aguas negras y aguas lluvias del conjunto. Se hizo el retiro de residuos sólidos, retiro de arena, pañitos húmedos, lavado, desinfección y sondeo con sonda de varillas. A su vez se hicieron trabajos de mantenimiento en las canaletas del nivel freático dejando todo libre de basura.



2.19. Puertas de vidrio.

Durante la administración del año 2023 – 2024 se realizó mantenimiento preventivo y correctivo a todas las puertas de vidrio que tiene el conjunto, tanto en las torres como las dos puertas principales, ya que no se habían hecho mantenimientos periódicos y se encontraban puertas caídas, con los accesorios desgastados y oxidados, las bisagras de las puertas principales deterioradas las cuales se cambiaron. Se rompió la puerta de la plazoleta que se cambió y se ajustó el diseño para contrarrestar el viento que hace en esa zona. Se hizo todo el trámite para cubrir el pago por parte de la aseguradora del conjunto de este siniestro.

En el mes de agosto se realizó con la empresa Arquialum J&P SAS, el suministro e instalación de la bisagra de la puerta principal, cambio de esquinero para puerta plazoleta, cambio de bloque, zócalo y empaque según medida para puerta plazoleta y el mantenimiento a 27 puertas de vidrio (puertas de sótanos, torres y club house).



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE

NIT 900.719.591-3



2.20. Club House

La empresa Hidrolavados Piscinas y Potable hace mantenimiento de piscina, limpieza de filtros y bordes entre semana, mantenimiento cuarto de motobombas de piscina y jacuzzi. Se debe hacer mantenimientos correctivos de desagüe desde el recibo de las zonas húmedas.

Se hace recomendación con respecto a la temperatura de la piscina para mantenerla de no prender y apagar para uso de fines de semana sino dejarla prendida durante esos días.

Se realizó por parte del todero del conjunto, el pegue de los azulejos que se habían desprendido con el tiempo de haber puesto en funcionamiento esta zona tras varios años sin uso. Sin embargo, se debe realizar el cambio de enchape del jacuzzi porque se están cayendo piezas de esta zona ya por vida útil.

El conjunto cuenta con el plan de saneamiento básico, y según el proveedor del servicio el Plan de saneamiento básico está basado en la legislación y no necesita hacer actualización, el cuarto de químicos está cumpliendo con la norma, nunca se tiene 5 kg de cloro para evitar gases ya que el cuarto de químicos no cuenta suficiente ventilación.

Se sugiere hacer el cambio de calentador de agua para las duchas de la piscina.

Se está haciendo mantenimiento al gimnasio de manera preventiva cada 3 meses y se sugiere que sea mensual. Se hizo retroalimentación al operario sobre el buen manejo y servicio al cliente. Se realizaron encuestas a los usuarios del gimnasio y piscina, se hace lectura de los resultados de las encuestas según solicitud de la reunión llevada a cabo con comité de club house el día 26 de julio de 2023.

Se recomienda como proyecto para la Asamblea y consejo invertir en el gimnasio en el mantenimiento correctivo ya que se deben hacer cambios importantes como: cambio de máquinas caminadoras, tapete de gimnasio, arreglo impermeabilización techo piscina, ductos de calderas oxidados por monóxido, cambio de calderas que en promedio están entre los doce y dieciocho millones de pesos, filtraciones de la piscina, filtros y bombas.



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE

NIT 900.719.591-3

Para dar apertura nuevamente al jacuzzi debió hacerse mejora en la instalación hidráulica, arrancador y mantenimiento de la caldera. Los insumos químicos que se utilizan para el jacuzzi no están dentro del contrato con el proveedor, solo se tenían contemplados los insumos de la piscina.

En el mes de octubre, debido a que la piscina no cuenta con la impermeabilización adecuada y no tiene desagües, se generó humedad en el techo del teatrino la cual fue subsanada con el proveedor.

Se realizó en febrero de 2024 el cambio de la bomba de la piscina con trampa de cabellos incorporada de 115v de 210 a 350 litros por minuto, 3520 RPM, 1HP.

Después de 4 asistencias solicitadas a la aseguradora para dar solución a la filtración que había en el baño de mujeres en el piso 5 de las zonas húmedas, se realizó la exploración y arreglo de esa humedad con el proveedor Sistemas y Soluciones Hidráulicas J.P, ya que la aseguradora no lo cubrió por lo que el tubo que estaba perforado se encontraba en medio de las placas estructurales de la torre roja.

El teatrino se pintó, se hizo limpieza profunda a todas las sillas y tapete y por sugerencia y autorización del consejo de administración se realizó la compra de un proyector para esta zona.

3. ÁREA SOCIAL

3.1 CUMPLIMIENTO MANUAL DE CONVIVENCIA

Los manuales de convivencia son los reglamentos internos, los cuales son aprobados por el máximo órgano de la propiedad horizontal, que es la Asamblea general de propietarios, esto hace que lo reglamentado en el manual de convivencia debe ser de estricto cumplimiento para propietarios y residentes de la copropiedad.

En virtud del manual, la administración en cumplimiento de sus funciones, realizó llamados de atención correspondientes por los comportamientos contrarios a la norma, sin embargo, es importante resaltar que continúa presentándose las contravenciones por parte de los residentes del conjunto en especial:

☐ Uso de parqueaderos:

A pesar de los llamados de atención y explicaciones dadas a la comunidad, se continua con el mal parqueo, no se respeta el área de parqueadero de nuestros vecinos o visitantes invadiendo estos espacios, continua la invasión del espacio público por parte de algunos residentes, botan basura en los sótanos, dejan cajas y elementos que no corresponden para esta zona, situaciones que han obligado a aplicar las sanciones correspondientes con previa revisión del debido proceso por parte del comité de convivencia y consejo de



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE

NIT 900.719.591-3

administración.

☐ Manejo de mascotas:

La responsabilidad de los dueños en el manejo y control de la contaminación auditiva, olfativa y de desechos producidos por las mascotas parece no ser atendida de la mejor manera, vemos excrementos y orina de las mascotas en las zonas comunes del conjunto, incluyendo bolsas con estos desechos en ventanas, perimetrales, jardines, orines en la plazoleta principal, materas, barandas, sofás del lobby, ascensores, etc; generando un desagradable aspecto dentro del conjunto para residentes, visitantes, contratistas y demás personas que por cualquier razón ingresa a las instalaciones del conjunto.

Hacemos un llamado a la cultura, educación y respeto hacia la comunidad, a los propietarios de mascotas que de manera indebida están disponiendo de las zonas comunes del conjunto para que sus mascotas hagan sus necesidades dejando los espacios sucios, es importante reflexionar que desde el cumplimiento de nuestro actuar podemos también hacer valer nuestros derechos.

Agradecemos a los propietarios que compartan con sus arrendatarios el manual de convivencia del conjunto, para que se cumpla de la mejor manera y evitar sanciones, es importante que nuestros residentes sean cumplidores de las normas establecidas.

3.2 FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD DEL SECTOR

Debido a los constantes problemáticas presentadas en el sector en temas de inseguridad, se buscó el apoyo de la policía Nacional hablando con los comandantes del Caí de Hayuelos y Modelia para que hicieran más presencia en nuestro conjunto. Se realizaron dos charlas donde se invitó a toda la comunidad a participar con el departamento de prevención de la policía, donde se trató los temas de inseguridad que se están viviendo en la ciudad, en la localidad y a los alrededores del conjunto.

También se logró que el personal del Cai de Hayuelos realicen con más constancia rondas por nuestro conjunto para así cuidar más de nuestra seguridad por los constantes robos de celulares y bolsos que se estaban presentando.

Se llevó a cabo en el mes de octubre de 2024 una reunión en teatrino con el comandante y subcomandante de la estación de policía de Fontibón, los comandantes de Cai de la localidad de Fontibón, gestores de participación ciudadana, entre otro personal de la policía para tocar temas de seguridad de la localidad.

La estación de policía de Fontibón y el grupo de prevención y educación ciudadana junto con las administraciones de los conjuntos invitamos a toda la comunidad con niños y jóvenes de 7 a 17 años a participar del programa "Grupo cívica infantil y juvenil", creando más espacios para fortalecer nuestra comunidad en temas de prevención y seguridad.

3.3 I FERIA NAVIDEÑA Y ACTIVIDAD DE INTEGRACIÓN BINGO



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE NIT 900.719.591-3

Con el ánimo de fortalecer la integración entre los residentes y apoyar el emprendimiento que se da al interior de nuestro conjunto residencial, el consejo de administración y la administración invitó a participar de la primera feria navideña (empresarial y gastronómica) y primer bingo del Conjunto La Cumbre PH inscribiéndose y asistiendo para beneficio de toda la comunidad.

La administración logró la donación de una lechona por parte de un propietario del conjunto como apoyo a esta actividad. Se inscribieron 9 propietarios que participaron en la feria navideña vendiendo sus productos y dando a conocer sus emprendimientos a toda la comunidad.

Estas actividades se llevaron a cabo el domingo 03 de Diciembre de 2023. Se generaron unos ingresos de \$2.538.000 y unos gastos por \$1.010.000 logrando una utilidad de \$1.528.000. El dinero de este evento fue consignado en la cuenta de ahorros que se encuentra a nombre del conjunto, este dinero fue destinado para reparaciones y mejoras locativas de nuestra copropiedad.

3.4 CLASES DE RUMBA Y ENTRENAMIENTO FUNCIONAL

Para el cuidado de la salud y buscando afianzar la integración de toda la comunidad, se logró junto con el profesor Nicolás al inicio de Abril de 2023 y posteriormente con el profesor Juan Castillo en el mes de octubre, la reactivación de las clases grupales de Rumba los martes a las 7pm y las clases de entrenamiento funcional los días jueves. Se ha realizado clases de AcuaRumba en la piscina como propuesta de innovación y uso de esta zona y clases de zumba algunos domingos.

Estas actividades han permitido que nos conozcamos como vecinos y le demos uso y disfrute a las zonas comunes que tiene el conjunto.

3.5 CAMPAÑA DE SALUD Y BIENESTAR

Se realizó una campaña de salud y bienestar el 10 de febrero de 2024 con el ánimo de promover el bienestar de los residentes, se invitó a toda la comunidad a la actividad de promoción y prevención liderada por nuestra vecina Ana Milena Santa, jornada de salud denominada *Corazón Saludable*, en la cual se realizó tamizaje cardiovascular que incluía: toma de presión arterial, oximetría y glucometría (Nivel de azúcar en la sangre-según parámetros de edad o preexistencias) totalmente gratis para todos los residentes que quisieron participar.

3.6 CELEBRACIÓN DÍA DEL NIÑO

En reunión de consejo, la administración y los miembros del consejo acordaron celebrar el día de los niños el 04 de noviembre de 2023, evento en el cual se atendieron a nuestros niños residentes del conjunto. Este evento se llevó a cabo en el salón social del conjunto. Se contrató a la empresa Identidad Eventos para la actividad que se le realizó a los niños. Se hizo rumba junior neón, juego de luces, show de Mario Bross, cámara de humo, carnavalito con globos para



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE

NIT 900.719.591-3

cada niño, recreación dirigida, miniferia, tv juega y fashion. Se brindó como refrigerio para los niños Porción de pizza, jugo en cajita, palomitas de maíz, helado y dulces; y para los padres se brindó empanada y gaseosa.

Y como detalle se le entregó a cada uno de los niños una bolsa con diseño alusivo al mes de octubre con diferentes dulces.

Para este evento, la administración logró la donación de los helados por parte de un residente del conjunto. Agradecemos su gesto con la comunidad.

3.7 DECORACIÓN NAVIDEÑA.

A finales de Noviembre, la administración inició con el apoyo de la sra. Carol Pineda y los toderos del conjunto la decoración del árbol navideño. Posterior a esto, la sra. Adriana Ramírez, la sra. Adriana Santos, la sra. Liliam Guevara, la sra. Clarita mamá de la sra. Adriana Santos y la sra. Paola, amiga personal de la sra. Adriana Ramírez, colaboraron con la decoración del lobby y terminación de detalles del árbol. Se trató de recuperar todos los elementos decorativos de años anteriores con los que contaba el conjunto para no incurrir en más gastos.

3.8 DIA DE LAS VELITAS.

Se invitó a toda la comunidad a participar del día de las velitas dentro del conjunto. Se compartió un canelazo, torta de mazorca y pasabocas. Se contó con gran número de asistentes.

3.9 CELEBRACIÓN DE LA NOVENA.

Siguiendo con la tradición navideña, se invitó a la celebración de la novena de aguinaldo el día 18 de diciembre de 2023 por parte de la administración y consejo de administración, contando con una gran asistencia de residentes con quienes se compartió una deliciosa lechona con gaseosa.

De igual manera, nuestros proveedores de vigilancia y aseo, realizaron una novena, los otros días de novenas fueron distribuidos entre las diferentes torres.

3.10 DESPEDIDA DE AÑO.

En señal de agradecimiento al grupo de colaboradores se realizó la despedida de año compartiendo con todo el personal y se hizo entrega de un bono de cien mil pesos por cada colaborador y se dividió entre el personal lo recolectado en la urna navideña, aportes realizados por los residentes del conjunto. Agradecemos de antemano a todos los que aportaron para el aguinaldo a nuestro equipo de trabajo.

Para esta administración periodo 2023, nos ha sido grato servir a la comunidad del Conjunto, desde el inicio de labores, fue un compromiso gestionar de manera responsable y en cumplimiento de las normas que rige la Propiedad Horizontal, se ejecutaron las labores con la mayor disposición y transparencia.



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
NIT 900.719.591-3

Es importante resaltar que la gestión administrativa durante este año 2023 se realizó con la colaboración, esfuerzo y trabajo en equipo con consejeros, revisoría fiscal y contadora, siempre pensando en el patrimonio y bienestar de toda la comunidad del conjunto y sus familias.

Agradezco de antemano a todos mis vecinos que me dieron su voto de confianza y me brindaron la oportunidad de asumir este reto y a la nueva administración y consejo de administración les deseo éxitos en sus labores y gestión.

Cordialmente,





CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
NIT 900.719.591-3

INFORME DE GESTIÓN
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
2023-2024



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
NIT 900.719.591-3

TABLA DE CONTENIDO

Num.	TEMAS
1.	CONFORMACIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
2.	ORGANIZACIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
2.1.	Elección de Presidente del Consejo de Administración.
2.2.	Organización del Consejo
2.3.	Participación de los Consejeros de Administración en los Comités.
2.3.1	Comité Jurídico
2.3.2	Comité de Seguridad
2.3.3.	Comité Club House
2.3.4.	Comité Obra
2.3.5.	Comité de Bienestar
3.	ASISTENCIAS A REUNIONES CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
3.1.	Reuniones efectuadas por el Consejo de Administración
3.2.	Renuncias formales Consejeros
4.	DECISIONES TOMADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.
5.	INCONVENIENTES
6.	OPORTUNIDADES DE MEJORA.



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
NIT 900.719.591-3

1. CONFORMACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Con aprobación de la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto residencial La Cumbre PH, efectuada el 30 de abril de 2023, el Consejo de Administración quedo conformando de la siguiente manera:

NOMBRE DEL PROPIETARIO	UNIDAD RESIDENCIAL	
	TORRE	APTO
Carol Pineda	1	103
Cesar Pineda	1	501
Adriana Karina Santos	1	301
Adriana Ramírez Antonio	1	1305
Hermes Fajardo	2	504
Nelson Rodríguez	2	1402
Norma Mejia Ovalle	3	302
Liliam Guevara Cely	3	1002
Orlando Trujillo	4	905
Patricia Arias	4	804
Mesías Gamboa	4	1303

2. ORGANIZACIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

2.1. Elección de Presidente del Consejo de Administración.

Mediante Acta No. 199 de fecha 30 de mayo de 2023, se consignó la designación de la señora Carol Pineda como Presidente del Consejo, con una votación de seis (6) contra cuatro (4), como vicepresidenta Adriana Ramirez A. y Tesorera la señora Liliam Guevara.

En reunión de fecha 26 de junio de 2023, la señora Carol Pineda en su calidad de Presidente del Consejo de Administración, presento su renuncia al cargo por presunta vulneración de sus derechos y propuso que su cargo fuera asumido por Adriana Ramirez Antonio, quien recibió una votación de ocho (8) y dos (2) consejeros no efectuaron votación favorable ni desfavorable. Así mismo, se votó para la vicepresidencia quedando la señora Liliam Guevara. Esta información fue consignada en el Acta 202 de la fecha antes referida.

2.2. Organización Consejo de Administración.

Con el propósito de coadyuvar a la gestión de la Administración el Consejo de Administración, se conformaron cinco (5) comités:



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
NIT 900.719.591-3

Jurídico: Norma Mejía Ovalle, Adriana Ramirez Antonio y Liliam Guevara Cely.

- a. **Seguridad:** Adriana Ramirez Antonio, Norma Mejía Ovalle, Liliam Guevara Cely, Orlando Trujillo, Patricia Arias y César Pineda.
- b. **Obra:** Liliam Guevara Cely, Orlando Trujillo, Patricia Arias, Carol Pineda, Mesías Gamboa.
- c. **Bienestar:** Carol Pineda, Mesías Gamboa y Liliam Guevara Cely.
- d. **Club House:** Patricia Arias, Carol Pineda y Liliam Guevara Cely.

2.3. Participación de los Consejeros de Administración en los Comités.

2.3.1 Comité Jurídico: Participantes de estas actividades: Norma Mejía Ovalle, Adriana Ramírez Antonio y Liliam Guevara Cely.

- Se coadyuvo con elaboración del proyecto de respuesta de las Acciones de Tutela en las cuales fue accionado El Conjunto Residencial La cumbre, acuerdo auto admisorio de los despachos judiciales a relacionar:

- Juzgado 64 Penal Municipal de Control de Garantías,
- Juzgado 73 de pequeñas causas y competencias múltiples de Bogotá

Es de anotar, que las sentencias proferidas por los despachos judiciales antes mencionados, fueron favorables para la copropiedad.

- Se colaboró con la proyección de las respuestas de tres (3) Derechos de Petición, correspondientes a los radicados CE -103/23, de fecha 26/07/2023, CE-100/23 de fecha 25/07/2023.

- Se efectuaron las observaciones correspondientes a los contratos

- OTIS "Suministro de Material, mano de obra necesaria para el cambio de elementos de seguridad y buen funcionamiento del transporte Vertical - Ascensores."
- CONCILIAR, Recuperación de cartera.
- ADMINISTRADOR, se efectuó la elaboración de este contrato.
- FENIX, Contrato de Vigilancia.

- Se hizo acompañamiento a la Administración en el seguimiento a los contratos: 1) OTIS, 2) GECKO y 3) Seguridad y se apoyó con la elaboración de documentos conducentes a requerir y contestar aclaraciones alrededor de los contratos de 1) GECKO y 2) Seguridad FENIX.

OBSERVACIÓN: Importante señalar que los contratos celebrados en esta Administración fueron puestos en conocimiento a los demás señores consejeros para que efectuaran sus comentarios y observaciones como también al señor Revisor Fiscal.



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
NIT 900.719.591-3

2.3.2 Comité de Seguridad: Participantes: Adriana Ramírez Antonio, Norma Mejía Ovalle, Liliam Guevara Cely, Orlando Trujillo, Patricia Arias y César Pineda.

- Se realizó acompañamiento a reuniones de seguimiento a la empresa de seguridad - SEGURANDES.
- Se efectuó acompañamiento a reuniones de seguimiento para la recepción del contrato de faciales y se efectuaron requerimientos al Gerente de Gecko conducentes a aclarar las repetidas fallas que se han presentado en el funcionamiento del sistema. Participantes de esta actividad, Adriana Ramírez Antonio, Liliam Guevara Cely, Hermes Fajardo y Patricia Arias.
- Acompañamiento a la administración para la sensibilización de la nueva empresa de seguridad FENIX. Participantes de esta actividad: Liliam Guevara Cely, Adriana Ramírez Antonio, Carol Pineda, Orlando Trujillo, Patricia Arias y César Pineda.

2.3.3. Comité Club House: Participantes: Patricia Arias, Carol Pineda y Liliam Guevara Cely.

Se efectuó reunión de seguimiento al contrato de la administración del Club House a quien se le pidió aclaración y mejora en la ejecución del mismo. Esta reunión se realizó el día 26 de julio de 2023. Participantes de esta actividad: Patricia Arias, Carol Pineda y Liliam Guevara Cely.

2.3.4. Comité Obra. Participantes: Liliam Guevara Cely, Orlando Trujillo, Patricia Arias, Carol Pineda, Mesías Gamboa.

- Acompañamiento a la administración en las diferentes reuniones de los últimos cortes de obra del contrato de fachadas, apoyando la inspección de actividades ejecutadas. Participación Comité de obra.
- Invitación a la comunidad y a personas naturales/jurídicas que dieran los conceptos preliminares sobre el estado de las cubiertas, en esto se contó participación de MANOCA y una persona natural. Participación Comité de obra.
- La proyección de consultoría de la elaboración de pliegos para la impermeabilización de cubiertas. Participantes en esta actividad, Patricia Arias, Adriana Ramírez, Adriana Santos. Acta 203 de fecha 10 de julio de 2023.

2.3.5. Comité de Bienestar. Participantes Carol Pineda, Mesías Gamboa y Liliam Guevara.



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
NIT 900.719.591-3

- Se efectuó la consecución y planeación preliminar del bingo y feria empresarial, la cual fue organizada por la administración y se efectuó acompañamiento en la ejecución de la misma. Durante esta actividad, se hizo invitación personalizada en la Torre 3. Participantes en esta actividad, Adriana Ramírez Antonio, Liliam Guevara Cely.
- Se hizo la decoración navideña y se apoyó la organización de las novenas. Participantes en esta actividad Carol Pineda, Adriana Ramírez Antonio y Liliam Guevara.
- Búsqueda de opciones de sala y plantas para el lobby de la copropiedad. Participantes en esta actividad, Carol Pineda, Cesar Pineda y Patricia Arias.

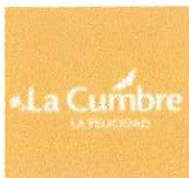


CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE

NIT 900.719.591-3

3. ASISTENCIAS A REUNIONES CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

NOMBRES CONSEJEROS		FECHAS REUNIONES CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN AÑOS 2023- 2024																					
		17/05/2023	30/05/2023	14/06/2023	22/06/2023	26/06/2023	10/07/2023	24/07/2023	11/08/2023	05/09/2023	11/09/2023	18/10/2023	23/10/2023	08/11/2023	22/11/2023	15/01/2024	05/02/2024	19/02/2024	27/02/2024	01/03/2024	18/03/2024	01/04/2024	05/04/2024
	ADRIANA RAMÍREZ	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	ADRIANA SANTOS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	KAROL PINEDA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	CÉSAR PINEDA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	HERMES FAJARDO	1	1	1	1	0	1	1	0	1	1	1	1	1	0	1	0	1	1	1	1	0	0
	LILIAM GUEVARA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	MESIAS GAMBOA	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	NELSON RODRÍGUEZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	NORMA MEJÍA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	ORLANDO TRUJILLO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0
	PATRICIA ARIAS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
	TOTAL	10	10	10	10	9	10	10	9	7	8	8	8	6	5	6	5	5	5	5	5	5	5



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
NIT 900.719.591-3

3.1. Reuniones efectuadas por el Consejo de Administración.

El Consejo de Administración en coordinación con la Administradora, seccionamos desde el Acta No. 198 de fecha 17 de mayo de 2023, hasta el Acta No. 218 de fecha 05 de abril de 2024, para un total de veintidós (22) reuniones.

TIPO DE REUNIÓN	No. REUNIONES
ORDINARIAS	15
EXTRAORDINARIAS	7
TOTAL	22

3.2. Renuncias formales Consejeros

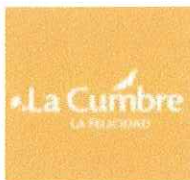
Se presentaron dos (2) renuncias formales.

- Norma Mejía Ovalle, Torre 3 Apto 303, con fecha 24 de julio de 2023, acuerdo Acta No.204.
- Adriana Karina Santos, Torre 1 Apto 301, con fecha 27 de noviembre de 2023.

4. DECISIONES TOMADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

1. Compra de muebles para el lobby dado que los existentes estaban desgastados.
2. Cambio en la empresa de cobranza por falta de gestión, lo que generó mejoras en el recaudo.
3. Estudio de mercado sobre empresas de seguridad para establecer como estábamos frente al mercado, como resultado de este ejercicio se decidió hacer cambio de la empresa de seguridad debido a la continua rotación que se venía presentando en los puestos, novedades asociadas a corrupción en parqueaderos e incumplimiento a solicitudes efectuadas que buscaban mejorar la seguridad del conjunto. Así mismo, se encontró la aplicación de nuevas tecnologías coadyuvantes de la seguridad privada en la propiedad horizontal. Esto llevo al desarrollo del proceso de invitación a participar y selección de empresa de seguridad, no obstante, durante el primer mes de contrato no se logró consolidar el servicio, generando riesgos de seguridad a la copropiedad lo que conllevo a hacer una reconsideración en la decisión tomada y optar por una empresa que pudiera ser referenciada por conjuntos vecinos.
4. Proceso de selección y contratación del administrador actual.
5. Invitación a participar y selección de empresa de consultoría para la elaboración de un diagnóstico de cubiertas, los términos de referencia y acompañamiento en el proceso de selección de las empresas contratistas optadas para ser presentadas a la asamblea 2024.

5 INCONVENIENTES



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
NIT 900.719.591-3

1. La copropiedad estuvo durante todo el año muy afectada por el bajo presupuesto, lo que limitó las decisiones de mejoramiento sobre el conjunto, esta situación, infortunadamente estuvo derivada del bajo incremento aprobado en la cuota de administración. Pese a esto, vale la pena destacar, que, dada la gestión de la administración frente a la aseguradora, se lograron desarrollar actividades que permitieron mantener las condiciones básicas del conjunto. Baja participación de la comunidad en actividades que buscaban integrar al conjunto y recaudar recursos que permitieran desarrollar actividades básicas de bienestar y embellecimiento.
2. Falta de sentido de pertenencia en el cuidado durante el uso de los bienes de la copropiedad, lo que generó en diferentes ocasiones el desembolso de rubros no proyectados.
3. Poca disposición de muchos copropietarios para la actualización y registro de datos básicos para el inventario y censo de la copropiedad, generando altos niveles de riesgo en la seguridad.
4. Baja o nula participación de la comunidad en las actividades con convocatoria abierta que son relevantes para el mantenimiento del conjunto: cubiertas, faciales, fachadas, ascensores.
5. Bajo conocimiento de consejeros entrantes sobre sus responsabilidades y funciones en el mismo.

6. OPORTUNIDADES DE MEJORA

1. Actualización del Manual de Convivencia.
2. Aumentar campañas de concientización para disminuir los copropietarios morosos.
3. Capacitación de consejeros entrantes o de forma abierta en prácticas, procedimientos, reglamento y responsabilidades propias de un Consejo de Administración de Propiedad Horizontal.
4. Elaboración de Planes de Mantenimiento de la Propiedad Horizontal.

Respetuosamente,

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Bogotá D.C, 18 de marzo de 2024.

Señores
CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE P.H
Ciudad

Nosotros, **ANGELICA LILIANA CAICEDO VARON**, actuando como Administradora y representante legal y **CAROLINA RODRIGUEZ PULECIO** como Contadora con tarjeta profesional No.155.747-T, declaramos que hemos preparado los Estados Financieros: Estado de Situación financiera y estado de resultados integral al 31 de diciembre de 2023 comparativos con la misma fecha del año inmediatamente anterior, del **CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE PROPIEDAD HORIZONTAL** con Nit. 900.719.591-3, aplicando para su elaboración los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia de acuerdo a la ley 1314 de 2009 y reglamentada bajo el decreto 2420 del 14 de diciembre de 2015, en donde de acuerdo a la clasificación establecida allí, el **CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE PROPIEDAD HORIZONTAL** pertenece al grupo 3 siguiendo los principios de preparación, transición y adopción dando cumplimiento en su totalidad con las **NORMAS DE INFORMACION FINANCIERA NIF**, aseverando que presentan razonablemente la posición financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y que además:

1. Somos responsables por la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de la Copropiedad, incluyendo las notas explicativas y declaramos que las cifras han sido fielmente tomadas de los libros oficiales de contabilidad y de sus auxiliares respectivos.
2. No tenemos conocimiento de:
 - Irregularidades que involucren a miembros de la administración o a empleados, y que puedan tener incidencia en los estados financieros de la Copropiedad.
 - Comunicaciones de entes reguladores que por ley deben ejercer control sobre la Copropiedad, concernientes al incumplimiento de las disposiciones legales vigentes o a la presentación incorrecta de la información solicitada.
 - Posibles violaciones de leyes o reglamentos que puedan generar demandas o imposiciones tributarias y cuyos efectos deben ser considerados para revelarlos en los Estados financieros o tomar como base para estimar pasivos contingentes.
 - Activos o pasivos diferentes a los registrados en los libros, ni ingresos o costos que afecten los resultados y que deban ser revelados en las notas de acuerdo con las normas y principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.
3. La Copropiedad tiene satisfactoriamente protegidos todos los activos que posee y no existen pignoraciones ni gravámenes sobre dichos activos.

4. La Copropiedad ha cumplido con todos los aspectos de acuerdos contractuales cuyo incumplimiento pudiera tener un efecto sobre los Estados Financieros,
5. En cumplimiento del artículo 1 de la Ley 603 del 2000, declaramos que el software contable utilizado por la Copropiedad cuenta con las licencias y cumple por lo tanto con las normas de derecho de autor.
6. Los libros de actas y de contabilidad se encuentran debidamente registrados y la correspondencia se conserva debidamente.

Atentamente,

Angelica Liliana Caicedo Varon
ADMINISTRADORA
COLEGIO REGISTRADO de la CUMBRE
NIT. 969.719.891-9

ANGELICA LILIANA CAICEDO VARON
Representante Legal
C.C. No. 1.010.172.924

Carolina Rodríguez Pulecio

CAROLINA RODRIGUEZ PULECIO
Contadora P.
TP. 155747- T



CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE P.H
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

	Notas	2023	2022	Var (\$)	Var (%)
Activos					
Activo Corriente					
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	136.781.345	376.314.443	-239.533.098	-64%
Efectivo restringido	3	91.372.475	74.776.607	16.595.868	22%
Deudores	4	142.935.758	253.358.351	-110.422.593	-44%
Total activo corriente		371.089.578	704.449.401	-333.359.823	-47%
Activo No Corriente					
Propiedad, planta y equipo	5	3.075.947	3.684.127	-608.180	-17%
Diferidos	6	15.986.501	11.755.136	4.231.366	36%
Total activo No corriente		19.062.448	15.439.263	3.623.186	23%
Total activo		390.152.026	719.888.664	-329.736.638	-46%
Pasivo Corriente					
Cuentas por pagar	7	159.305.021	97.521.545	61.783.476	63%
Diferidos	8	8.421.400	7.494.077	927.323	12%
Otros pasivos	9	16.461.904	341.820.896	-325.358.992	100%
Total Pasivo corriente		184.188.325	446.836.518	-262.648.193	-59%
Total Pasivo		184.188.325	446.836.518	-262.648.193	-59%
Patrimonio					
Reservas		91.225.961	74.433.483	16.792.478	23%
Resultado del ejercicio		-83.880.923	80.878.642	-164.759.565	-204%
Resultado de ejercicios anteriores		198.618.663	117.740.021	80.878.642	69%
Total Patrimonio	10	205.963.701	273.052.146	-67.088.445	-25%
Total pasivo y patrimonio		390.152.026	719.888.664	-329.736.638	-46%

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Angelica Liliana Caicedo Varón
ADMONISTRADORA
C.C. No. 1.010.172.924

ANGELICA LILIANA CAICEDO VARON

Representante Legal
C.C. No. 1.010.172.924

Carolina Rodríguez Pulecio

CAROLINA RODRIGUEZ PULECIO

Contadora P.
TP. 155747- T

JUAN SEBASTIAN HERRERA SERRATO

Revisor Fiscal

TP. 163130-T

(Ver dictamen adjunto)

CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE P.H
ESTADO DE RESULTADO COMPARATIVO
A 31 DE DICIEMBRE
Expresados en pesos colombianos

	Notas	2023	2022	Var (\$)	Var (%)
Ingresos					
Ingresos ordinarios		1.248.211.767	1.103.607.686	144.604.081	13%
Otros ingresos		128.413.888	74.502.025	53.911.863	72%
Total ingresos	11	1.376.625.655	1.178.109.711	198.515.944	17%
Gastos					
Honorarios		101.644.398	83.317.734	18.326.664	22%
Arrendamientos		2.260.800	2.260.800	0	0%
Seguros		91.687.666	65.460.733	26.226.933	40%
Servicios		882.583.490	788.328.164	94.255.326	12%
Mantenimiento & Reparaciones		168.057.569	84.443.070	83.614.499	99%
Adecuaciones e instalaciones		166.561.402	33.727.184	132.834.217	394%
Depreciaciones		1.707.180	1.707.179	1	0%
Gastos diversos		36.887.982	34.470.692	2.417.290	7%
Gastos financieros		4.447.181	1.882.829	2.564.352	136%
Gastos extraordinarios		4.668.910	1.546.159	3.122.750	202%
Gastos legales		0	86.524	-86.524	-100%
Total gastos	12	1.460.506.578	1.097.231.069	363.275.509	33%
Resultado del ejercicio		-83.880.923	80.878.642	-164.759.565	-204%

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Angélica Liliana Caicedo Varón
 ADMINISTRADORA
 CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE
 TP. 155.719.891-8

ANGELICA LILIANA CAICEDO VARON
 Representante Legal
 C.C. No. 1.010.172.924

Carolina Rodríguez Pulecio

CAROLINA RODRIGUEZ PULECIO
 Contadora P.
 TP. 155747- T

Juan Sebastián Herrera Serrato
JUAN SEBASTIAN HERRERA SERRATO
 Revisor Fiscal
 TP. 163130-T
 (Ver dictamen adjunto)

NOTAS & REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Todos los valores están reportados en pesos colombianos)

1. Constitución & Legalidad.

El Conjunto Residencial La Cumbre, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal junto con el Reglamento de Copropiedad, mediante Escritura Pública No. 32 del 14 de enero de 2014, y la adición en la Escritura Pública 868 del 12 de mayo de 2014, otorgadas todas en la Notaría 50 del Círculo de Bogotá. Actualmente, rige del Reglamento de Propiedad Horizontal según la Ley 675 de 2001. La Persona Jurídica del Conjunto Residencial La Cumbre, es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, y en relación con las actividades propias del objeto social, no es contribuyente de Impuestos Nacionales, ni de Impuestos Distritales de Industria y Comercio, sin embargo, tiene la obligación de practicar las retenciones en la fuente de renta por los pagos que se realicen.

Su objeto es el de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados, cumplir y hacer cumplir tanto la Ley como el Reglamento de Propiedad Horizontal. Así mismo regular la forma especial de dominio en la que ocurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y de copropiedad sobre terrenos y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en el inmueble, así como la función social de la propiedad.

2. Bases de Preparación & Políticas contables. (para un mayor detalle ver manual de políticas contables).

La Contabilidad tiene como propósito el reconocimiento, medición y revelación de los hechos económicos que afecten el objeto social. La información que se genera debe satisfacer cualidades de utilidad, comprensibilidad, confiabilidad y comparabilidad para su efectivo uso; está regulada por las disposiciones contenidas en La Ley 1314 DE 2009, Decreto 2706 de 2012 y Reglamentado en el Decreto 3019 de 2013, Circular Externa No. 115-00003 de marzo 14 de 2013, Circular 1361 de 2013 y normas complementarias como pronunciamientos, conceptos y orientaciones. El Conjunto Residencial La Cumbre, ha implementado las Políticas de las Normas de Información Financiera (NIF), dando cumplimiento a la normatividad vigente.

En lo que respecta de la propiedad horizontal, tiene el propósito de informar y rendir cuentas a los usuarios sobre la administración de los recursos para atender los gastos propios de mantenimiento y conservación de la propiedad horizontal, bajo esta consideración, se entiende como recursos los activos disponibles para uso de la administración, que teniendo el carácter de propiedad común, contribuyen a la generación de beneficios sociales y son necesarios para el cabal cumplimiento de sus obligaciones, funciones y responsabilidades financiera, operativas, administrativas y de control. En la preparación de los Estados Financieros, la importancia y materialidad de una cuantía se determinó con relación, entre otros, a que su revelación debido a su cuantía y/o naturaleza, puedan incidir en la toma de decisiones de los usuarios de la Información Financiera.

Su periodo contable es de un (1) año, para el reconocimiento patrimonial de los hechos financieros, económicos y sociales en la cual se aplicó el sistema de causación.

La información contable se procesó en EL Sistema Contable DAYTONA INTERCLAUD

especial para Propiedad Horizontal, no es de propiedad del Conjunto, esta con la figura de Arrendamiento.

Los Ingresos y Gastos son registrados con base en el principio de causación. Tributariamente el Conjunto por ser entidad sin ánimo de lucro, no es Contribuyente de Impuesto de Renta tal como lo expresa el Decreto 2972 de diciembre 20 de 2013.

La Propiedad Planta y Equipo se registra al costo de adquisición. Se deprecian por el método de línea recta; los gastos por reparaciones y mantenimiento se cargan a resultados a medida en que incurran.

3. Efectivo

Los fondos del conjunto residencial se encuentran en la caja general, caja menor y los dineros depositados y conciliados en las cuentas del banco AV villas (cuenta corriente), sobre estas cuentas no existen pignoración o embargos a favor de terceros, los saldos a 31 de diciembre de 2023 se detallan a continuación:

	2023	2022	Var (\$)
Caja General ⁽¹⁾	190.500	1.476.000	-1.285.500
Caja depósitos ⁽²⁾	3.800.000	0	3.800.000
Cuenta de recaudo Banco AV Villas Cta 446-00281-8 ⁽³⁾	20.113.245	374.838.443	-354.725.198
Cuenta de recaudo Banco Davivienda ⁽⁴⁾	112.677.600	0	112.677.600
Total efectivo y equivalente al efectivo	136.781.345	376.314.443	-239.533.098

⁽¹⁾ Corresponde a los ingresos por parqueaderos los cuales fueron consignados en el mes de enero de 2024.

⁽²⁾ Depósitos de trasteo y de alquileres zonas comunes a 31 de diciembre de 2023.

⁽³⁾ La cuenta bancaria del AV Villas No. 446-00281-8 se canceló en el mes febrero de 2024. Actualmente los valores de expensas comunes se recaudan en la cuenta de ahorros del Banco Davivienda.

⁽⁴⁾ En el mes de septiembre de 2023 se dio apertura a la cuenta de ahorros del banco de Davivienda.

Los dineros que pagan los Copropietarios, Residentes y/o tenedores de los inmuebles, son depositados directamente por quien realiza el pago en la cuenta de recaudo empresarial a nombre de la Copropiedad. Se manejan las consignaciones por cuotas de administración y demás expensas comunes y otros ingresos de la Copropiedad, así como los desembolsos por los pagos a proveedores.

Efectivo Restringido

Se presenta como partida restringida la cuenta de ahorros Renta villas No. 446788098 y cuenta de ahorros Banco Davivienda, que respalda al fondo de imprevistos el cual se encuentra monetizado a diciembre de 2023.

	2023	2022	Var (\$)
Fondo de Imprevistos -cuenta de ahorros Banco AV Villas	78.389.202	74.776.607	3.612.595
Fondo de imprevistos- Cuenta de ahorros Banco Davivienda	12.983.273	0	12.983.273
Total efectivo restringido	91.372.475	74.776.607	16.595.868

Detalle	Valor
Fondo de imprevistos	91.225.961
Total	91.225.961
Saldo Banco Renta villas No. 446788098	78.389.202
Saldo Banco Cuenta de ahorros Banco Davivienda	12.983.273
Total bancos	91.372.475
Mayor valor en bancos (*)	146.514

(*) El mayor valor monetizado corresponde a rendimientos financieros.

4. Deudores

Las cuentas por cobrar corresponden a derechos del conjunto y son presentadas según el concepto de cada una. Entre los conceptos administrativos que son los cobros realizados a los propietarios se incluyen:

	2023	2022	Var (\$)
Cartera copropietarios			
Cuotas de Administración	81.521.918	85.643.124	-4.121.206
Cuotas Extra Fachadas	3.511.200	19.474.238	-15.963.038
Retroactivos	1.863.600	1.592.125	271.475
Inasistencias Asambleas	530.283	2.018.518	-1.488.235
Intereses de Mora	8.422.964	5.830.224	2.592.740
Intereses Cuota Extraordinaria	956.096	857.791	98.305
Cuotas De Parqueadero	1.394.300	1.105.000	289.300
Honorarios Abogado Cartera (*)	7.264.206	1.775.666	5.488.540
Cobro Parqueadero Visitantes	229.067	920.000	-690.933
Parqueadero Motos	240.000	0	240.000
Sanciones Y Otros Cobros	965.200	0	965.200
Cortavientos	11.273.700	0	11.273.700
Rejillas	20.000	0	20.000
Bingo	280.576	0	280.576
Subtotal cartera copropietarios	118.473.110	119.216.686	-743.576
Consignaciones por identificar ⁽¹⁾	-7.601.892	-7.636.696	34.804
Deterioro cartera	0	-11.517.250	11.517.250
Total cartera Copropietarios	110.871.218	100.062.740	10.808.478
Anticipos y Avances			0
Otros anticipos ⁽²⁾	22.122.090	153.295.611	-131.173.521
Total anticipos y avances	22.122.090	153.295.611	-131.173.521
Reclamaciones			0
Reclamaciones por Aseguradora ⁽³⁾	9.942.450	0	9.942.450
Total deudores varios	9.942.450	0	9.942.450
Total deudores	142.935.758	253.358.351	-110.422.593

Anexo 1. Estado de cartera con corte a 31 de diciembre de 2023

(*) Se facturan honorarios de abogado a los apartamentos que suscribieron acuerdo de pago.

⁽¹⁾ El siguiente es el detalle de las consignaciones por identificar:

FECHA	Nº TRANSACCION - DETALLE	VALOR
10/07/2021	10/07/2021 Pse Ref 3312	319.000
5/11/2021	2021/11/05 CRE TRANSF ACH 009005422472 BANCO DE BOGOTA 228.100	228.100
29/12/2021	29/12/2021 CRE TRANSF ACH 008002443091 BANCO DE OCCIDENTE \$167.842	167.842
1/01/2022	19/11/2021 NOTA CREDITO RECAUDOS REF 1405 CTRO CIAL HAYUELOS \$250.000	250.000
22/02/2022	22/02/2022 CRE TRANSF ACH 001022330099 BANCO BBVA 29.000	29.000
5/03/2022	2022/03/05 NOTA CREDITO RECAUDOS RED A.T.H. \$235.000	235.000
1/04/2022	ND64 SE REVERSA RC17708 CON CORRESPONDE AL APTO INFORMA EL PROPIETARIO	459.700
10/04/2022	2022/04/10 NOTA CREDITO RECAUDOS RED A.T.H. \$468.000	468.000
11/05/2022	2022/05/11 CRE TRANSF ACH 008600343137 DAVIVIENDA 200.000	200.000
10/06/2022	2022/06/10 CREDITO RECAUDOS RED ATH REF 00000003055 REF 3055 168.000	168.000
1/07/2022	01/07/2022 Oculito PSE 01 Julio 2022	1.000.000
22/10/2022	2022/10/22 Ref 100 \$250.000	250.000
6/12/2022	2022/12/06 CRE TRANSF BM 000636724168 AV VILLAS AV VILLAS 200.000	200.000
26/12/2022	2022/12/26 CRE TRANSF ACH 008605144371 DAVIVIENDA 186.000	186.000
1/02/2023	1401	50.000
13/03/2023	CRET Transferencias ACH	172.200
17/05/2023	2023/05/17 CAN REF 400 226.250	226.250
31/07/2023	PSE Oculito	934.700
5/08/2023	PSE REF 31002	85.000
7/08/2023	PSE REF 4801	54.000
2023/08/07	PSE REF 11102	100.000
2023/08/25	PSE REF 300450	453.000
2023/09/27	27/09/2023 can 300450	170.000
2023/09/07	CRE TRANSF ACH 000035323750 BANCO CAJA SOCIAL	196.300
17/10/2023	CRE TRANSF ACH 009003648747 BANCO CAJA SOCIAL	581.100
21/12/2023	Abono Transferencia 0550457400033876 0053931598	418.700
Total		7.601.892

- (2) Corresponde al valor debitado doble recibo de energía, el cual ya fue cruzado en la factura del mes de enero de 2024.
- (3) Se reconocen por reclamaciones de aseguradora daño talanquera marca ZTK por \$6.732.425 y reclamación daño puerta cortina por valor de \$3.210.025.

5. Propiedad, planta y equipo.

Se reconocerán como Propiedades, Planta y Equipo, las partidas que para la Copropiedad generen beneficios futuros, que su costo pueda medirse con fiabilidad, que se mantengan para la prestación del servicio de la Administración de la Copropiedad, y que se espera sean usados por más de un año. Se espera también cumplan el criterio de materialidad, que su costo supere el monto de DOS (2) Salarios Mínimos Legales Vigentes (SLMV), de lo contrario serán contabilizados como gasto dentro del periodo de adquisición.

	2023	2022	Var (\$)
Equipos-Varios	4.748.900	4.748.900	0
Muebles Y Enseres	2.720.000	2.720.000	0
Equipo De Procesamiento De Datos	8.574.800	8.574.800	0
Equipo De Telecomunicaciones	2.985.257	1.886.257	1.099.000
Deterioro Acumulado	-15.953.010	-14.245.830	-1.707.180
Total propiedad, planta y equipo	3.075.947	3.684.127	-608.180

6. Diferidos

En el año 2023, se reconoció por concepto de póliza de áreas comunes No. 278 con la Aseguradora AXA Colpatria vigencia desde el 1 de marzo de 2023 al 1 de marzo de

2024, cuyo valor de prima es de \$95.919.031 IVA Incluido.

	2023	2022	Var (\$)
Póliza Áreas Comunes	15.986.501	11.755.136	4.231.365
Total diferidos	15.986.501	11.755.136	4.231.365

7. Cuentas por pagar

Los pasivos presentados en este rubro corresponden al giro ordinario del conjunto y están clasificados en los siguientes conceptos:

	2023	2022	Var (\$)
Honorarios SG-SST ⁽¹⁾	1.498.176	861.124	637.052
Servicio de Vigilancia ⁽²⁾	40.554.112	0	40.554.112
Servicio de Aseo	12.593.643	0	12.593.643
Servicios De Mantenimiento ⁽³⁾	38.283.145	10.959.711	27.323.434
Contrato Asofelicidad	2.480.000	2.480.000	0
Servicios Públicos ⁽⁴⁾	9.993.155	7.872.668	2.120.487
Otros Gastos Por Pagar ⁽⁵⁾	53.067.056	904.300	52.162.756
Retención En La Fuente ⁽⁶⁾	734.584	1.359.777	-625.193
Cheques por Cobrar ⁽⁷⁾	101.150	69.096.065	-68.994.915
Servicio Club House	0	3.987.900	-3.987.900
Total cuentas por pagar	159.305.021	97.521.545	61.783.476

⁽¹⁾ En el mes de febrero del 2024 se cancelan los honorarios del SG-SST por valor de \$978.588 y se registra nota crédito por valor de \$519.588.

⁽²⁾ Servicio de vigilancia mes de diciembre de 2023.

⁽³⁾ El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar servicio de mantenimiento:

Tercero	Valor	Descripción
Otis Elevator Company Colombia S A	13.354.065	Suministro e instalación 20% inicio del trabajo
Ascensores Ascintec SAS	3.047.506	Saldo año noviembre de 2020.
Rodríguez Escobar Oscar Fernando	1.042.117	Saldo suministro de equipo piscina saldo a diciembre de 2022
Gecko Car Technology SAS	18.648.236	Saldo contrato cctv, ctrl de acceso facial, controlador, barrera vehicular; bisagra caja obra civil, postes de acero, licencia y mltio CCV mes de diciembre de 2023.
Hierro Forjas Ortíz SAS	2.191.221	Instalación para reforzar cerramiento.
Total	38.283.145	

⁽⁴⁾ Servicio de energía periodo facturado diciembre de 2023 por valor de \$8.798.630 y acueducto y alcantarillado por valor de \$1.194.525.

⁽⁵⁾ El siguiente es el detalle de las otras cuentas por pagar:

Tercero	Valor	Descripción
Otis Elevator Company Colombia S A	40.062.196	Saldo contrato 60% suministro e instalación sg contrato
Gecko Car Technology SAS	12.897.410	Incluye cobro cortina (vr cobrado a la aseguradora), talanquera marca ZTK (vr cobrado a la aseguradora) y cámaras, cable HDMI, Monitor Lenovo.
Caicedo Varon Angelica Liliana	107.450	Reembolso de gastos
Total	53.067.056	

- (6) Los valores retenidos a los proveedores a título de impuesto de renta (retención en la fuente) fueron consignados a las entidades administradoras de impuestos (DIAN) en enero de 2024, de acuerdo con las normas tributarias.
- (7) Corresponde cheque pendiente por cobrar Gecko Car Technology S.A.S por valor de \$101.150.

8. Diferidos

Corresponde a las cuotas pagadas por anticipadas por los propietarios:

	2023	2022	Var (\$)
Anticipos de Cuotas Administración	8.421.400	7.244.077	1.177.323
Anticipo Parqueadero	0	250.000	-250.000
Total Diferidos	8.421.400	7.494.077	927.323

9. Otros Pasivos

Este rubro comprende:

	2023	2022	Var (\$)
Honorarios abogado cartera copropietarios	12.546.904	3.107.352	9.439.552
Ingresos recibidos para terceros ⁽¹⁾	115.000	7.750.000	-7.635.000
Depósitos zonas comunes ⁽²⁾	3.800.000	0	3.800.000
Cuota extraordinaria fachadas ⁽³⁾	0	330.963.544	-330.963.544
Total otros pasivos	16.461.904	341.820.896	-325.358.992

- (1) Saldo pendiente por reintegrar correspondiente a excedente cobro sanción de convivencia.
- (2) Depósitos de trasteo y de alquileres zonas comunes a 31 de diciembre de 2023.
- (3) De acuerdo a la asamblea extraordinaria del año 2021, se factura a partir de enero de 2022, la primera cuota extraordinaria pagaderas en nueve (9) cuotas mensuales cada una por valor de \$ 38.256.500, para un total de \$344.308.500. Así:

	Valor cobrado de enero a septiembre de 2022	344.308.500
(-)	1er y 2do corte de interventoría	-13.344.956
	subtotal cuota extraordinaria 31 dic 2022	330.963.544
(-)	3er y 4to corte de obra Contratista fachada	-317.726.136
(-)	Corte 3 y 4 interventoría	-13.237.408
	Total ejecutado año 2023	0

10. Patrimonio

	2023	2022	Var (\$)
Fondo De Imprevistos Ley 675 2001 ⁽¹⁾	91.225.961	74.433.483	16.792.478
Resultado del ejercicio	-83.880.923	80.878.642	-164.759.565
Excedentes Acumulados	198.618.663	117.740.021	80.878.642
Total Patrimonio	205.963.701	273.052.146	-67.088.446

- (1) De acuerdo con el Art. 35 de la ley 675 de 2001, la copropiedad deberá crear un fondo para atender obligaciones y/o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará como mínimo con el 1% del presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea general considere pertinente: La Asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el 50% del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. Ver Nota 3.

11. Ingresos

Los ingresos del conjunto corresponden a cobros registrado y autorizados en el presupuesto y actividades realizadas durante estas vigencias y se clasifican de la siguiente manera:

Los ingresos ordinarios corresponden a:

	2023	2022	Var (\$)
Cuotas Administración	1.185.336.000	1.047.814.800	137.521.200
Sanción Anticipada Parqueaderos	20.297.767	16.578.871	3.718.896
Cobro Parqueadero Visitantes	27.937.300	26.910.621	1.026.679
Sanción Manual de Convivencia	2.705.800	0	2.705.800
Parqueadero Motos	5.090.000	4.884.194	205.806
Tarjetas De Acceso	890.000	1.690.000	-800.000
Bingo	2.538.000	0	2.538.000
Inasistencias Asambleas	3.416.900	5.729.200	-2.312.300
Total ingresos	1.248.211.767	1.103.607.686	144.604.081

Los Otros Ingresos registrados son:

	2023	2022	Var (\$)
Alquiler Salones Sociales	12.507.200	7.910.000	4.597.200
Rendimientos Bancarios	24.229	1.077.941	-1.053.711
Intereses De Mora	29.136.132	20.283.217	8.852.915
Valor Agregado Seguros ⁽¹⁾	3.048.000	2.690.244	357.756
Bono Fortalecimiento Seguridad	47.857.935	41.012.088	6.845.847
Ajuste Al Peso	3.243	3.251	-8
Recuperación Por Deterioro De Cartera	11.517.250	1.325.285	10.191.965
Reconocimiento Sinistros – Seguro ⁽²⁾	20.803.550	0	20.803.550
Otros ingresos ⁽³⁾	3.516.349	0	3.516.349
Aprovechamientos-Donaciones	0	200.000	-200.000
Total otros ingresos	128.413.888	74.502.025	49.514.663

(1) Valor otorgado por la intermediaria de la póliza de áreas comunes.

(2) Sinistros reconocidos en el año 2023.

(3) Se reconocieron en el ingreso consignaciones por identificar del año 2018 al 2020 por valor de \$2.954.154 y el restante correspondiente a daños depósitos por concepto de daños áreas comunes.

12. Gastos

Los gastos que se registran a continuación son los directamente relacionados con la administración del conjunto:

Gastos por honorarios

	2023	2022	Var (\$)
Revisoría Fiscal	10.072.200	8.904.000	1.168.200
Servicio Administración	74.575.600	56.066.484	18.509.116
Servicios Contabilidad	14.720.400	12.784.000	1.936.400
Sistema SG-SST	2.276.198	5.563.250	-3.287.052
Total Gastos por Honorarios	101.644.398	83.317.734	18.326.664

Gastos por arrendamiento software contable

	2023	2022	Var (\$)
Arriendo Software Contable	2.260.800	2.260.800	0
Total arrendamiento software contable	2.260.800	2.260.800	0

Gastos por póliza de zonas comunes

	2023	2023	Var (\$)
Seguro áreas comunes	91.687.666	65.460.733	26.226.933
Total seguros	91.687.666	65.460.733	26.226.933

Gastos por servicios

	2023	2022	Var (\$)
Servicio de aseo	151.394.304	128.493.794	22.900.510
Servicio de Vigilancia	508.181.115	462.714.264	45.466.851
Servicio Club House	57.711.504	61.527.837	-3.816.333
Elementos De Aseo Club House	1.038.888	1.562.940	-524.052
Gas Calderas	28.336.440	24.017.380	4.319.060
Acueducto Y Alcantarillado	7.612.775	5.742.934	1.869.841
Energía Eléctrica	126.856.182	101.195.407	25.660.775
Teléfono	1.452.282	1.585.608	-133.326
Asofelicidad	0	1.488.000	-1.488.000
Total servicios	882.583.490	788.328.164	94.255.326

Gastos por mantenimientos

	2023	2022	Var (\$)
Ascensores-Repuestos Cert. Vertical	42.117.940	34.790.428	7.327.512
Extintores	996.625	935.043	61.582
CCTV / Cuarto De Monitoreo ⁽¹⁾	83.120.531	11.302.858	71.817.673
Red Contra Incendios	6.691.777	6.388.906	302.871
Mantenimiento Gym	4.174.520	4.076.910	97.610
Mtto cerca eléctrica	7.228.774	4.946.830	2.281.944
Equipo De Cómputo	77.142	839.400	-762.258
Puertas Acceso Vehicular ⁽²⁾	11.240.880	4.505.359	6.735.521
Mantenimiento Planta eléctrico	6.165.450	4.027.400	2.138.050
Lavado Tanque Agua Potable	714.000	1.392.300	-678.300
Mantenimiento Cuarto De Bombas	5.226.480	4.839.336	387.144
Mto. Tartejas Vehiculares	303.450	0	303.450
Jardines	0	74.300	-74.300
Fumigaciones- Desratización	0	340.000	-340.000
Mtto cajas negras	0	3.716.000	-3.716.000
Mantenimiento Citófonos	0	2.268.000	-2.268.000
Total gastos de mantenimientos	168.057.569	84.443.070	83.614.499

- (1) Incluye servicio de mantenimiento mensuales por un valor total al año de \$6.101.827 y legalización contrato de CCTV, control facial y reparaciones por valor total \$ 77.018.704.
- (2) Incluye valor reconocido por la póliza de áreas puertas de vidrio por \$6.003.550.

Gastos por adecuaciones e instalaciones

	2023	2022	Var (\$)
Instalaciones Eléctricas	3.273.746	684.050	2.589.696
Reparaciones Locativas ⁽¹⁾	82.055.029	33.043.134	49.011.895
Repuestos de los Ascensores ⁽²⁾	66.770.327	0	66.770.327
Correctivo Cuarto De Bombas ⁽³⁾	9.140.533	0	9.140.533
Certificación Ascensores	5.321.767	0	5.321.767
Total gastos por adecuaciones e instalaciones	166.561.402	33.727.184	132.834.217

- (1) El siguiente es el detalle de gastos de reparaciones locativas:

Detalle	Valor
Gastos cambios de flautas, medidores y reparación de muros	3.974.270
Ferretería, disco, chapas de seguridad, registro de agua, vidrio, chapa, Brochas, cemento, tornillos, brocas, thinner, pintura, teflón, codos, uniones, Sika Flex, pilas, estuco, soldadura válvula, vinilo.	5.663.440
Daño carro, espejo panorámico	650.000
Arreglo de flores	195.000
Mayor valor proyecto obra fachadas y último corte contratista e interventoría	43.112.786
Desmonte cielo raso	9.660.011
Módulo de alarmas, reductores de velocidad, atención emergencia.	1.670.522
Reparaciones en zonas comunes	595.000
Cilindros	1.249.000
Retiro cortavientos y costos adicionales	15.285.000
Total	82.055.029

- (2) Suministro y reparación según contrato reparación ascensores.
- (3) Mantenimientos correctivos cuarto de bombas y repuestos.

Gastos por depreciaciones

	2023	2022	Var (\$)
Muebles Y Enseres	287.400	287.400	0
Maquinaria Y Equipo	530.004	530.004	0
Equipo De Computación Y Comunicación	889.776	889.775	1
Total gastos por depreciaciones	1.707.180	1.707.179	1

Gastos por diversos

	2023	2022	Var (\$)
Elementos Aseo y Cafetería	1.728.973	1.836.001	-107.028
Útiles, Papelería y fotocopias	1.945.942	1.454.081	491.861
Taxis y Buses	527.600	440.900	86.700
Fondo De Imprevistos	13.136.316	11.619.395	1.516.921
Decoración Navideña	1.948.800	3.852.190	-1.903.390
Combustible	4.000	93.750	-89.750



Celebraciones Comunes	3.988.720	5.758.860	-1.770.140
Gastos Asamblea	7.075.760	4.461.590	2.614.170
Dotación Conjunto	5.521.871	3.611.925	1.909.946
Bingo	1.010.000	0	1.010.000
Carteleras	0	1.342.000	-1.342.000
Total gastos diversos	36.887.982	34.470.692	2.417.290

Gastos financieros

	2023	2022	Var (\$)
Gastos Financieros	4.447.181	1.882.829	2.564.352
Total gastos financieros	4.447.181	1.882.829	2.564.352

Gastos extraordinarios

	2023	2022	Var (\$)
Retencion En La Fuente Asumida	63.700	75.700	-12.000
Costos y Gastos Ejercicios Anteriores-Cartera	4.529.040	1.462.145	3.066.895
Ajuste Al Peso	76.170	8.314	67.855
Total Gastos extraordinarios	4.668.910	1.546.159	3.122.750

Las notas y revelaciones hacen parte integral de los estados financieros.

Angelica Liliana Caicedo Varon
ADMINISTRADORA
C.C. No. 1.010.172.924

ANGELICA LILIANA CAICEDO VARON
Representante Legal
C.C. No. 1.010.172.924

Carolina Rodriguez Pulecio

CAROLINA RODRIGUEZ PULECIO
Contadora P.
TP. 155747- T

**DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE P.H.
NIT 900.719.591-3**

Bogotá D.C., 22 de marzo de 2024

**Señores
ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

Ciudad

PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Respetados señores:

1. Estados Financieros Dictaminados.

En mi calidad de Revisor Fiscal, he examinado el Balance General del CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE PROPIEDAD HORIZONTAL, con corte a 31 de Diciembre de 2023, el correspondiente Estado de Resultados y las revelaciones hechas a través de las Notas que han sido preparadas como lo establece el Decreto 2420 de 2015 en su anexo 3 "Marco Técnico Normativo Para Los Preparadores de la Información Financiera que Conforman el Grupo 3" a los Estados Financieros del período presupuestal terminado en dicha fecha.

La elaboración de los Estados Financieros Básicos es responsabilidad de la Administración del Conjunto Residencial La Cumbre Propiedad Horizontal, tanto en su preparación como en su correcta presentación y reflejan su gestión con el apoyo y dirección del Consejo de Administración, una de mis funciones es expresar una opinión sobre ellos, fundamentado en mi Auditoría.

Los Estados Financieros presentados a la presente Asamblea General de Copropietarios del Conjunto Residencial La Cumbre Propiedad Horizontal, han sido debidamente certificados por la administradora y la contadora pública que los preparó.

2. Alcance de la Auditoría.

La administradora y la contadora son responsables de la preparación, integridad y presentación razonable de los Estados Financieros, de mantener una estructura efectiva de Control Interno para el logro de los objetivos de la copropiedad, del cumplimiento de las leyes y regulaciones que la afectan, y del establecimiento de los objetivos, metas y programas así como de las estrategias para la conducción ordenada y eficiente del objeto.

Mi obligación es la de expresar el resultado de una Auditoría Integral que comprende: Auditoría Financiera, de Control Interno, de Cumplimiento de Normas Legales y de Gestión.

En el ejercicio de las funciones de la Revisoría Fiscal, no se presentó ninguna limitante ni restricción en el alcance de las pruebas, por lo tanto considero que mi Auditoría proporciona una base razonable para expresar este dictamen profesional.

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributaria- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

 Celular: 3204186154

 AC 24C No 85g 45 casa 37

 Email: juansherrera@live.com

3. Opinión.

En mi criterio profesional, los Estados Financieros presentados por la Administración a esta Asamblea, que han sido tomados fielmente de los Libros de Contabilidad, presentan razonablemente la situación financiera del del Conjunto Residencial La Cumbre Propiedad Horizontal a 31 de Diciembre de 2023 de conformidad con las normas de información financiera expuestas en el DUR 2420 de 2015 y sus decretos modificatorios y con las normas e instrucciones que rigen a estas entidades sin ánimo de lucro con régimen tributario especial.

Con base en los procedimientos de trabajo y con la evidencia obtenida, conceptúo el cumplimiento de las siguientes obligaciones del Conjunto Residencial La Cumbre Propiedad Horizontal:

1. Que la copropiedad lleva su Contabilidad conforme a las normas legales y la técnica contable.
2. Que durante el año 2023, se cumplieron las obligaciones de carácter tributario que se tienen con la DIAN (Retención en la Fuente, Información exógena) y la Secretaría de Hacienda Distrital (Medios magnéticos distritales).
3. Que las operaciones registradas en los Libros y los actos de la Administración se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Copropietarios y del Consejo de Administración.
4. Que la correspondencia, los comprobantes de contabilidad, se llevan y se conservan debidamente.
5. Que se mantuvo en todos en sus aspectos importantes una estructura efectiva de Control Interno en relación con la conducción ordenada de las operaciones, confiabilidad de la información financiera y cumplimiento de las leyes y normas que la regulan.
6. Que se solicitó a la Administración aclaraciones de la información Financiera auditada, dando respuesta oportunamente y las cuales fueron aceptadas como satisfactorias por la Revisoría Fiscal.
7. Que a la fecha no existe ningún requerimiento especial u ordinario por parte de la Dirección de Impuestos Nacionales – DIAN.

Por otra parte:

8. Es muy importante que la copropiedad para el 2024 realice el mantenimiento del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo y reporte lo referente al año 2023 el cual tiene vencimiento el 29 de marzo de 2024 de acuerdo con lo expuesto en la circular 0070 del 30 de noviembre de 2020.
9. La copropiedad cumple la política de manejo de datos y lo establecido en la ley 1581 de 2012 y decretos reglamentarios.
10. La copropiedad para el año 2023 no tenía la obligación de cotizar y pagar todos los aportes relacionados con el Sistema de Seguridad Social y Parafiscales ya que no tiene personal contratado por modalidad laboral.
11. Los Proveedores que prestan los servicios de vigilancia y obras civiles, en las instalaciones de la copropiedad, se les exige la Planilla de Pago por concepto de aportes a salud y parafiscales.
12. La Ejecución Presupuestal correspondiente a la vigencia fiscal 2023 se cumplió en forma eficiente por la Administración.
13. El software utilizado por la copropiedad cuenta con sus respectivas licencias tanto en el programa como del sistema operativo y el office, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 1º de la Ley 603 del 2000 y las establecidas en la Ley 675 de 2001.

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributaria- Nif Auditoria - Revisoría Fiscal

-  Celular: 3204186154
-  AC 24C No 85g 45 casa 37
-  Email: juansherrera@lve.com

Con base a lo anterior les informo que he presentado al Consejo de Administración a través de la Administración informes correspondientes a los hallazgos evidenciados y las recomendaciones para el mejoramiento.

4. Párrafo de énfasis

Durante el periodo informado el consejo de administración elegido en la pasada asamblea realizó todas las reuniones necesarias para dirimir sobre todo asunto del cual fue enterado por la administración y se pronunció sobre las acciones que se debían realizar por cada uno.

Se contó con la disponibilidad de los soportes y correspondencia en la medida de las necesidades para ejercer la dirección y control debidos.

El manejo y control de los recursos financieros fue impecable y se observaron las políticas y lineamientos adecuados para garantizar su utilización.

Mes a mes realicé las pruebas y revisiones que consideré necesarias y oportunas para hacer el seguimiento a cada una de las gestiones del conjunto.

Se recomienda mantener actualizados los inventarios de bienes del conjunto, garantizar su perfecto funcionamiento y la inclusión en los bienes reportados a la aseguradora, lo cual hasta el momento se ha venido realizando de forma satisfactoria,

5. Fundamento de la opinión

He llevado a cabo esta auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría –NIA–expuestas en el Anexo técnico compilatorio y actualizado 4 – 2019, de las Normas de Aseguramiento de la Información, incorporado al DUR 2420 de 2015 a través del Decreto 2270 de 2019. Mi responsabilidad, de acuerdo con dichas normas, se describe más adelante en la sección “Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros”.

Cabe anotar que me declaro en independencia del Conjunto Residencial La Cumbre Propiedad Horizontal, con base en los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Colombia, y he cumplido las demás responsabilidades de ética según dichos requerimientos. Adicionalmente, considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

El Conjunto Residencial La Cumbre Propiedad Horizontal, adecuó su reglamento con la Ley 675 de 2001. La personería jurídica actual está registrada a diciembre 31 de 2023 ante la Alcaldía local de Fontibon, estaba a cargo del Sra. Angelica Liliana Caicedo Varon y registrada para el periodo marzo 1 de 2023 a mayo 31 de 2024, a partir del 1 de marzo ingreso a trabajar como administrador el Sr. Nelson Hernandez Mesa identificado con CC 79.634.841 la representación ya se encuentra actualizada y tiene vigencia del 01 de marzo de 2024 a 28 de febrero de 2025.

Juan Sebastián Herrera Nit: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributaria- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

-  Celular: 3204186154
-  AC 24C No 85g 45 casa 37
-  Email: juansherrera@live.com

El Conjunto Residencial La Cumbre Propiedad Horizontal, cumple con la obligación de constituir la póliza de áreas comunes, art. 15 Ley 675 de 2001; a la fecha de este dictamen estaba constituida con la aseguradora Axa Colpatria, su vigencia esta del 01 de marzo de 2023 a 01 de marzo de 2024 y su costo fue \$95.919.031 el cual se paga en 3 cuotas sin intereses, a la fecha de este dictamen ya se había realizado la renovación respectiva con Axa Colpatria con vigencia del 01 de marzo de 2024 y el 01 de marzo de 2025 por un valor de prima de \$ 114.543.987 El valor total asegurado es \$ 98.780.720.208 que incluye además del valor del avalúo todos los amparos multiriesgo ofrecidos y que son necesarios para garantizar la efectividad de esta inversión. Tener presente fecha de ultimo avalúo para actualización cada dos años máximo 3.

El Conjunto Residencial La Cumbre Propiedad Horizontal, cumple con la obligación de constituir el fondo de imprevistos el cual a diciembre 31 de 2023 asciende a la suma de \$ 91.225.261 y esta totalmente monetizado en la cuenta ahorros av villas \$ 78.389.202 y cuenta de ahorros banco Davivienda por \$ 12.983.273, total entre las dos cuentas \$ 91.372.475, se recomienda evaluar depositar estos recursos en una fiducia que le garantiza a la copropiedad que este fondo vaya creciendo con rendimientos financieros.

Con relación al SGSST el Conjunto Residencial La Cumbre Propiedad Horizontal, cumple con su normatividad (Decreto 1072 de 2015 y siguientes) tener presente seguir con el mantenimiento periódico de este sistema y presentar el reporte anual de acuerdo con la normatividad vigente y realice actualización políticas de gestión del riesgo de desastres, con el fin de prevenir, mitigar y hacer frente a desastres y emergencias.

Con relación al cumplimiento de la Ley de protección de datos personales, (1581 de 2012 y sus reglamentarios), el Conjunto Residencial La Cumbre Propiedad Horizontal, se ha ajustado a los procedimientos y protocolos para su cumplimiento, se recomienda mantener esta gestión para evitar dificultades con terceros.

El Conjunto Residencial La Cumbre Propiedad Horizontal, tiene sus ascensores certificados hasta octubre de 2024, esto de acuerdo a lo establecido en la NTC 5926-1.

El Conjunto Residencial La Cumbre Propiedad Horizontal, tiene sus puertas electrónicas vehiculares certificadas hasta enero de 2025, esto de acuerdo a lo establecido en la NTC 5926-3.

El Conjunto Residencial La Cumbre Propiedad Horizontal, realiza el lavado de los tanques de reserva de agua, esta actividad se realizó el 26 de octubre de 2023 por la empresa servifluidos debe programarse nuevo lavado, revisar tema impermeabilización con proveedor para ir programando los recursos.

El Conjunto Residencial La Cumbre Propiedad Horizontal, cumplió con todas sus obligaciones tributarias tanto nacionales como con el distrito tanto de presentar las declaraciones en tiempo como de reportar la información de acuerdo con la normatividad vigente. A la fecha no tiene ninguna obligación pendiente.

Juan Sebastián Herrera Nif: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributaria- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

 Celular: 3204186154

 AC 24C No 85g 45 casa 37

 Email: juansherrera@lve.com

El Conjunto Residencial La Cumbre Propiedad Horizontal, mantiene al día sus libros de actas (reuniones de asamblea y consejo) y los libros de contabilidad. Su estado actual es:

Libro de actas de asamblea: Última impresa asamblea ordinaria de 2023.

Libro de actas de consejo de administración: se encuentran debidamente impresas, aprobadas y firmadas consejo vigencia 2023-2024

Libros contables: Último periodo impreso noviembre de 2023 tanto del libro diario como del mayor y balances.

6. Responsabilidad de la administración

Los estados financieros certificados que se adjuntan son responsabilidad de la administración, quien supervisó su adecuada elaboración de acuerdo con los lineamientos incluidos en el Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, así como las directrices de las orientaciones profesionales y técnicas del Consejo Técnico de Contaduría Pública, junto con el manual de políticas contables adoptadas por el Conjunto Residencial La Cumbre Propiedad Horizontal, de conformidad con las Normas de Información Financiera. Dicha responsabilidad administrativa incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante en la preparación y la presentación de los estados financieros, para que estén libres de errores de importancia relativa; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y registrar estimaciones contables que sean razonables.

7. Responsabilidad del revisor fiscal

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, realizando una auditoría ceñida a las Normas de Aseguramiento de la Información. Dichas normas exigen el cumplimiento a los requerimientos de ética, así como la planificación y la ejecución de pruebas selectivas de los documentos y los registros de contabilidad, con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores materiales.

Los procedimientos analíticos de revisión dependen de mi juicio profesional, incluida la valoración de los riesgos de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones de riesgo debo tener en cuenta el control interno relevante para la preparación y la presentación de los estados financieros, mas no el hecho de expresar una opinión sobre la eficacia de este.

También hace parte de mi responsabilidad obtener suficiente y adecuada evidencia de auditoría en relación con la información financiera de la entidad, y evaluar la adecuación de las políticas contables aplicadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la información revelada por la entidad. De igual manera, debo comunicar a los responsables de la entidad el alcance, el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la misma, y proporcionar una declaración de que he cumplido con todos los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia.

8. El Control Interno.

Las medidas de Control Interno adoptadas para la conservación y custodia de sus bienes en general y el cumplimiento de normas legales, han venido siendo implementadas en el transcurso de esta administración.

Juan Sebastián Herrera Nif: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributaria- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

 Celular: 3204186154

 AC 24C No 85g 45 casa 37

 Email: juansherrera@live.com

9. Sistema de Información.

El Conjunto Residencial La Cumbre Propiedad Horizontal maneja su información a través del programa Contable Daytona Intercloud, cuyo proveedor es Desystec SAS y se cuenta con contrato de soporte mensual 2025. La copropiedad cuenta con las licencias del sistema operativo .

10. Informe de Gestión.

El Informe anual de actividades rendido por la Administración a la Asamblea General, ha sido preparado para dar cumplimiento a disposiciones legales y no forma parte integral de los Estados Financieros que he auditado.

11. Otras Manifestaciones.

Las operaciones registradas en los libros se ajustan a las normas de contabilidad generalmente aceptadas, los actos de la administración de la entidad se ajustan a los estatutos y a las disposiciones legales que regulan la actividad. Los libros Oficiales de Contabilidad, la correspondencia, los comprobantes de las cuentas se llevan y conservan en forma adecuada.

12. Informe sobre los requerimientos legales y reglamentarios.

Es pertinente mencionar que la Ley 1314 de 2009 introdujo las nuevas normas y principios de contabilidad que deben ser aplicados en Colombia. Esta norma fue reglamentada por el DUR 2420 de 2015 y sus respectivos decretos modificatorios. Al respecto, a partir de 2017, como fue exigido, los estados financieros del Conjunto Residencial La Cumbre Propiedad Horizontal han sido expresados bajo estas normas.

Por último agradezco a ustedes señores Asambleístas, la confianza que me otorgaron para el ejercicio del cargo como Revisor Fiscal por este período, tiempo en el cual desarrollé mis funciones con la mayor responsabilidad, diligencia y eficiencia profesional.

Atentamente,



**JUAN SEBASTIAN HERRERA S.REVISOR
FISCAL**

TP 163.130-T

Juan Sebastián Herrera Nif: 80844351-3
Asesor Tributario- Contable/Tributaria- Nif Auditoría - Revisoría Fiscal

-  Celular: 3204186154
-  AC 24C No 85g 45 casa 37
-  Email: juansherrera@live.com

CONJUNTO RESIDENCIAL LA CUMBRE P.H

	2023		2024			
	Presupuesto	Presupuesto mensual	Presupuesto anual	Var vs ejecutado	Var vs ppto	% partic
Ingresos						
Cuotas Administracion	\$98.778.000,00	113.594.700	1.363.136.400	15,00%	15,00%	
Sancion Anticipada	\$1.562.835,00	1.200.000	14.400.000	-28,02%	-23,22%	
Cobro Parqueadero visitantes	\$2.466.807,00	2.300.000	27.600.000	-1,21%	-6,76%	
Sanciones Manual de convivencia	\$83.333,00	83.333	1.000.000	-63,04%	0,00%	
Inasistencias Asambleas	\$500.000,00	250.000	3.000.000	-12,20%	-50,00%	
Parqueadero Motos	\$460.417,00	400.000	4.800.000	-5,70%	-13,12%	
Tarjetas De Acceso	\$166.667,00		0	-100,00%	-100,00%	
Bingo	\$0,00		0	-100,00%	-100,00%	
Intereses Bancarios	\$41.667,00		0	-100,00%	-100,00%	
Intereses De Mora	\$833.333,00	833.333	10.000.000	-65,68%	0,00%	
Reintegro De Costos Y	\$0,00		0	-100,00%	-100,00%	
Aprovechamientos- Donaciones	\$83.333,00	0	0	-100,00%	-100,00%	
Salones Sociales Y Bbq	\$1.000.000,00	1.000.000	12.000.000	-4,06%	0,00%	
Valor Agregado	\$250.000,00	333.333	4.000.000	-100,00%	33,33%	
Ajuste Al Peso	\$0,00		0	-100,00%	-100,00%	
Reconocimiento De indenminizaciones	\$350.000,00		0	-100,00%	-100,00%	
Bono Fortalecimiento	\$3.988.161,00		0	-100,00%	-100,00%	
Otros	\$0,00		0	-100,00%	-100,00%	
Total Ingresos	\$110.564.553,00	119.994.700	1.439.936.400	5,50%	8,53%	
Gastos						
Honorarios						
Revisoria Fiscal	\$839.350,00	917.242	11.006.900	9,28%	9,28%	0,76%
Servicio Admon Y Asistente	\$6.500.000,00	6.130.000	73.560.000	-1,36%	-5,69%	5,11%
Sevicios Contabilidad	\$1.226.786,00	1.340.500	16.086.000	9,28%	9,27%	1,12%
Sistema Sg-Sst	\$572.509,00	500.000	6.000.000	241,57%	-12,67%	0,42%
Total Honorarios	\$9.138.645,00	8.887.742	106.652.900	5,47%	-2,75%	7,41%
Arriendo Software						0,00%
Arriendo Software	\$213.118,00	205.884	2.470.602	9,28%	-3,39%	0,17%
Total Arriendo Software	\$213.118,00	205.884	2.470.602	9,28%	-3,39%	0,17%
Seguros						0,00%
Poliza Areas Comunes	\$7.993.253,00	8.763.764	105.165.167	14,70%	9,64%	7,30%
Total Seguro Áreas Comunes	\$7.993.253,00	8.763.764	105.165.167	14,70%	9,64%	7,30%
Servicios						0,00%
Aseo	\$12.616.192,00	14.165.755	169.989.060	12,28%	12,28%	11,81%
Vigilancia	\$41.402.846,00	45.044.864	540.538.370	6,37%	8,80%	37,54%
Servicio Club House	\$6.389.629,00	5.591.497	67.097.964	16,26%	-12,49%	4,66%
Elementos De Aseo Club House	\$339.360,00	339.360	4.072.320	291,99%	0,00%	0,28%
Gas Calderas	\$2.264.038,00	2.580.505	30.966.062	9,28%	13,98%	2,15%
Acueducto Y Alcantarillado	\$541.367,00	693.270	8.319.241	9,28%	28,06%	0,58%
Energia Electrica	\$9.539.354,00	11.552.370	138.628.436	9,28%	21,10%	9,63%
Telefono	\$168.461,00	168.461	2.021.532	39,20%	0,00%	0,14%
Total Gastos Servicios	\$73.261.247,00	80.136.082	961.632.984	8,96%	9,38%	66,78%
Gastos Legales			0			0,00%
Notariales	\$2.000,00	2.000	24.000	100,00%	0,00%	0,00%
Certificado De Tradicion	\$7.500,00	7.500	90.000	100,00%	0,00%	0,01%
Total Gastos Legales	\$9.500,00	9.500	114.000	100,00%	0,00%	0,01%
Mantenimiento Y Reparaciones			0			0,00%
Ascensores	\$3.418.664,00	4.333.662	52.003.948	23,47%	26,76%	3,61%
Jardines	\$128.638,00	130.000	1.560.000	100,00%	1,06%	0,11%
Fumigaciones-	\$141.267,00	141.267	1.695.204	100,00%	0,00%	0,12%
Extintores	\$86.494,00	90.759	1.089.112	9,28%	4,93%	0,08%
Cctv / Cuarto De Monitoreo	\$1.065.483,00	980.138	11.761.657	-85,85%	-8,01%	0,82%
Sistema De Detección Red Contraincendios	\$602.261,00	708.333	8.500.000	27,02%	17,61%	0,59%
Mantenimiento Gym	\$492.803,00	416.667	5.000.000	32,96%	-15,45%	0,35%
Mtto Cerca Electrica	\$466.321,00	416.667	5.000.000	-30,83%	-10,65%	0,35%
Mtto Cajas Negras	\$350.295,00	350.295	4.203.540	100,00%	0,00%	0,29%
Equipo De Computo	\$83.333,00	83.333	1.000.000	1196,31%	0,00%	0,07%
Puertas Acceso	\$424.705,00	182.182	2.186.179	9,28%	-57,10%	0,15%
Cambio puerta		500.000	6.000.000			0,42%
Citofonia virtual	\$140.000,00	196.000	2.352.000	100,00%	40,00%	0,16%
Mantenimiento Planta Eléctrica	\$379.650,00	561.467	6.737.604	9,28%	47,89%	0,47%
Lavado Tanque Agua	\$131.247,00	143.427	1.721.121	141,05%	9,28%	0,12%
Tarjetas Proximidad/ Et	\$0,00		0	-100,00%	-100,00%	0,00%
Mantenimiento Cuarto De Bombas	\$456.188,00	475.958	5.711.497	9,28%	4,33%	0,40%
Mtto Equipos Bombas Espejo Agua	\$350.000,00	0	0	100,00%	-100,00%	0,00%
Total Mantenimientos Y Reparaciones	\$8.717.349,00	9.710.155	116.521.862	-26,44%	11,39%	8,09%
Adecuaciones e instalaciones						0,00%

Instalaciones Electricas	\$288.276,00	282.502	3.390.025	9,28%	-2,00%	0,24%
Reparaciones Locativas	\$5.179.086,00	4.964.771	59.577.246	-35,68%	-4,14%	4,14%
Repuestos Ascensores	\$900.000,00	833.333	10.000.000	-85,02%	-7,41%	0,69%
Correctivo Cuarto De bombas	\$1.107.917,00	1.560.732	18.728.780	127,73%	40,87%	1,30%
Certificacion Ascensores	\$252.399,00	484.636	5.815.627	9,28%	92,01%	0,40%
Total Adecuaciones E Instalaciones	\$7.727.678,00	8.125.973	97.511.679	-44,61%	5,15%	6,77%
Depreciaciones						0,00%
Depreciacion Muebles Y	\$0,00		0	-100,00%	-100,00%	0,00%
Maquinaria Y Equipo	\$0,00		0	-100,00%	-100,00%	0,00%
Dep Equipo De Computo Y	\$0,00		0	-100,00%	-100,00%	0,00%
Total Depreciaciones	\$0,00			-100,00%	-100,00%	0,00%
Diversos						0,00%
Elementos Aseo y cafeteria	\$173.074,00	166.667	2.000.000	17,95%	-3,70%	0,14%
Carteleras	\$126.506,00	126.506	1.518.072	100,00%	0,00%	0,11%
Elementos Del Sg -Sst	\$65.484,00	65.484	785.808	100,00%	0,00%	0,05%
Papeleria Y Fotocopias	\$148.823,00	177.210	2.126.525	9,28%	19,07%	0,15%
Transportes	\$41.667,00	50.000	600.000	13,72%	20,00%	0,04%
Decoracion Navideña	\$416.667,00	416.667	5.000.000	23048,15%	0,00%	0,35%
Combustible	\$8.838,00	9.667	116.000	2800,00%	9,38%	0,01%
Celebraciones	\$416.667,00	455.334	5.464.004	-7,21%	9,28%	0,38%
Gastos Asamblea	\$500.000,00	750.000	9.000.000	27,19%	50,00%	0,63%
Dotacion Conjunto	\$333.333,00	500.000	6.000.000	8,66%	50,00%	0,42%
Bingo	\$0,00		0	-100,00%		0,00%
Total Gastos Diversos	\$2.231.059,00	2.717.534	32.610.410	37,65%	21,80%	2,26%
Gastos Financieros	\$177.488,00	250.000	3.000.000	-32,54%	40,85%	0,21%
Gastos extraordinarios		0	0	-100,00%	-100,00%	0,00%
Costos y gastos de ejercicios anteriores			0	-100,00%	-100,00%	0,00%
Retencion En La Fuente	\$0,00		0	-100,00%	-100,00%	0,00%
Ajuste Al Peso	\$0,00		0	-100,00%	-100,00%	0,00%
Total gastos financieros y extraordinarios		250.000	3.000.000	-67,09%	40,85%	0,21%
Subtotal Gastos		118.806.634	1.425.679.604	-1,45%	8,53%	99,01%
Fondo De Imprevistos	\$1.094.693,00	1.188.066	14.256.796	8,53%	8,53%	0,99%
Total gastos		119.994.700	1.439.936.400	-1,36%	8,53%	100,00%
Ingresos menos gastos		0	0			0,00%