

**CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO P.H.
NIT. No. 830.141.284-0**

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS
MARZO 14 DE 2020**

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:
DIANA P. PEDRAZA P.
ELIAS DELVALLE S.
GLADYS PEREIRA L.
JAIRO GRACIA A.
JUAN DE DIOS SIERRA P.
LIBARDO OCAMPO R.
MARÍA CONCEPCIÓN MORENO D.
MARTHA L. MONSALVE R.
TERESA G. CAMARGO V.

CONTADORA:
SHARON B. MARÍN P.

REVISORA FISCAL:
MARTHA C. PINEDA B.

ADMINISTRADORA:
LUZ MERY JIMÉNEZ M.

Bogotá, D.C. Febrero 29 de 2020

CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO P.H.

INFORME DE CONSEJO Y GESTION ADMINISTRATIVA

Señores

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO

Ciudad

Respetados Señores:

Reciban un cordial saludo. A continuación se presentará información global de la situación de la copropiedad.

1. SITUACION JURIDICA

- 1.1. La Representación Legal de la Copropiedad se encuentra vigente, en la Alcaldía Local de Usaquén, a nombre de Luz Mery Jiménez Méndez hasta el 1 de Agosto de 2020.
- 1.2. Procesos de Cobro Pre jurídico y Jurídico: Estos se realizan a través de abogados del Grupo Empresarial Acropolis S.A.S., con las siguientes actuaciones:
 - 1-1001 Se envió cuadro de pagos realizados por el apartamento para aclararle al Señor Juez que la liquidación presentada por los abogados, corresponde a lo adeudado por el apartamento, ya que la contraparte solicitó al Señor Juez se revisaran los valores adeudados. Se espera que con estas pruebas el Juez de Ejecución pueda ordenar el embargo.
 - 2-1301 Los propietarios se encuentran en acuerdo de pago con los abogados, acuerdo que hasta el momento han cumpliendo. A la fecha presentan un saldo de \$3'170.300.
- 1.2.1 Proceso en Contra de la señora Catalina Cujar T., la firma de abogados Acropolis informa que nos encontramos a la espera de la culminación del informe del investigador de la Fiscalía 239 donde se lleva el caso. Durante el año pasado se asistió a la Fiscalía en dos ocasiones con el fin de solicitar al señor Fiscal la declaración de contumaz, por lo que la Fiscalía solicitó a los investigadores del C.T.I. su intervención para corroborar los hechos acaecidos en el Conjunto.

- 1.3.** Las Actas de Consejo de Administración y de Asamblea de la copropiedad, se encuentran debidamente impresas y firmadas en tres libros que reposan en la administración del conjunto, igualmente se cuenta con archivos físicos y virtuales de estos documentos.
- 1.4.** La Copropiedad cuenta con la Licencia del Software contable SISCO a través del cual se procesa la contabilidad, la facturación y la cartera, herramienta que ha permitido tener los saldos de los apartamentos en forma oportuna. Desde el año 2016 las actividades contables se registran y se llevan directamente en la oficina de administración del Conjunto.
- 1.5.** Los pagos a la DIAN, se encuentran cancelados y el conjunto se encuentra al día. Estos pagos han tenido el control permanente por parte de la revisoría fiscal del Conjunto.
- 1.6.** La Póliza de Áreas Comunes se constituyó con Axa Colpatria Seguros S.A. por \$31'007.811, con vigencia de febrero 14 de 2020 a diciembre 31 de 2020.

Reclamaciones presentadas a la Compañía de Seguros:

Se presentó reclamación por los siguientes eventos:

1. Reclamación presentada por Rotura de Maquinaria, por los daños de Tarjeta Control y Cable Ribbon del ascensor de la Torre 3 y se obtuvo una liquidación de siniestro por valor de \$2'663.101 aplicando el deducible de 1SMMLV DE \$828.116, recibiendo como indemnización el valor de \$1'834.985
2. Se presentó el aviso de siniestro correspondiente al desprendimiento de la fachada del costado nor-oriental del Conjunto, hechos ocurridos el 10 de febrero de 2020. La Compañía de Seguros solicitó los documentos soportes para continuar con el estudio de la reclamación dentro de los tiempos establecidos por ellos.

2. SITUACION ECONOMICA

La situación Económica de la Copropiedad se ha mantenido estable; las Cuentas por Pagar están respaldadas por el disponible que se encuentra en la cuenta corriente de AvVillas No. 04011636-0 de la Sucursal Margaritas.

- 2.1.** El Fondo de Imprevistos cuyo valor es de \$43'822.574 se encuentra totalmente monetizado en la Cuenta de Ahorros de Certivillas de AvVillas No. 055742774 con saldo disponible de \$822.574 y un CDT de AvVillas por \$43'000.000, cuya fecha de vencimiento es el 30 de Marzo de 2020, CDT que produce mayores rendimientos que la cuenta de ahorros. Esta cuenta ha tenido el control permanente por parte de la Revisoría Fiscal del Conjunto.

2.2. CARTERA: Durante el año 2020, se hizo recuperación de saldos de acreencias al conjunto de tres apartamentos que tenían deudas pendientes; sin embargo, al realizar el comparativo de este rubro con el año anterior, se presenta un aumento en \$3'279.312, el cual es ocasionado por 24 apartamentos que se encuentran en mora, según listado entregado a los propietarios. Es de resaltar que el apartamento 1-1001 que se encuentra en Cobro Jurídico en su etapa de liquidación de la deuda y éste representa una participación del 64% del total de la cartera morosa.

2.3. COBRO JURIDICO: A la fecha se encuentran dos (2) casos en cobro jurídico, así:

- 1-1001 Proceso que se encuentra en su fase de liquidación y ejecución, por parte del Juzgado 60 Civil Municipal.
- 2-1301 Se radicó solicitud de suspensión del proceso de cobro jurídico, por acuerdo de pago, que a la fecha han cumplido.

La labor del cobro pre jurídico y jurídico la realizan los abogados del Grupo Empresarial Acropolis S.A.S.

2.4. ACUERDOS DE PAGO: La Administración realizo un acuerdo de pago con los propietarios del apartamento 2-404 los cuales tienen aún un saldo de \$3'095.700.

3. SITUACION ADMINISTRATIVA

3.1. OPERATIVIDAD

3.1.1. ACTIVIDADES CORRECTIVAS

✓ SHUT DE BASURAS

- Se ha venido realizando labores correctivas puntuales en los cuartos de basuras, se arregló nuevamente la campana de la torre 1, la cual se desprendió por excesivo peso en unas bolsas que contenían arena de mascotas. Se sigue trabajando en compañía del Comité de Convivencia por la inadecuada utilización de los ductos, con el fin de concientizar a la comunidad para evitar que los ductos se taponen al introducir elementos como cajas, palos y bolsas de mayor volumen que impiden el tránsito de las basuras.

✓ **MANTENIMIENTO DE ÁREAS COMUNES**

- Se realizó contrato con la firma 1 A Sidmak S.A.S., por un valor inferior al que se tenía, manteniendo el mismo personal, se trabaja en el constante mantenimiento de las áreas comunes y de los jardines internos y perimetrales del conjunto.
- Se solicitó un cronograma de actividades con el fin de garantizar que las labores de aseo, el mantenimiento de pisos, parqueaderos y jardines que se realizan según la programación enviada por la empresa.
- Se ha hecho el mantenimiento de los cepos de los parqueaderos de visitantes.
- En la Oficina de Administración se instaló mueble archivador para darle al espacio una mejor presentación y una mayor organización de documentos de administración y contabilidad.
- En el Salón Social se instaló un mueble con lavaplatos, se instaló un punto hidráulico para el manejo de alimentos, se instaló mesón en granito negro absoluto, una barra con mesón también en granito negro absoluto que permite una mayor organización para las reuniones sociales, una mejor presentación y aseo.
- Se remodelaron los baños, demoliendo las paredes que estaban en baldosas que presentaban agrietamientos y mal estado, se cambiaron los pisos, los sanitarios y el lavamanos, se instaló un mesón en negro absoluto, la remodelación ha permitido que el espacio sea más agradable y más higiénico.
- Se realizó mantenimiento a las cajas de aguas residuales que se encuentran en el P1.
- Se cambiaron 13 tapas que se encontraban en concreto en mal estado por tapas en aluminio, adicionalmente se le instalaron manijas para dar una mejor manipulación.
- Se pintaron los puntos fijos que se encuentran a la salida de los cuartos de máquina y se les hizo un tratamiento a las dilataciones y agrietamientos que presentaban.
- Se niveló el piso del costado norte del edificio y se instalaron las losas que se retiraron del paso peatonal.
- Se demolió y se elaboró media caña en parqueadero de visitantes.
- Se arregló la junta que se encuentra en el piso en el parqueadero del P.
- Se sellaron fisuras en terraza al lado del parqueadero de visitantes.
- Se impermeabilizó los fosos de los ascensores de la torre 1 y 4.
Se realizó el retiro y el mantenimiento total de los módulos del parque de los niños.

✓ **INSTALACIÓN DE SEÑALIZACIÓN**

- Se completó la instalación de señalización y rutas de evacuación, mapas y avisos complementarios requeridas por el edificio, con el fin de cumplir con lo requerido por el SG-SST,

✓ **CUBIERTAS TORRES**

- Se realizó el mantenimiento preventivo de las cubiertas, se sellaron grietas y fisuras que presentaban algunas tejas con Sika acril techo.
- Se sellaron los flanches de las cuatro torres contra el muro con manto autoadhesivo con foil en Aluminio.
- Se apretaron los fijadores de ala de las tejas, ya que se encontraban sueltos y se sellaron con Sikaflex.
- Se cambió lámina de policarbonato en la torre 1.
- Se realizó el aseo de viga-canales de la cubierta.

De éste mantenimiento se advierte que para el año 2020 se debe realizar la impermeabilización completa de las cubiertas, ya que el manto que está instalado, se encuentra afectado y con algunas fallas en su adherencia.

✓ **MANTENIMIENTO DE TUBERÍA GALVANIZADA**

- Se cambiaron algunas de las flautas de tubería galvanizada que se encuentra antes del registro de agua de cada apartamento. Se continuará interviniendo únicamente la tubería que presentaba deterioro.

✓ **MANTENIMIENTO CCTV**

- El Conjunto en la actualidad cuenta con:

1. Sesenta y dos cámaras digitales HD.
2. Tres DVR de 32 canales con memoria de 2 Teras cada uno que facilita la grabación durante un periodo a 15 días.
3. Dos domos panorámicos con desplazamiento que cubre el costado norte y el costado sur occidental del edificio.
4. Se ha realizado el mantenimiento de todo el sistema.

Para el año 2020 se tiene contemplado el cambio de las cámaras que se encuentran con menor resolución y reforzar y mejorar la seguridad perimetral del edificio en el costado norte.

✓ MANTENIMIENTO PLANTA ELÉCTRICA

- Se renovó contrato con la empresa Ingeniería y Montajes S.A. la cual se encuentra realizando el mantenimiento preventivo y correctivo de la planta eléctrica.
- Se cambió el radiador a la planta por vetustez del mismo.
- Se le cargó 20 galones de ACPM, por los cortes de luz presentados en el 2019.

✓ MANTENIMIENTO EQUIPOS DE BOMBEO

- Se renovó contrato con la empresa Ingeniería y Montajes S.A. la cual se encuentra realizando el mantenimiento preventivo y correctivo del equipo de bombeo de agua a los apartamentos.
- Se cambiaron dos válvulas y el flotador eléctrico del tanque de agua.
- Se realizó la reparación del sello mecánico de las bombas 2 y 3.

✓ MANTENIMIENTO DE CITOFONIA

- Se realizan los mantenimientos correctivos a la consola de citofonía marca Bticino y se continúa atendido oportunamente las solicitudes realizadas por los propietarios.

✓ MANTENIMIENTO DE GIMNASIO

- Se ha realizado el mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos del gimnasio.
- Se cambió la tabla de la trotadora y los pedales de la bicicleta de spinning.
- Se cambió la guaya del multifuerza.
- Se sigue detectado una mala utilización de los equipos y la pérdida de los pedales de la bicicleta, se invita a los usuarios a utilizar los equipos adecuadamente y a dejarlos en orden.

✓ MANTENIMIENTO PUERTAS VEHICULARES Y PEATONALES

- Se renovó el contrato para el mantenimiento mensual de las puertas vehiculares, peatonales y de vidrio de acceso a cada torre con la firma *Cerrajería Bogotá*.

- Se cambiaron dos bisagras de las puertas peatonales de ingreso al edificio de las torres 1 y 2.
- Se cambió la tarjeta y el cableado de la puerta vehicular del P.
- Se modificó la dirección de apertura de las puertas de ingreso a las torres, con el fin de cumplir con las normas de seguridad y evacuación.

✓ **CAMBIO DE SISTEMA DE ILUMINACIÓN**

- Se cambió el sistema de iluminación del P1 en el costado norte y sur.
- Se instalaron lámparas que cubre el espacio de traslado de los vehículos.
- Se instalaron sensores que permiten que las lámparas se vayan encendiendo conforme se va transitando por el espacio.

Para el mes de Abril está programado el cambio de la luminaria en el P.

✓ **MANTENIMIENTO Y CERTIFICACIÓN DE ASCENSORES NORMA NTC 5926-1**

- Se ha realizado mensualmente el mantenimiento de los ascensores, sin embargo se han presentado diferentes fallas en el ascensor de la Torre 1, 2 y 3.
- Se cambió el cable de arrastre y el resorte espadín de la Torre 4.
- Se cambió tarjeta distribuidora de la Torre 3.
- Se cambiaron las fuentes de emergencia de la Torre 1,
- Se instaló el stop del pozo del ascensor de la Torre 4.
- Se cambió la tarjeta de control y el cable Ribbon de la Torre 3, por lo que quedó suspendido por cuatro días.
- Se cambió el delimitador de velocidad de la Torre 1, por lo que quedó inhabilitado por cinco días.
- La empresa OITEC autorizada para la certificación de los ascensores, en el mes de noviembre realizó la inspección de los cuatro ascensores encontrando algunas objeciones para emitir la certificación anual. A la fecha se encuentra certificado el Ascensor de la Torre 3. La empresa Ascensores Schindler S.A. está dando respuesta a las recomendaciones hechas por la empresa certificadora. De acuerdo con Schindler, se espera que para el mes de abril estén certificados los cuatro ascensores.
- Vale la pena resaltar que el uso indebido de los ascensores ocasiona constantemente bloqueo de los mismos por sobre peso y mala manipulación.

✓ **OBRA PASO PEATONAL CUOTA EXTRAORDINARIA 2019.**

- Se escucharon cuatro proponentes para la ejecución del cambio del paso peatonal, las diferentes alternativas de remodelación y cambio del sistema de losas que se encontraban en el espacio de acceso a las torres, teniendo en cuenta las sugerencias hechas por algunos propietarios en la Asamblea de marzo de 2019.
- El Consejo de Administración por unanimidad eligió a la firma Soluciones Constructiva S.A.S., por su idoneidad en la ejecución de obras y conocimiento en patología de estructuras, adicionalmente por las diferentes obras realizadas por ellos en la ciudad, entre otras la Plaza de Armas de la Escuela Militar , las vias alrededor de la Alcaldía de Usaquén, , la remodelación del Puente de los Comuneros entre otros.
- Se realizó presentación el 20 de agosto de 2019 y se invitó a los propietarios y residentes para que conocieran de primera mano el proyecto a realizarse.
- Se iniciaron las obras con el retiro de tierra que se encontraba en todas las jardineras, protegiendo las plantas para ser utilizadas posteriormente.
- Ya con el espacio libre se realizó el lavado de la placa, sellando las fisuras existentes y la aplicación del impermeabilizante de Mapei, producto de empresa alemana, se protegió con lona la superficie y se colocó la gravilla que se encontraba inicialmente en las jardineras, esta labor se realizó a los lados del paso peatonal.
- Se procedió a fundir el concreto en el paso peatonal, con el diseño de laja, aplicación de cuatro colores en un diseño de triángulos a lo largo del espacio, dejando el desnivel correspondiente hacia los sifones.
- Es necesario resaltar que se intervino igualmente la zona del parque de los niños, la cual no estaba contemplada en la presentación inicial.
- Se procedió con el retiro de los módulos de juego y la casita de muñecas que había, la cual por su estado de deterioro no se pudo reparar.
- Sin embargo a pesar de haber realizado la impermeabilización de todas las zonas, aún existen filtraciones que afectan 30 parqueaderos del P, las cuales están siendo intervenidas por la empresa responsable para entregar este espacio a la comunidad.
- Durante la asamblea se presentara un informe completo del desarrollo de obra.

✓ **OBRA IMPERMEABILIZACIÓN CANCHA DEPORTIVA PROVISIÓN 2018.**

- Se invitaron cuatro empresas a fin de escuchar sus propuestas para dar solución a las filtraciones que se presentan en la parte posterior de los parqueaderos dobles y en los depósitos que se encuentran detrás de los mismos
- El Consejo de Administración por unanimidad eligió a la firma Soluciones Constructiva S.A.S.,
- Realizaron las dilataciones en el espacio que garantizaran mayor estabilidad en el espacio, las cuales también se sellaron.
- Se impermeabilizó la media caña que se encuentra en la pared de los parqueaderos.
- Se retiró la grama que se encontraba al lado del salón social y del gimnasio, para poder impermeabilizar también ese espacio.
- Se realizó el lavado de la placa para garantizar el retiro de materiales que impidan que el producto no se adhiera de forma adecuada.
- Se sellaron las fisuras existentes y la aplicación del impermeabilizante de Mapei.
- Se delimito la cancha con pintura amarilla.
- No obstante haber realizado la impermeabilización de la cancha deportiva, aún existen filtraciones que afectan 15 parqueaderos y 5 depósitos del P1, las cuales están siendo intervenidas por la empresa responsable para entregar este espacio a la comunidad.

✓ **CERRAMIENTO PERIMETRAL**

- Se inició el proceso de solicitud ante Curaduría, con el fin de obtener la licencia de construcción de Cerramiento Perimetral.
- Por el tipo de cerramiento, se contrató a la Arq. Nohora Bernal Pinzón, para que realizará el trámite ante Curaduría Urbana.
- De acuerdo a lo solicitado por la Curaduría, la Arquitecta presentó el diseño de la estructura a instalar, planos y documentos requeridos, al igual que los planos del cerramiento inicial entregado por la Constructora Prodesa.
- Al iniciar la Curaduría el estudio de la documentación presentada, el Arquitecto a cargo, solicitó la Resolución de la reglamentación de Hacienda El Cedro, (nombre inicialmente dado a toda la zona desde la calle 151 hasta la 153 entre carreras 14 y 12) encontrando que el espacio que da hacia la Avenida La Sirena es zona de Eje Ambiental, sin contemplar en dicha Resolución espacios públicos y privados.
- Por lo anterior la Curaduría se encuentra en trámite de desistimiento a la petición de Licencia de Construcción de Cerramiento, ya que a la fecha

Espacio Público no ha realizado la visita, que pudiera permitir la viabilidad del cerramiento en el costado norte del edificio.

- Se resalta que los diseños entregados por el IDU, a pesar de contemplar el cerramiento para los conjuntos, no tienen en cuenta ningún tipo de reglamentación, ni la zona de Eje Ambiental.
- Es posible que a lo largo de la Avenida existan cerramientos construidos con anterioridad, los cuales desconocemos que tengan la debida Licencia de construcción,
- El Conjunto no puede realizar el cerramiento, toda vez que al incumplir la norma urbanística, se incurre en el delito de invasión de espacio público y podemos ser avocados a realizar la demolición del cerramiento y a la imposición de multas por el ente de Espacio Público.
- No obstante lo anterior la Administración y la Arquitecta realizó la solicitud a Espacio Público para que realicen visita al terreno y se estudie la posibilidad de poder realizar el cerramiento, definiendo que es espacio público y privado y las condiciones a tener en cuenta para su ejecución.
- Durante la asamblea se aclararán las inquietudes al respecto.

✓ NIVEL FREÁTICO EN EL P1

- Se ha presentado un incremento significativo del nivel freático en el costado norte a la altura del piso de los parqueaderos ubicados en el P1.
- Dada la complejidad de la situación, es necesario solicitar un diagnóstico técnico a fin de dar la mejor solución al problema.

✓ PAVIMENTACIÓN CALLE 152 A

- La administración en conjunto con las administraciones de los conjuntos del sector, presentamos la solicitud para la pavimentación de la calle 152 A, la cual se entregó por parte de la Alcaldía en el pasado mes de septiembre de 2019.
- Se está haciendo un seguimiento a la solicitud hecha por esta administración sobre el taponamiento de la alcantarilla que se encuentra en el costado sur-occidental del edificio.

✓ ACTIVIDADES DE INTEGRACION

- El Comité de Convivencia organizó para el 2019 una fiesta con recreadores para celebrar el día de los niños, se realizó concurso de baile y de disfraces, asistieron aproximadamente 40 niños.

- Se realizó Novena de Aguinaldos que permitió además de mantener nuestras creencias religiosas, la integración de la comunidad y su participación.
- Se realizó desayuno a los colaboradores de Vigilancia y Aseo, con la entrega de Aguinaldo Navideño, con la participación del Consejo de Administración y el Comité de Convivencia.

✓ **PÁGINA WEB**

- El Conjunto renovó el dominio de la página web.
- Se está trabajando en la actualización y cambio de diseño de la página web.

✓ **COMPRAS VARIAS**

- Tres (3) sillas para el espacio del paso peatonal.
- Dos (2) mesones para el salón social.
- Dos (2) juegos de baño.
- Un (1) mueble de oficina.

4. COMITÉ DE CONVIVENCIA

El Comité de Convivencia ha trabajado permanentemente durante el año 2019, especialmente en los siguientes puntos:

4.1. Se solicitó a la Escuela Colombiana de Rehabilitación, la realización de diferentes terapias dirigidas a las personas de la tercera edad, durante los dos semestres del año 2019. Estás sesiones han tenido muy buena aceptación y participación por parte de los propietarios y residentes del Conjunto.

Para el cierre de estas actividades, se realizó un compartir en cada uno de los semestres, con el ánimo de integrar la comunidad del Conjunto.

4.2. Debido a la problemática de convivencia que se ha venido presentado, especialmente por los ruidos, el Comité ha insistido en la publicación de afiches en la cartelera que tratan diferentes temas, con el único propósito de lograr una sana convivencia entre los residentes del Conjunto.

4.3. Se realizaron reuniones de conciliación con residentes, orientadas a la solución de los diferentes conflictos presentados entre residentes.

- 4.4.Se ha continuado con la labor de concientizar a los residentes en el buen manejo de los shut de basura de las torres, para evitar los taponamientos del ducto, los cuales causan malos olores y el deterioro de los ductos por el mal manejo de éstos
- 4.5.Se realizó fiesta para celebrar el día de los niños, la cual tuvo una asistencia aproximada de 43 niños junto con los adultos responsables, realizando diferentes actividades de esparcimiento.
- 4.6. Se realizó novena de navidad en el salón social con una buena asistencia de los residentes, lo que permite continuar con la tradición navideña.
- 4.7.Para el año 2020 se tiene contemplada la posibilidad de realizar una brigada, un ceso y elaborar un plan de trabajo, con énfasis en la tenencia de las mascotas, toda vez que continuamos con la problemática de desaseo en las áreas comunes y ruidos constantes provocados por las mascotas que se encuentran solas la mayor parte del día, por lo que se reciben múltiples quejas al respecto.

Cordial Saludo,


LUZ MERY JIMENEZ M.
Administradora

Bogotá, febrero 18 de 2020.

Señores
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETATIOS
Conjunto Residencial EL CEDRO
Ciudad.

ASUNTO: DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA POR EL AÑO 2019

Antes de presentar el dictamen, debo poner en conocimiento de la asamblea las siguientes cifras y situaciones:

- 1.- El valor de los intereses mora cargados en el año 2019 fue de **\$8.096.800.00**
- 2.- Los descuentos por pronto otorgados en el año fueron de **\$25.931.073.00**.
- 3.- Al 31 de diciembre/19 quedaron ingresos recibidos por anticipado por valor de **\$3.106.200.00**
- 4.- Por ingresos no operacionales el conjunto recibió en el año 2019 la suma de **\$21.484.106.00**
- 5.- **El acta de la asamblea se publicó dentro del término establecido en la ley.**
- 6.- El valor de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre/19 quedó en **\$76.160.283.00**.

Valor que está concentrado prácticamente en diez propietarios que están en cobro jurídico y pre jurídico.

Cabe resaltar en este punto que el **88.13%** de los propietarios **CUMPLEN A CABALIDAD** con el pago de su cuota de administración lo que permite el normal funcionamiento en bien del conjunto y reciben el descuento por pronto pago.

En calidad de Revisora Fiscal, he examinado el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019 y de 2018; y el Estado Integral de Resultados, o de Ingresos y Egresos, del "Conjunto Residencial EL CEDRO P. H.", por el período de enero 1º a diciembre 31 de los mismos años, junto con sus correspondientes Notas o Revelaciones a los Estados Financieros, que hacen parte integral de los mismos y son necesarias para el análisis y entendimiento de las cifras. Los Estados Financieros son responsabilidad de la administración, quien los prepara conforme al Decreto 2706 de 2012, así como las directrices de las Orientaciones Profesionales y Técnicas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para la Propiedad Horizontal, junto con el Manual de Políticas contables, adoptadas al interior de esta copropiedad. Una de mis funciones como Revisora Fiscal consiste en examinar los Estados Financieros y expresar una opinión sobre ellos, con base en mi auditoria.

Realicé mi trabajo acorde a las Normas de Auditoria y de Aseguramiento de la Información de General Aceptación, las cuales requieren que ésta se planifique y se lleve a cabo de tal manera que se obtenga una seguridad razonable sobre la situación financiera del conjunto. Una auditoria incluye el examen, sobre una base selectiva, de la evidencia que respalda las cifras y las notas informativas o revelaciones en los estados financieros. También incluye la evaluación de las normas o principios de contabilidad utilizados y de las principales estimaciones efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros.

Considero que mi auditoria proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente la situación financiera del "Conjunto Residencial EL CEDRO P. H." al 31 de diciembre de 2019, de conformidad con Normas y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia, aplicados de manera uniforme con los del año anterior.

Existe concordancia entre el informe de gestión de la administración y los Estados Financieros dictaminados, de conformidad con lo establecido en la Ley 222 de 1995.

En relación con lo ordenado en la Ley 603 de 2000 sobre derechos de autor, manifiesto que la administración ha cumplido con su obligación de utilizar software licenciado legalmente.

De otra parte, se verificó que el conjunto no tiene obligaciones laborales. Igualmente, se ha cumplido el recaudo de la retención en la fuente sobre los bienes y servicios recibidos, aplicando en forma adecuada las bases y tarifas vigentes y presentando de manera oportuna las declaraciones tributarias con pago, así como los reportes de información tributaria exógena en medios magnéticos a la DIAN – Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

En el curso del año y en forma permanente, he informado a la administración y al Consejo sobre los principales comentarios y sugerencias derivados de mi revisión.

En septiembre del año 2018 se dio inicio a la implementación del sistema de seguridad en el trabajo, teniendo en cuenta lo establecido en la Ley 1562 de 2012 reglamentada con el Decreto 1072 de 2015.

. - En el año 2019, la administración hizo la compra de algunos de los elementos de seguridad y señalización para continuar con la puesta en marcha de dicha actividad.

. - Se participó en el simulacro del 2 de octubre programado por el Distrito, con la asistencia de 23 propietarios.

Para este año se tiene previsto realizar un curso de manejo de extintores y se espera que muchos copropietarios participen en él, y lleguen los voluntarios para conformar la brigada que debemos tener.

. - Con relación a lo ordenado en la 1581 de 2012 de **Habeas Data** el conjunto cuenta con la política de manejo de datos y enviará a los propietarios los formatos de autorización que se requieren en dicha actividad.

Y por último informo que el conjunto se encuentra en el proceso de certificación de ascensores con la empresa OITEC S.A.S. y las puertas de ingreso vehicular, como ordena la ley. Norma técnica 2769-2

Cordialmente,



MARTHA CECILIA PINEDA BRICEÑO
REVISORA FISCAL

CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO PH

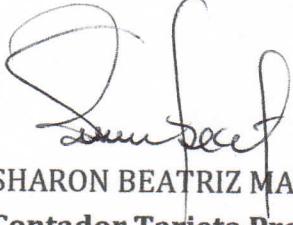
CERTIFICACION DE LOS ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA A 31 DICIEMBRE DE 2019

El suscrito Representante Legal y Contador del Conjunto Residencial el Cedro, certifican que los estados financieros de la Copropiedad a 31 de diciembre del 2019 y 2018 han sido fielmente tomados de los libros, y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes afirmaciones contenidas en ellos:

1. Todos los activos, pasivos y patrimonio consolidados, incluidos en los estados financieros consolidados de la Copropiedad, existen y todas las transacciones incluidas en dichos estados se han realizado durante los años terminados en esas fechas.
2. Todos los hechos económicos realizados por la Copropiedad, durante los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018, han sido reconocidos en los estados financieros.
3. Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo de la Copropiedad.
4. Todos los elementos han sido reconocidos por sus valores apropiados, de acuerdo con el anexo 2 del Decreto 2420 del 2015, el cual es congruente, en todo aspecto significativo, con las Normas Internacionales de Información Financiera (Estándar Internacional para Pymes) tal como han sido adoptadas en Colombia.
5. Todos los hechos económicos que afectan la Copropiedad han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados financieros.



LUZ MERY JIMENEZ MENDEZ
Representante Legal



SHARON BEATRIZ MARIN PAEZ
Contador Tarjeta Profesional No.130013-T

CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO P.H.
PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES

Naturaleza y Objeto Social de la Copropiedad

La copropiedad: Constituida Legalmente bajo el régimen de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2.001 entidad sin ánimo de lucro, con fines de interés común, de duración indefinida, su domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., El Conjunto Residencial el Cedro P.H, conformado por apartamentos destinados exclusivamente a la vivienda, Personería Jurídica inscrita por la alcaldía de su localidad El objeto social es la administración de los bienes y servicios comunes para el sostenimiento, conservación y mejoramiento de los mismos, manejar los asuntos de interés común de los propietarios, cumplir y hacer cumplir el reglamento de propiedad horizontal. La copropiedad es una entidad no contribuyente de impuestos nacionales y distritales, de conformidad con el artículo 33 de la ley 675 del 2001 y como entidad sin ánimo de lucro de acuerdo al artículo 19 del estatuto tributario, dado que los ingresos no son susceptibles de incremento patrimonial (D. R. 187 del año 1975 del art. 17)

Principales Políticas y Prácticas Contables

El Estado de Situación Financiera y sus revelaciones se presentan ajustadas al Marco Técnico Normativo, reglamentado en el título 3 de Decreto 2420 del 2015.

Medición de Activos, Pasivos, Ingresos y Gastos

La base de medición al preparar los estados financieros, es el costo histórico. El costo histórico es el que representa el monto original consumido u obtenido en efectivo o en su equivalente, en el momento de realización de un hecho económico. El costo histórico está representado en la mayoría de los casos por el valor pagado más todos los costos y gastos directamente incurridos para colocar un activo en condiciones de utilización.

Reconocimiento en los Estados Financieros

Activos

Una Copropiedad reconocerá un activo en el estado de situación financiera cuando:

- a. sea probable que del mismo se obtengan beneficios económicos futuros para la Copropiedad y,
- b. el activo tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.

Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Corriente: Se define en este grupo el efectivo en caja o depósitos a la vista como las cuenta de ahorro y cuenta corriente, las cuales representan liquidez inmediata, que se mantiene para cumplir con el presupuesto, compromisos y obligaciones de pagos a corto plazo.

No corriente: se considera principalmente los recursos con restricción de uso y cuya destinación sea específica. Se enmarca en este grupo los recursos correspondientes a fondo de imprevistos y recursos con destinación específica como las expensas de carácter extraordinarias.

Cuentas por Cobrar

La información a revelar de cuentas por cobrar y otras cuentas, son derechos contractuales para recibir dinero u otros activos financieros de terceros, a partir de actividades generadas directamente por la actividad de Propiedad Horizontal. Las cuentas por cobrar corresponden principalmente a: cuotas de administración, otras cuotas establecidas sanciones, intereses de mora, cuotas extraordinarias y demás conceptos establecidos y causados según aprobación de la Asamblea General. Se consideran como otras cuentas por cobrar los deudores varios generados por conceptos distintos a los anteriormente expuestos, los anticipos a proveedores y reclamaciones realizadas por la Copropiedad.

Pasivos

Una copropiedad reconocerá un pasivo en el estado de situación financiera cuando.

- Tenga una obligación actual como resultado de un evento pasado
- Es probable que se requiera la transferencia de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelarla.

Costos y Gastos por Pagar

Las cuentas por pagar corresponden al registro de las obligaciones a cargo del Multifamiliar, originados por la compra de bienes y servicios adquiridos en desarrollo de las actividades propias de su objeto social.

Otros Pasivos

Las cuentas de depósitos específicos registran el movimiento de los proyectos con destinación especial, reflejando los ingresos que lo conforman como son los ingresos extraordinarios o las cuotas extraordinarias y los costos relacionados de los proyectos (obras) aprobados por la Asamblea General de propietarios. Se reconocen en el pasivo como una reserva patrimonial con carácter específico.

Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se registran por el sistema de causación y su realización no implica necesariamente flujos de efectivo, si no reconocimiento por la generación de derechos dados, la probabilidad de obtener beneficios futuros y la generación de obligaciones como resultado de un evento realizado.

Patrimonio

Corresponde al valor residual de los activos de una copropiedad, luego de deducir todos sus pasivos. Incluye los resultados del ejercicio, los resultados acumulados, las reservas específicas y las reservas legales. Esta clasificación de las reservas puede ser relevante para la toma de decisiones por parte de los propietarios, en especial cuando indican restricciones sean legales o de otro tipo.

Fondo de imprevistos

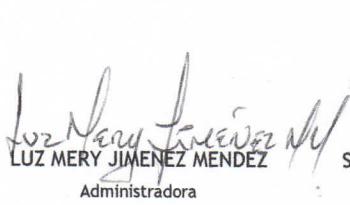
Naturaleza : El artículo 35 de la ley 675 de 2001 establece que la copropiedad debe constituir un fondo denominado "fondo de imprevistos" para atender obligaciones o expensas imprevistas , el cual se conformara e incrementara con un porcentaje no inferior al 1% y máximo a un 10% sobre el presupuesto anual de gastos y con lo demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes para el incremento del fondo, La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el 50% del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales de recursos previa aprobación de la asamblea general, en su caso y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO PH

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
al 31 de Diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Pesos Colombianos)

ACTIVO	NOTAS	Año 2019	Año 2018	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
Efectivo y Equivalentes al efectivo	1	75.369.349	30.372.975	44.996.373	148%
Inversiones	2	43.823.569	37.637.283	6.186.286	16%
Deudores	3	49.163.111	49.786.563	(623.452)	-1%
Propiedad planta y equipo neto	4	-	-	-	N/A
Otros Activos no financieros	5	2.589.352	6.041.266	(3.451.914)	-57%
TOTAL ACTIVO		170.945.381	123.838.087	47.107.293	38%
PASIVO					
Acreedores Comerciales	6	25.372.238	15.940.702	9.431.536	59%
Otros pasivos diferidos	7	3.106.200	4.451.800	(1.345.600)	-30%
Otros pasivos	8	62.320.849	30.529.521	31.791.327	104%
TOTAL PASIVO		90.799.287	50.922.023	39.877.263	78,3%
PATRIMONIO					
Reserva Fondo para imprevistos	9	43.822.574	37.636.455	6.186.119	16%
Resultados de Ejercicios Anteriores		35.279.608	33.029.043	2.250.565	7%
Resultado presente ejercicio		1.043.911	2.250.566	(1.206.654)	-54%
TOTAL PATRIMONIO		80.146.094	72.916.064	7.230.030	10%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		170.945.381	123.838.087	47.107.293	38%

Las notas explicativas del 1 al 12 forman parte integral de los Estados Financieros


LUZ MERY JIMENEZ MENDEZ
Administradora

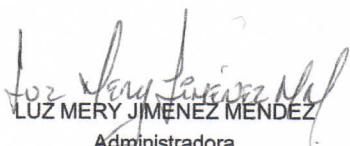

SHARON BEATRIZ MARIN PAEZ
Contadora Publica TP 130013 T

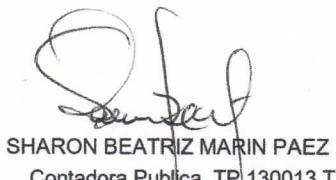

MARTHA CECILIA PINEDA BRICEÑO
Revisor Fiscal TP. 23075 T
(Ver dictamen adjunto)

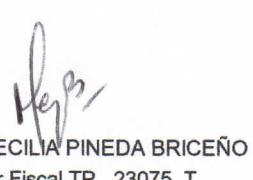
CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO PH
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
por el periodo enero 1o a Diciembre 31 de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Pesos Colombianos)

	Nota	2019	2018	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
INGRESOS OPERACIONALES	10				
Ingresos Cuotas administracion		653.856.000	617.064.000	36.792.000	6,0%
Descuentos pronto pago		(25.931.073)	(23.278.000)	(2.653.073)	11,4%
Otros ingresos		21.484.106	35.066.189	(13.582.083)	-38,7%
TOTAL INGRESOS		649.409.033	628.852.189	20.556.844	3,3%
GASTOS OPERACIONALES	11				
Revisoria Fiscal		7.200.000	6.360.000	840.000	13,2%
Servicio de administracion		26.400.000	24.000.000	2.400.000	10,0%
Contador		10.560.000	9.600.000	960.000	10,0%
Abogado		344.015	710.170	(366.155)	-51,6%
Normativa.SGST/ Plan de Emergencia		5.581.850	5.366.491	215.359	4,0%
Seguro Zona Comunes		37.851.674	33.138.530	4.713.144	14,2%
Serv. De Aseo		63.790.098	61.834.675	1.955.423	3,2%
Ser de Vigilancia		287.381.748	271.114.896	16.266.852	6,0%
Acueducto		2.352.417	2.544.620	(192.203)	-7,6%
Energia electrica		29.136.650	31.687.950	(2.551.300)	-8,1%
telefono		1.443.632	1.406.556	37.076	2,6%
Pagina Web		347.383	520.000	(172.617)	-33,2%
Mantenimientos		62.251.030	56.137.078	6.113.952	10,9%
Locativas y reparaciones		88.407.711	99.184.542	(10.776.831)	-10,9%
Diversos		15.010.847	12.826.560	2.184.287	17,0%
Prov.Fondo de imprevistos		6.182.184	5.834.616	347.568	6,0%
Financieros		3.359.915	3.135.529	224.386	7,2%
Gastos extraordinarios		763.969	1.199.410	(435.441)	-36,3%
TOTAL GASTOS		648.365.122	626.601.623	21.763.499	3,5%
Deficit /Excedente Neto ejercicio		1.043.911	2.250.566	(1.206.655)	-53,6%

Las notas explicativas del 1 al 12 forman parte integral de los Estados Financieros


LUZ MERY JIMÉNEZ MENDEZ
Administradora


SHARON BEATRIZ MARÍN PAEZ
Contadora Pública TP 130013 T


MARTHA CECILIA PINEDA BRICEÑO
Revisor Fiscal TP. 23075 T
(Ver dictamen adjunto)

CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO PH
NOTAS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVOS
A DICIEMBRE 31 DE 2019/2018
(Cifras expresadas en Pesos Colombianos)

Nota 1 EFECTIVO EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Según el marco técnico lo define como efectivo en caja o la vista, el cual esta disponible para cumplir con los desembolsos correspondientes al giro normal de la copropiedad, las cuentas bancarias a diciembre 31 están debidamente conciliadas y el saldo es equivalente al saldo de los extractos bancarios, Fondo de Caja menor por \$500,000 en custodia de la administracion

		Año 2019	Año 2018
Caja Menor		500.000	500.000
Cuenta Corriente	Banco Av. Villas -Cuenta de Recaudo	74.869.349	29.872.975
	Total Disponible	75.369.349	30.372.975

Nota 2 INVERSIONES

CDT Banco Av Villas y fiducuenta, corresponde a valores depositados según provisión del Fondo de imprevistos según ley 675 y política contable, los recursos son de uso restringido, se usan en caso de gastos imprevistos que serán expuestos y aprobados por la asamblea,

		Año 2019	Año 2018
CDT	Banco Av Villas	43.000.000	-
Fiducuenta	Banco AV Villas	823.569	37.637.283
		43.823.569	37.637.283

Nota 3 DEUDORES

Refleja los valores pendientes por cobrar al 31 de diciembre de cada año por concepto de saldos y/o cuotas plenas de administración y sus derivados (Intereses de mora, cuotas extraordinarias y gastos de Cobro Jurídico). Los valores por cada concepto relacionado son detallados mensualmente por cada unidad residencial deudora mediante informe financiero que emite la parte contable (**Estado de Cartera por Edades**) el cual es punto de análisis en reuniones de Consejo de Administración, quien establece las políticas de gestión de cobro que ejecuta el administrador de la copropiedad. El Deterioro de cartera corresponde al Vr causado por intereses por mora según política NIF

Otros Deudores .Proceso Administrativo

Vr corresponde a proceso Administrativo a nombre de Catalina Cujar por incumplimiento de pagos de impuestos de años 2014/2015 y anticipos por legalizar de los respectivos años (Se toma revelación de EF año 2016) En el año 2017 se provisiona el vr correspondiente según Política NIF, En el año 2018 la aseguradora reconoce el valor de \$19,000,000 el cual es aplicado a la deuda

	Año 2019	Año 2018
Cartera Cuotas de administración	41.369.550	43.089.337
Intereses por Mora Cuotas de Administración y Extraordinarias	26.419.172	22.817.408
Cuota Extraordinaria de Vigencias anteriores	5.263.000	1.095.000
Cuota Extraordinaria -Actualización Ascensores, mas Int por mora	1.099.000	3.495.500
Cuota Extraordinaria compras	325.000	833.200
Sanciones	818.000	335.000
Gastos Jurídicos	866.561	1.215.526
Sub Total Cartera	76.160.283	72.880.971

CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO PH
NOTAS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVOS
A DICIEMBRE 31 DE 2019/2018
(Cifras expresadas en Pesos Colombianos)

Otros Deudores				
Proceso Administrativo	Catalina Cujar		28.725.826	28.725.826
Depósitos por identificar			(578.000)	(277.000)
Deterioro cartera			(26.419.172)	(22.817.408)
Deterioro proceso administrativo			(28.725.826)	(28.725.826)
	Total Deudores		49.163.111	49.786.563

CLASIFICACION DE CARTERA POR EDADES DE VENCIMIENTO, Incluye Intereses por mora

	Año 2019	Año 2018	Variación
1-30 Días en mora	6.934.050	5.114.200	1.819.850 Incremento
31-60 Días en mora	3.988.700	3.905.400	83.300 Incremento
61-90 Días en mora	3.022.000	3.466.300	-444.300 Recuperación
mayor de 90 días en mora	62.215.533	60.395.071	1.820.462 Incremento
TOTALES	76.160.283	72.880.971	3.279.312

Deudores con el mayor porcentaje de Endeudamiento

Apartamento	Valor	% Endeudamiento
1-1001	48.840.284	64%
2-404	3.095.700	4%
2-903	3.988.685	5%
2-1202	2.014.600	3%
2-1301	5.808.300	8%
3-903	1.128.000	1%
4-302	1.039.000	1%
4-902	1.165.000	2%
4-1103	1.729.000	2%
Deudores de menor cuantía	7.351.714	10%
	76.160.283	100%

NOTA 4 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Refleja las diferentes inversiones en adquisición de equipos así como de muebles y enseres necesarios para el adecuado funcionamiento de la copropiedad y su administración. los cuales a su vez se les realiza su correspondiente depreciación contable. Durante el año 2019 la copropiedad adquirió activos los cuales se llevaron directamente al gasto. La administración conserva en la copropiedad un inventario de Muebles y Enseres. según política NIF

Durante el año 2019, se realizó inventario de equipos Muebles y enseres y de Computo y se dio de baja (Según Anexo)

CUENTAS	Año 2019	Año 2018
Maquinaria y equipo	1.269.900	1.269.900
Muebles y Enseres	10.208.119	13.434.836
Equipo de computo/comunicación	4.385.794	4.934.794
Sub Total	15.863.813	19.639.530
Depreciación Acumulada	-15.863.813	-19.639.530
Total Activos Fijos	0	0

CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO PH
NOTAS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVOS
A DICIEMBRE 31 DE 2019/2018
(Cifras expresadas en Pesos Colombianos)

NOTA 5. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

La Copropiedad renovó póliza de **Seguro de sus Áreas Comunes** para la vigencia de Febrero 14 de 2019 a Febrero 14 de 2020 con Seguros SBS Cía. Seguros S.A. El valor de la renovación correspondió a la suma de \$33,159,562, encontrándose a paz y salvo a Diciembre 31/2019. Dado su pago por anticipado y el cubrimiento de períodos futuros, el valor de la póliza es amortizado mensualmente con cargo al gasto , el saldo por diferir corresponde a gastos por amortizar de Enero a Febrero 14/2020

Principales coberturas	Valor
Zonas comunes	28.783.531.668
Maquinaria y equipo	933.507.858
Muebles y enseres	18.443.858
Equipo electrónico	38.471.850
Responsabilidad Civil	500.000.000
administradores	200.000.000

	Año 2019	Año 2018
	2.589.352	6.041.266

NOTA 6- CUENTAS POR PAGAR

Corresponde a compromisos económicos contraídos con proveedores y contratistas cuyo pago quedó pendiente de realizar al cierre del 31 de diciembre de cada año. Para estos años, la copropiedad causó y aplicó los pagos al cierre de cada mes objeto de la prestación del servicio.

CUENTAS

		Año 2019	Año 2018
Honorarios		-	1.125.000
Proveedores de Servicios	Servicios y mantenimientos	4.872.800	11.981.107
Contratos	Obra civil en ejecucion	15.384.267	
Servicios publicos	Agua Luz y telefono	3.487.180	2.437.260
Admón. Imp. Nacionales	Retención en la fuente	1.627.991	397.335
	Total Cuentas por pagar	25.372.238	15.940.702

NOTA 7 OTROS PASIVOS DIFERIDOS

Vr correspondiente a Ingresos recibidos por anticipado por concepto de cuotas de administración, para aplicación a cuotas de administración futuras

Detalle Anticipos		Año 2019	Año 2018
20402	ANA MERCEDES LOPEZ F	11.000	
11301	ANGELA YULIET ROMERO	12.000	
40604	ESPERANZA GONZALEZ	15.000	
20801	GABRIEL E. BEJARANO G/	304.000	
31202	GLADYS MARGARITA MAH	2.500	
20403	GLORIA MARIA FARACO D	6.200	
30304	HENRY A. PARRA P. - CON	14.000	
40903	JOHN JAIRO GUTIERREZ F	577.000	
30804	JOSE HELIODORO MARTIN	59.000	
30602	JOSE MANUEL HERNANDE	29.000	
31003	LILIANA GONZALEZ H./GEF	303.200	
20704	LUZ ADRIANA OSSA RAMIF	800	
30703	MARTA CECILIA FONSECA	18.800	
40801	MARTA CECILIA LASTRA C	394.000	
30604	MARIA I. MENDOZA B. / HE	307.000	
30202	MARINA INÈS FONSECA G	528.700	
21002	MIGUEL ANGEL PARRA	300.000	
20803	OLGA MERY IZQUIERDO D	2.000	
10701	RODRIGO ARTURO RUBIO	222.000	
		<u>3.106.200</u>	

CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO PH
NOTAS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVOS
A DICIEMBRE 31 DE 2019/2018
(Cifras expresadas en Pesos Colombianos)

NOTA 8 OTROS PASIVOS

Esta cuenta refleja saldos de recuperacion de gastos de vigencias anteriores y provision para conclusion y ejecucion de obras correspondientes al año 2018/2019. Proyecto año 2019 realizado con cuota extraordinaria y el contrato se ejecuto por los siguientes conceptos: 1-Via peatonal interna, 2-Parque infantil y 3-Cancha multiple

Detalle de Ingresos y Gastos en obras realizadas

	Valor
Provisiones	
Vr C/Extraordinaria 2019	109.308.000
Vr Contrato de Obra	- 102.439.477
Otros costos obra	- 6.868.523
Saldo provision	 -

Para obras locativas 2018/2019

Saldo de año 2018	27.938.240
aseguradora	5.813.745
Vr provision de presp 2019- Pintura puntos fijos	26.000.000
Menos gastos cerramiento perimetral	- 17.431.136
Saldo provision	42.320.849

Ingreso vr agregado de la empresa de Vigilancia	20.000.000
Saldo provision	20.000.000

	Año 2019	Año 2018
Vr provision actualizacion ascensores	-	2.591.284
Vr Provision para obras locativas 2019	42.320.849	27.938.240
Vr agregado empresa de vigilancia /2019	20.000.000	
Total Diferidos y otros Pasivos	62.320.849	27.938.240

NOTA 9 PATRIMONIO

Corresponde al grupo de cuentas que reflejan las reservas y excedentes / déficit de cada ejercicio económico, la reserva de El fondo de imprevistos incremento en el año según el presupuesto aprobado en \$ 6.182.184

Cuentas		Año 2019	Año 2018
Fondo de Imprevistos	Según ley 675	43.822.574	37.636.455
Resultado de Eje Anteriores	Acumulado	35.279.609	33.029.043
Resultado ejercicio actual		1.043.911	2.250.566
Total Patrimonio		80.146.095	72.916.064

CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO PH
NOTAS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVOS
A DICIEMBRE 31 DE 2019/2018
(Cifras expresadas en Pesos Colombianos)

NOTA 10 INGRESOS Y GASTOS

Corresponden a los saldos por concepto de ingresos obtenidos así como a las erogaciones realizadas en desarrollo del objeto social de la Copropiedad y detallados en el estado de resultados y estado de Ejecución Presupuestal.

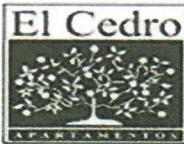
Los ingresos Diversos corresponden a valores obtenidos por concepto de rendimientos sobre inversión constituida y manejo de cuentas de ahorro así como de alquileres de salones, Intereses de vigencias anteriores, recuperación de gastos, valores que por disposición del Reglamento de la Copropiedad se deben trasladar a incrementar el Fondo de Imprevistos.

En el Estado de Ejecución Presupuestal con corte al 31 de diciembre de 2019, cada partida de ingresos y gastos reflejan el porcentaje de ejecución respecto del presupuestado para el año 2019.

	Año 2019	Año 2018
INGRESOS		
Causación por cuotas de Administración de Enero a Dic 31	653.856.000	617.064.000
Menos: Descuentos Pronto Pago, por pagos recaudados	(25.931.073)	(23.278.000)
Cuota Extraordinaria Dotacion	-	12.480.000
Ingresos Netos	627.924.927	606.266.000
Otros Ingresos		
Intereses Recibidos , por mora en cuotas de administración	6.906.636	11.152.242
Aporte uso salón comunal	3.400.000	3.432.000
Aporte uso Parqueaderos	4.206.000	4.030.000
Sanciones	2.207.000	1.851.000
Recuperación de Gastos	4.761.007	2.120.001
Otros Menores	3.463	946
Total Otros Ingresos	21.484.106	22.586.189
Total Ingresos	649.409.033	628.852.189
GASTOS		
Revisoría Fiscal	7.200.000	6.360.000
Servicio de administracion	26.400.000	24.000.000
Contador	10.560.000	9.600.000
Abogado	344.015	710.170
Normativa.SGST/ Plan de Emergencia	5.581.850	5.366.491
Seguro Zona Comunes	37.851.674	33.138.530
Serv. De Aseo	63.790.098	61.834.675
Ser de Vigilancia	287.381.748	271.114.896
Acueducto	2.352.417	2.544.620
Energia electrica	29.136.650	31.687.950
telefono	1.443.632	1.406.556
Pagina Web	347.383	520.000
Mant.Ascensores	34.796.513	20.721.673
Mant.Cubiertas	5.000.000	4.438.000
Mant.Puertas	6.210.000	6.190.000
Mant.Jardines	901.092	373.119
Mant.Bombas	3.811.875	3.147.719
Mant.Planta	3.238.722	1.777.190
Mant.Extintores	871.080	750.000
Mant.Equipos de seguridad	2.058.700	10.443.440
Mant.Citofonia	1.126.000	922.000
Mant.Tanques de agua potable	440.300	2.259.101
Mant.Fumigacion	466.565	374.000
Mant.Equipos Gimnasio	2.575.000	4.229.200
Mant.Equipo de computo	755.183	511.636
Electricos y Bombillos	5.801.279	4.344.499
Locativas y reparacion	82.606.432	94.840.043
Actividades para la comunidad	4.900.370	3.520.350
Elementos de aseo y cafeteria	5.011.813	4.386.710
Papeleria y fotocopias	612.650	424.400
Transporte	507.750	392.400
Gastos de asamblea	3.978.264	4.102.700
Prov.Fondo de imprevistos	6.182.184	5.834.616
Financieros	3.359.915	3.135.529
Gastos extraordinarios	763.969	1.199.410
Total Gastos	648.365.122	626.601.623

CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO PH
NOTAS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVOS
A DICIEMBRE 31 DE 2019/2018
(Cifras expresadas en Pesos Colombianos)

NOTA 11 Mantenimiento Locativo Locativas	VALOR 2019	VALOR 2018
		94.840.043
Electricos y bombillos	5.801.279	
Pintura puntos fijos Provision	26.000.000	
Materas abonos	2.637.297	
Fabricacion de 13 tapas en el P1 que se encontraban en cemento	1.950.000	
Reparacion y pintura parque niños	2.600.000	
Meson barra salon social en negro absoluto	1.800.000	
Muebles de cocina salon social, mesón, lavaplatos, salicadero	10.497.600	
Cambio de flautas e instalación nueva tubería aguas lluvias	5.182.000	
Nivelación Cajas de aguas lluvias costado norte	1.420.000	
Nivelación de tierra costado norte	1.100.000	
Instalación de Luces Paso Peatonal	8.334.023	
Impermeabilizaciones fosos	2.140.000	
Parqueaderos - media caña	750.000	
Demolición baños, estucar pintar, instalar piso nuevo y sanitario y Estucar cocina	1.400.000	
Tratamiento de juntas, dilatación en muros de Cuarto de máquinas	1.300.000	
Pinturas varias y Puntos Fijos salida cuarto de máquinas	1.277.790	
Reparacion y Nivelación de 12 Rejillas	1.000.000	
DOTACION		
Compra de Materiales, Pisos, Sanitarios Salón Social, Baños y Cocina	1.958.875	
Bancas en madera para zonas comunes	1.392.300	
Repuestos, materiales varios y Obras pequeñas	4.065.268	
	<u>82.606.432</u>	
FLUJO DE EFECTIVO	Dic 31/2019	a Dic 31/2019
Saldo en Bancos - Recaudo	Nro 1	Nro 2
Mas cartera Ordinaria por cobrar y otros	75.369.349	75.369.349
Mas Poliza de seguros		49.163.111
Traslado de cta fondo imprevistos a recaudo		2.589.352
Menos Cuentas por pagar	-	994
Menos Anticipos cuotas de administracion,	25.372.238	25.372.238
Menos Provision para obras	- 3.106.200	- 3.106.200
	- 62.770.849	- 62.320.849
TOTAL FLUJO EFECTIVO	-15.879.938	36.323.519
Flujo Nro 1 -UNICAMENTE EL EFECTIVO EN BANCOS DISPONIBLE		
Flujo Nro 2 -CONTEMPLA EL COBRO DE CARTERA		
Comprobacion	Excedentes ejercicio anteriores	35.279.609
	Excedente actual ejercicio	1.043.911
		<u>36.323.519</u>



CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO P.H.
PROYECCIÓN PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS AÑO 2020

	PRESUPUESTO 2019	PRESUPUESTO EJECUTADO 2019	EJECUTADO MENSUAL 2019	VARIACION	PRESUPUESTO MENSUAL 2020	PRESUPUESTO ANUAL 2020	PORCENTAJE VARIACIÓN
INGRESOS							
CUOTAS DE ADMINISTRACION	653.856.000	653.856.000	54.488.000	-	57.746.000	692.952.000	6,0%
INTERESES POR MORA	-	6.906.636	575.553	(6.906.636)	-	-	-
PARQUEADEROS	-	4.206.000	350.500	(4.206.000)	-	-	-
MULTAS INASISTENCIA ASAMBLEA	-	2.207.000	183.917	(2.207.000)	-	-	-
INTERESES DE MORA CUOTA EXTRAORDINARIA	-	262.000	21.833	(262.000)	-	-	-
DESCUENTOS	(29.423.520)	(25.931.073)	(2.160.923)	(3.492.447)	(3.190.467)	(38.285.604)	47,6%
DERECHO USO SALON SOCIAL	-	3.400.000	283.333	(3.400.000)	-	-	-
REINTEGRO DE GASTOS	-	1.364.000	113.667	(1.364.000)	-	-	-
DIVERSOS	-	3.138.448	261.537	(3.138.448)	-	-	-
TOTAL INGRESOS	624.432.480	649.409.011	54.117.418	(24.976.531)	54.555.533	654.666.396	4,8%
GASTOS							
REVISORIA FISCAL	7.200.000	7.200.000	600.000	-	627.000	7.524.000	4,5%
SERVICIO DE ADMINISTRACION	26.400.000	26.400.000	2.200.000	-	2.273.333	27.279.996	3,3%
CONTADOR	10.560.000	10.560.000	880.000	-	932.800	11.193.600	6,0%
ABOGADO	600.000	344.015	28.668	255.985	142.000	1.704.000	N/A
SEGUROS COPROPRIEDAD	34.692.000	37.851.674	3.154.306	(3.159.674)	2.828.000	33.936.000	-10,3%
ASEO	65.180.400	63.790.098	5.315.842	1.390.302	5.512.000	66.144.000	3,7%
VIGILANCIA	287.381.748	287.381.748	23.948.479	-	25.385.385	304.624.620	6,0%
LICENCIA PAQUETE CONTABLE SISCO	432.000	435.183	36.265	(3.183)	39.167	470.004	8,0%
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	2.700.000	2.352.417	196.035	347.583	211.718	2.540.610	8,0%
ENERGIA ELECTRICA	32.404.151	29.136.650	2.428.054	3.267.501	3.300.000	39.600.000	35,9%
TELEFONO	1.560.000	1.443.632	120.303	116.368	127.521	1.530.250	6,0%
DISEÑO PAGINA WEB	520.000	347.383	28.949	172.617	50.000	600.000	72,7%
NOTARIALES	120.000	5.800	483	114.200	10.000	120.000	N/A
CERTIFICACION ASCENSORES Y PUERTAS ELECT	1.899.999	1.832.600	152.717	67.399	162.000	1.944.000	6,1%
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	21.960.000	24.806.616	2.067.218	(2.846.616)	1.924.839	23.098.068	-6,9%
MANTENIMIENTO CUBIERTAS	4.800.000	5.000.000	416.667	(200.000)	1.100.000	13.200.000	N/A
MANTENIMIENTO PUERTAS	6.000.000	6.210.000	517.500	(210.000)	500.000	6.000.000	-3,4%
MANTENIMIENTO JARDIN	600.000	901.092	75.091	(301.092)	80.000	960.000	6,5%
MANTENIMIENTO BOMBA	3.360.000	3.811.875	317.656	(451.875)	379.109	4.549.308	19,3%
SGST Y PLAN DE EMERGENCIA /SEÑALIZACION	5.760.000	5.581.850	465.154	178.150	400.000	4.800.000	-14,0%
MANTENIMIENTO PLANTA	2.160.000	3.238.722	269.894	(1.078.722)	286.087	3.433.045	6,0%
MANTENIMIENTO EXTINTORES	840.000	871.080	72.590	(31.080)	76.945	923.345	6,0%
MANT EQUIPOS DE SEGURIDAD	4.800.000	2.058.700	171.558	2.741.300	400.000	4.800.000	N/A
MANTENIMIENTO CITOFONIA Y TELEFONIA	1.899.999	1.126.000	93.833	773.999	99.463	1.193.560	6,0%
LAVADO TANQUES DE AGUA POTABLE	2.160.000	440.300	36.692	1.719.700	156.000	1.872.000	N/A
MANT. FUMIGACION	396.000	466.565	38.880	(70.565)	41.000	492.000	5,5%
MANT. EQUIPOS GIMNASIO	3.600.000	2.575.000	214.583	1.025.000	227.458	2.729.500	6,0%
REPUESTOS ASCENSORES	2.540.000	8.157.297	679.775	(5.617.297)	500.000	6.000.000	-26,4%
MANT EQUIPOS COMPUTACION Y COMUNICAC	240.000	320.000	26.667	(80.000)	29.000	348.000	8,7%
INSTALACIONES ELECTRICAS	6.000.000	5.801.279	483.440	198.721	700.000	8.400.000	44,8%
REPARACIONES LOCATIVAS	60.080.000	82.606.432	6.883.869	(22.526.432)	3.623.222	43.478.664	-47,4%
ACTIVIDADES /FIESTA DE NIÑOS Y OTRAS	3.000.000	3.300.370	275.031	(300.370)	483.333	5.799.996	N/A
BONIFICACIONES NAVIDAD PERSONAL SERV	1.200.000	1.200.000	100.000	-	100.000	1.200.000	0,0%
ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	4.200.000	5.011.813	417.651	(811.813)	458.333	5.499.996	9,7%
UTILES, PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	456.000	606.850	50.571	(150.850)	53.605	643.261	6,0%
MOVILIZACION URBANA	336.000	446.000	37.167	(110.000)	40.000	480.000	7,6%
GASTOS ASAMBLEA	4.020.000	3.978.264	331.522	41.736	420.000	5.040.000	26,7%
ACTIVIDADES CIVICAS Y	960.000	400.000	33.333	560.000	-	-	-100,0%
CORREO CERTIFICADO	96.000	61.750	5.146	34.250	8.000	96.000	55,5%
FONDO DE IMPREVISTOS	6.182.181	6.182.184	515.182	(3)	577.460	6.929.520	N/A
FINANCIEROS	3.336.000	3.361.326	280.111	(25.326)	290.755	3.489.056	3,8%
GASTOS EXTRAORDINARIOS	1.200.000	763.969	63.664	436.031	-	-	-100,0%
TOTAL GASTOS	624.432.478	648.365.123	54.030.427	(23.932.645)	54.555.533	654.666.400	1%
VARIACION		2	1.043.888	86.991	(1.043.886)	(0)	(4)

CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEDRO

NOMBRE	PRESUPUESTO ANUAL 2020	PRESUPUESTO MES 2020
<u>DESGLOSE DEL RUBRO DE REPARACIONES LOCATIVAS</u>		
CAMBIO DE TODOS LOS DOMOS	\$ 18.960.000	\$ 1.580.000
MANTENIMIENTO DE REDES DE AGUAS LLUVIAS	\$ 12.000.000	\$ 1.000.000
IMPERMEABILIZACIÓN DE CAJAS POSTERIORES	\$ 1.080.000	\$ 90.000
LIMPIEZA DE CANALETAS DEL AREA DE RECEPCION	\$ 3.000.000	\$ 250.000
PINTURA REJAS PARQUE INFANTIL	\$ 840.000	\$ 70.000
"ENCOROZADA DE TEJAS EN LA CUBIERTA	\$ 1.704.000	\$ 142.000
OTROS TRABAJOS	\$ 5.894.664	\$ 491.222
TOTAL GASTOS	\$ 43.478.664	\$ 3.132.000

PROVISIONES SEGÚN NOTA 8 DEL BALANCE

VALOR DESCUENTO POR CONTRATO DE EMPRESA DE VIGILANCIA	\$ 20.000.000
VALOR PROVISIONADO PROYECTOS LOCATIVAS	\$ 42.320.849
TOTAL PROVISIÓN	\$ 62.320.849

SEGÚN FLUJO DE EFECTIVO EL VALOR DISPONIBLE PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS ES DE \$46'890,911, POR LO QUE SE TIENE PROYECTADO REALIZAR, LAS SIGUIENTES OBRAS

1. PINTURA DE PUNTOS FIJOS	\$ 38.000.000
2. IMPERMEABILIZACIÓN DE TANQUE DE AGUA POTABLE	\$ 8.900.000

BENEFICIO INCREMENTO DE DESCUENTO POR PRONTO PAGO AÑO 2020

NOTA: LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN PARA EL AÑO 2020 SE INCREMENTÓ EN EL 6%.
 PORCENTAJE DEL AUMENTO DEL SALARIO MÍNIMO LEGAL VIGENTE, AUTORIZADO POR ASAMBLEA.
 PARA EL PRESENTE AÑO, CON EL FIN DE INCENTIVAR EL PAGO OPORTUNO ANTES DEL DÍA 10 DE CADA MES, SE PROPONE INCREMENTAR EL PORDCENTAJE DE DESCUENTO DEL PRONTO PAGO, DEL 5% AL 7%.
 DE SER APROBADO POR LA ASAMBLEA, ÉSTE DESCUENTO SE COMENZARÁ A APLICAR A PARTIR DEL MES DE ABRIL.