

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE P.H.
ACTA N. 05**

En Soacha Cundinamarca, siendo las 8:45 am del día 26 de marzo de 2017, teniendo en cuenta convocatoria realizada por parte de la administradora la señora **SANDRA PATRICIA LÓPEZ**. Mediante comunicación escrita de fecha 10 de marzo de 2017, en el conjunto residencial Torres del Parque, se reunieron los propietarios del conjunto con fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo al orden del día propuesto en la respectiva convocatoria.

Se procedió a leer el orden del día, el cual contemplo lo siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- 1) Verificación del Quórum.
- 2) Lectura y aprobación del orden del día.
- 3) Elección de Presidente y Secretario de la Asamblea
- 4) Aprobación reglamento Asamblea.
- 5) Nombramiento comisión verificadora del acta.
- 6) Informe del Consejo de Administración.
- 7) Informe de Administración.
- 8) Dictamen e Informe del Revisor Fiscal.
- 9) Presentación y aprobación Estados Financieros con corte al 31 de Diciembre de 2016.
- 10) Presentación y aprobación del Proyecto de presupuesto para el año 2017.
- 11) Elección Consejo de Administración para el año 2017.
- 12) Elección del Comité de Convivencia para el año 2017.
- 13) Elección o Ratificación del Revisor Fiscal.
- 14) Aprobación Gestión Tarifa Multiusuario servicio de Recolección de Basura.
- 15) Proposiciones y varios.

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA

1. **Verificación de Quórum:** Siendo las 8:45 am con un coeficiente de participación del 59%, se da inicio a la primera **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA de 2017** del Conjunto Residencial Torres del Parque, Propiedad Horizontal. Se pone en consideración a la Asamblea que los copropietarios y/o representantes que están en fila puedan firmar y puedan participar con voz y de voto. Por lo que se autorizó continuar la planilla de firmas de asistencia, la cual finalizó a las 9:00 am, con un coeficiente de participación del 74%.
2. **Lectura Orden del día:** Se inicia la lectura del orden del día y terminado de leer se somete a votación y es aprobado por unanimidad.

3. Nombramiento del presidente y secretario de la asamblea: Para ejercer como presidente de la asamblea se postula el señor: **Nilson Almanza Montero** del apartamento 1002 Torre 8, y para secretario se postula la señora **Rosa Betina González Rojas** propietaria del apartamento 304 Torre 14, quienes son elegidos por unanimidad. Los postulados aceptan el cargo y asumen la dirección de la Asamblea.

4. Aprobación reglamento Asamblea

El presidente de la Asamblea informa que en la cartilla está el reglamento y pregunta si se lee nuevamente y se decide que no, pero hace énfasis en el punto de intervenciones recordando que cada persona no podrá excederse más de dos (dos) minutos y no más de una (1) vez por cada tema.

Pone en consideración la aprobación del reglamento y es aprobada por mayoría, con 6 *abstenciones y cero en contra.*

**REGLAMENTO QUE REGIRÁ LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE
COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUES P.H.
PARA EL AÑO 2017**

Uso de la Palabra: Quien desee hacer uso de la palabra debe dirigirse al Presidente, quien la concederá o negará manifestando el motivo. Antes de hacer uso de la palabra, deberá identificarse el Propietario o Mandatario, con el nombre, calidad en que actúa, especificando la clase de poder, número de unidad privada que representa y demás datos que se requieran.

En caso del uso de la palabra deberá dirigirse únicamente a la Asamblea y no a personas en particular. Debe hacerlo con el debido respeto, en forma breve, clara concisa, sobre el tema específico, evitando controversias y lenguaje agresivo y violento. Nadie lo puede interrumpir a excepción del Presidente cuando se salga del tema y viole el Reglamento de la Asamblea.

Derecho a Voz y Voto: Cada propietario o mandatario tiene derecho a voz y voto, los mandatarios no deben excederse del poder especial o general que les hubieren otorgado, el Presidente velará que se cumpla esta disposición del mandante.

Intervenciones: Cada intervención no podrá excederse más de dos (2) minutos y no más de una (1) vez por cada tema.

Orden de la Asamblea: El Presidente solicitará el retiro del recinto a quien o a quienes pretendan sabotear la Asamblea y podrá suspender las deliberaciones en caso extremo.

Intervención Directivos: El Presidente solicitará que intervengan el Administrador, Revisor Fiscal, el Consejo de Administración o el Contador, cuando lo solicite la Asamblea o cuando él lo considere necesario sobre un tema específico y además los hará ubicar en un sitio especial.

Voto: Cuando exista controversia, el voto no podrá ser por aclamación ni personalizado, deberá hacerse por coeficiente para determinar la mayoría y la unanimidad cuando no exista consenso y lo exija la Ley.

Prohibiciones: No podrá intervenir o participar en la Asamblea y será limitado su derecho al voto, toda persona que se encuentre bajo la influencia del alcohol, sustancias alucinógenas u otras que perturben su libre expresión de voluntad, por vicio del consentimiento. Se debe conservar silencio cuando las demás personas estén interviniendo. Los equipos celulares deben permanecer en modo silencioso o apagado y se recomienda evitar su uso durante el desarrollo de la Asamblea.

5. Nombramiento comisión verificadora redacción del acta: Se postulan para conformar esta comisión:

- **Héctor Ortiz** torre 16 apto 901
- **Omar Rodríguez** torre 15 apto 702
- **Leidy contreras** torre 5 apto 1203

Son elegidos por unanimidad.

6. Informe del Consejo de Administración.

El señor Alexander Guerrero Caro, presidente del Consejo (Mayo 01 de 2016 a marzo 26 de 2017), presenta su informe de Actividades, manifestando estar insatisfecho con las actividades realizadas por la administración durante el periodo 2016.

Administración:

- La cartera no es clara en cuanto a quienes deben, a pesar de adquirirse un nuevo Software (SISCO) y equipos.
- El consejo está dividido en dos: quienes piensan que la administradora no es una persona idónea para el cargo y en quienes piensan que la administradora si es una persona idónea para el cargo. Más que un administrador la copropiedad necesita un gerente que lidere, que tenga visión hacia el futuro.
- Los dineros donados al conjunto deben ser usados para las necesidades del conjunto ya que en diciembre se dispuso de estos dineros para la compra de anchetas.
- No estuvo de acuerdo que se contrataran dos secretarías, aumentando los gastos de personal. Demoraron tres meses en contratar después que renunció la secretaria.
- Comenta que un miembro del consejo se atrevió a denunciar ante la Fiscalía, la Alcaldía de Soacha y la Secretaria de Gobierno sobre los malos manejos de la administración y como consecuencia el señor Martin Castellanos fiscal del Consejo, ha recibido amenazas de muerte, y de esto tiene conocimiento la Fiscalía.

El presidente de la Asamblea da una moción de orden a una propietaria de la torre 12, quien solicita al presidente del consejo que no lance juicios, otra propietaria solicita moción de orden

porque no alcanzo a firmar y solicita que le permitan firmar, el presidente de la Asamblea le informa que todos lo que no alcanzaron a firmar tienen derecho a voz, pero no a voto, y que pasen una carta presentando la excusa y confirma que el quórum se cerró con el 74%.

Seguridad

- Se presentaron robos constantes.
- Se cambió la empresa de Seguridad.
- Se implementó el acceso a través de llaveros.
- Sugiere establecer una política de Seguridad.
- Se contrató la instalación de cámaras de seguridad a costos excesivos.
- Las obras o actividades contratadas no cuentan con interventor.
- Se cambió la figura de interventor por Auditor y se contrató.
- Sobre el caso de la tienda ubicada en la torre 5 dice que la única respuesta recibida es que se perdió el expediente.

Convivencia y áreas comunes

- En las reuniones debe haber planes de emergencia (Ambulancias).
- Que el pesebre es paupérrimo y la decoración navideña de quinta.

Proyectos del Consejo

- Página web: <http://www.conjuntotorresdelparque.com>
- Reglamento interno del consejo, el cual fue impugnado en algunos artículos y no fue llevado a feliz término.
- Reglamento parqueadero comunal pero sin cobrar.
- Darle un destino a los salones comunales y que las zonas verdes son un peladero.
- Plan de jardinería (arreglar con donaciones)
- Plan estratégico institucional

Moción del Presidente de la Asamblea para aclarar que no hace parte de la administración.

7. informe de Administración.

La administradora señora Sandra López dice que el informe de gestión está detallado en la cartilla, y hace aclaraciones con respecto al informe del Sr presidente y solicita a la Asamblea escuchar la otra parte del consejo y no es aprobado. La administradora aclara que no tiene ningún convenio con el Consejo, que siempre ha trabajado por el bien del conjunto, y que involucro al Consejo para la toma de decisiones, las diferencias y falta de unión en el Consejo atraso muchas de las decisiones, siempre se propendió porque todas las acciones estuvieran dentro de la ley, como fueron las convocatorias para contratar (*Empresa de Aseo, Contador, abogado, y empresa de seguridad*) las cuales fueron publicadas en la página del periódico el Tiempo, por internet y por el canal de HV, y presentadas al consejo y a través de comités seleccionaron y recomendaron las empresas contratadas. Los contratos fueron realizados por el Dr. Tiberio Torres abogado contratado, aclara porque se incrementó el presupuesto en el

cobro de luz y de la póliza de áreas comunes. Certifica que el conjunto está al día en pagos a proveedores, sin ninguna sanción ni demandas laborales o de otra índole, invita a la Asamblea para que puedan acercarse a la oficina de administración y revisar los documentos que respaldan el informe entregado.

Sin embargo se transcribe el informe de la cartilla, a continuación.

Honorable Asamblea General de copropietarios y residentes Conjunto Residencial Torres del Parque P.H.

Cordial saludo:

SANDRA PATRICIA LÓPEZ, actuando como administradora y Representante Legal de la copropiedad, tiene el gusto de presentarles la síntesis de la gestión llevada a cabo por el periodo 2016, no sin antes agradecer al Consejo de administrativo, al equipo de trabajo administrativo y operativo que apoyaron a esta administración.

A continuación, presento el informe de las actividades más relevantes ejecutadas en el periodo lectivo del año 2016; lo anterior en concordancia con los acuerdos y proposiciones emanadas desde la Asamblea General y, las necesidades pertinentes al buen funcionamiento y el bienestar común de sus residentes de la copropiedad.

1. GESTIÓN ADMINISTRATIVA.

Normas NIIF

Como se informó el año anterior, por medio del Decreto 3022 de 2013 se reglamentó la Ley 1314 de 2009 sobre “el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera”, teniendo como base la obligatoriedad de la implementación de las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera y la clasificación de la empresas en las normas Niif). Después de revisar los aspectos correspondientes, se estableció que la Copropiedad pertenece al grupo dos (2) por los activos del año 2013.

El Contador, junto con el Revisor Fiscal trabajó en la elaboración del Manual de la Políticas Contables y los ajustes necesarios del paquete contable; de igual manera prepararon conjuntamente con administración el “estado de situación financiera”.

Los últimos estados financieros oficiales conforme a los Decretos 2649 y 2650 de 1993 serán con corte al 31 de Diciembre de 2016.

“Se aclaró en asamblea que los estados financieros fueron presentados bajo normas internacionales NIIF, según Decreto 3022 de 2013”.

2. ÁREAS COMUNES

En general, se realizaron todos los mantenimientos programados de acuerdo con las necesidades de Conjunto y se dio cumplimiento al presupuesto aprobado, siempre con el ánimo de mejorar día a día el estado y mantenimiento de la Copropiedad, a continuación resaltamos algunos de los temas más relevantes:

2.1. Optimización iluminación

- Se realizó el mantenimiento general a las lámparas de zonas comunes en convenio con la Constructora Vivienda 2000.
- Mejoras en la iluminación en el ingreso de las tres porterías instalando reflectores.
- Cambio de bombillos en los pasillos de las diferentes torres, instalando canastillas y bombillos tipo led de 7W uno por piso.
- Cambió del breaker de la torre 17 y la constructora hizo el cambio en la torre 9 del mismo por garantía.

2.2. Mantenimiento de equipos y zonas comunes

Para el año 2016, el mantenimiento de equipos y zonas comunes fue preventivo y correctivo.

2.2.1 .Equipos:

A. Equipo de presión de agua potable IHM:

El conjunto cuenta con 3 cuartos de motobombas, tablero eléctrico de mando, controles tanque HIDROFLO, accesorio Hidráulico y tuberías, cuya función es entregar automática y sincronizadamente agua a un sistema Hidráulico manteniendo la presión dentro de este, y 3 tanques de reserva a los que se les debe realizar un lavado y desinfección cada seis meses, distribuidos en 3 etapas.

Etapa 1 Torre 1-2-3-4-15-16 y 17

Etapa 2 Torre 5 a la 8

Etapa 3 Torre 11 a la 14

Durante el 2016 se realizó mantenimiento correctivo y preventivo al sistema de motobombas del conjunto en su totalidad.

B. Ascensores:

Se realizaron los mantenimientos de acuerdo con los cronogramas establecidos, con la empresa Eurolif SAS adicionalmente se presentó falla el ascensor de la torre 4 Y 16 en el sistema de rodamientos y se acordó realizar el arreglo por garantía. Cabe resaltar que los ascensores de la primera etapa están en funcionamiento hace más de 3 años, por lo tanto se presentan daños producto del desgaste normal que presentan los equipos (situación que ya no cubre la garantía)

C. Mantenimiento General

Las diversas acciones realizadas durante el año fueron:

1. La Constructora realizo lavado del tanque No 3 (ubicado frente a la torre 9); y el conjunto realizó el lavado y desinfección de los tanques de agua potable a la etapa 1 y 2.
2. recarga de los extintores del Conjunto.
3. Cambio de chapas de las torres 15 y 13
4. Cambios de brazos hidráulicos en las torres 15, 5, 9
5. Pinturas de las puertas de acceso a cada torre
6. Lavado y desinfección diarios de los puntos de recolección de basuras en cada una de las torres.
7. Podadas regulares en áreas comunes externas e internas y fumigación contra insectos y roedores.
8. Mantenimiento de canaletas, flanches, tejas y terrazas (especialmente de la primera y segunda etapa)

9. Pintura de puertas del cuarto de la planta eléctrica
10. Instalación de reductores de velocidad dentro del conjunto
11. Establecimiento de paso peatonal al frente de administración (el cual no estaba definido dentro del proyecto hecho por la constructora)
12. Arreglo de adoquín entrada vehicular No 1 y a su vez del adoquín peatonal y vehicular por parte de la constructora.
13. Demarcación, delineación de parqueaderos comunales por parte de la constructora
14. Lavado de cajas de aguas negras del conjunto
15. Mantenimiento de la planta eléctrica con la empresa ALFA PLANTAS
16. Cambio de consola de Citofonía (por garantía a comienzos del año 2016), desafortunadamente por el manejo inadecuado de los citófono se generaron múltiples costos afectando el servicio a todo el conjunto, situación que se ha mantenido a la fecha.
17. La constructora realizo el arreglo de refuerzo, pintura y corrección de la reja perimetral que limita con el conjunto Terra Luna.
18. se doto con 200 sillas y 20 mesas los nuevos salones entregados
19. se realiza aseo general a las torres, a las porterías de ingreso, áreas comunes y se inició decapada de las torres.

3. SEGURIDAD

La empresa la Magdalena quien presto el servicio de seguridad hasta agosto 31 de 2016, concilio con los propietarios y residentes que presentaron reclamaciones por daños y perjuicios durante su contrato y repuso la mayoría de extintores y mangueras de la red contraincendios que fueron hurtados; a partir del 1 de Septiembre se contrató la empresa de seguridad Thor Ltda. Dicha empresa brinda un valor no facturado por \$9.500.000 en Diciembre 24 de 2016, para ser invertido en medios y herramientas de seguridad.

En septiembre, se contrata el servicio con 5 guardas por turno, y en Noviembre se solicita un servicio adicional con el fin de mejorar el recorrido y acompañamiento en las torres y parqueadero.

El 26 de Diciembre, lamentablemente se presenta un hurto en la torre 16 y se solicita un refuerzo adicional para las festividades de fin de año sin ninguna novedad; pero a comienzos de enero de 2017 se registra varios intentos de hurto a los apartamentos (hurto en la torre 14). La administración convoca a una reunión de carácter urgente con la comunidad, la empresa de seguridad Thor Ltda. Y la red de apoyo de la Policía Nacional y solo asisten 100 personas y se acuerda que entre todos se tomen medidas adicionales en la seguridad del conjunto. Adicionalmente se realizó reunión con las torres por etapa para tratar los temas de seguridad de cada torre y la asistencia fue mínima.

En la Asamblea del 1 de mayo de 2016, se aprobó una inversión de \$15.000.000 para instalar cámaras y en el mes de Junio de 2016 se termina el proyecto de instalación de cámaras IP desde la torre 5 a la portería No 3 con una inversión de \$24.500.000 aprox. Se inicia la instalación del sistema de proximidad para las entradas peatonales realizando un censo por apartamento por la página del conjunto, por parte del consejo administrativo y administración, donde se hace primera entrega de botones 27 de agosto de 2016, donde se realizaron 1185 llaveros o taps de proximidad (para el establecimiento de la asignación de los mismos se realiza censo en la respectiva página web y se realiza base de datos con codificación de los diferentes residentes del conjunto)

4. PÓLIZA DE ZONAS COMUNES

Cumpliendo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, se suscribió la póliza de áreas comunes para la vigencia de Octubre 19 de 2016 a octubre 19 de 2017 con Chubb Seguros de Colombia S. A, por un costo total \$ 63.549.026, el valor de los bienes asegurados fue determinado con base en el avalúo realizado por La Unión Nacional de Propiedad Raíz Unilonjas.

5. ÁREA CONTABLE

- se presentaron los pagos a la Dian que estaban pendientes desde la administración provisional G&G Toronto.
- Se realizó acuerdo con el Banco Colpatria para realizar los pagos por **PSE**.
- Se realizó la contratación del señor Adán Rivera como nuevo contador de la copropiedad a partir de Julio de 2016.
- Se realiza el cambio del programa contable SISCO.
- Se registran ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacional (DIAN) los libros contables y actas de consejo.
- Se crea la apertura de una cuenta de ahorros adicional para el **FONDO DE IMPREVISTOS**, art 35 Ley 675 de 2001.
- Se realiza en compañía de la Revisoría Fiscal, el proceso de circularización de Cartera.
- Durante el año 2016 se realizan 22 acuerdos de pago.

6. ÁREA JURÍDICA

Para la asesoría legal se realizó un convenio con el Dr. Tiberio Torres quien nos acompañó y realizo los contratos con la empresa de Seguridad Thor Ltda., Seam Proffesional SAS empresa de aseo, asesoría en la reforma del reglamento del consejo. Además la empresa Gestión Global ACD, quien elaboro la convocatoria para el arrendamiento de los salones, Reglamento de parqueaderos entre otros.

7. ÁREA SOCIAL Y CONVIVENCIA

- La decoración del día de los niños fue realizada por el comité de convivencia, un agradecimiento especial a la señora Waldina y señora Yamile.
- Se realizó celebración del día de los niños el 30 de oct. 2016
- La decoración navideña, iluminación y celebración de novenas se llevó a cabo con la colaboración de los miembros del consejo y la parroquia San Ignacio de Loyola.
- Se realizó una brigada con la veterinaria Torero para las mascotas del conjunto.

8. RECOMENDACIONES y/o ACCIONES PENDIENTES, OBSERVACIONES

- 1- Debido al número de inmueble en mora se recomienda iniciar brigada de acuerdos de pago y evitar constas procesales.
- 2- Reportar a los morosos a las centrales de riesgo financiera como data crédito y cifin.
- 3- Cambiar la cuenta de recaudo del banco Colpatria por los costos y la baja rentabilidad ofrecida al conjunto y la falta de respuesta ante la solicitud de disminuir el cobro por cada transacción.

- 4- Entregada la totalidad del conjunto proceder a realizar el reglamento de propiedad horizontal del conjunto artículo 5 la Ley 675 de 2001.
- 5- Instalación de un sistema de circuito cerrado por IP a la entrada y ascensor de cada torre.
- 6- Se recomienda adquirir seguro todo riesgo para los inmuebles.
- 7- Revisar antecedentes a los arrendatarios.
- 8- Implementar el sistema de gestión y el Plan de Residuos Sólidos antes del 31 de mayo de 2017, por requerimiento de Secretaria de Salud de Soacha.

8. Dictamen e informe del Revisor Fiscal.

Se transcribe en esta acta, el informe que presentó el Revisor Fiscal, por escrito, mediante el cuadernillo entregado para convocar a la Asamblea.

Señores

Asamblea General de Copropietarios
Conjunto Residencial Torres del Parque- Propiedad Horizontal
Ciudad

ASUNTO: Dictamen sobre los Estados Financieros y la Gestión Administrativa por el año 2016.

Informe sobre los Estados Financieros

1. En calidad de Revisor Fiscal, he examinado el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2016 y el Estado de Resultados Integral, de la persona jurídica denominada “**Conjunto Residencial Torres del Parque- Propiedad Horizontal**”, por el período de Enero 1º a Diciembre 31 del mismo año, junto con sus correspondientes Notas o Revelaciones, que hacen parte integral de los mismos y son necesarias para el análisis y entendimiento de las cifras. Los estados financieros a 31 de Diciembre de 2015, no fueron examinados por Revisor Fiscal, debido a que la Copropiedad no contaba con este órgano de Vigilancia y Control. Fui nombrado como Revisor fiscal de la Copropiedad en Asamblea General de Copropietarios realizada el día 20 de Marzo de 2016, por lo tanto mi responsabilidad se limita al periodo comprendido entre la fecha de nombramiento y el 31 de Diciembre de 2016.

Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros

2. Los Estados Financieros son responsabilidad de la administración, quien los prepara conforme a lo establecido por la ley 1314 de 2009 y al Decreto Reglamentario 3022 de

2013, los cuales enmarcan el manejo contable para las personas jurídicas pertenecientes al grupo 2 (NIIF para PYMES), junto con el Manual de Políticas contables, adoptadas al interior de esta copropiedad.

Es pertinente señalar que las Normas y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia, expedidos mediante Decreto 2649 de 1993, que se venían aplicando a los Estados Financieros de la copropiedad, tuvieron vigencia hasta Diciembre de 2014, puesto que a partir de Enero de 2015 fue obligatorio para las entidades clasificadas en el Grupo 2, migrar hacia las NIIF - *Normas Internacionales de Información Financiera*, o IFRS.

Responsabilidad del auditor

3. Una de mis funciones como Revisor Fiscal consiste en examinar los Estados Financieros y expresar una opinión sobre ellos, con base en mi auditoria. Realicé mi trabajo de conformidad con el Decreto 302 de 2015, que incorpora las Normas de Auditoría y de Aseguramiento, 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 ente económico. 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 sobre ellos.

Opinión

4. En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados, tomados fielmente de los libros oficiales de contabilidad, presentan razonablemente la situación financiera del “**Conjunto Residencial Torres del Parque- Propiedad Horizontal**” al 31 de Diciembre de 2016, de conformidad con Normas y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia, aplicados de manera uniforme con los del año anterior, excepto por:

El activo de mayor materialidad para la Copropiedad es el Rubro de Deudores, el cual según registros contables a 31 de Diciembre de 2016 representa el 62% del Total del activo (\$219 millones), rubro sobre el cual esta Revisora Fiscal no puede asegurar el cumplimiento a una de las características de la Información contable como lo es la FIABILIDAD (*La información contable es fiable cuando está libre de errores significativos y sesgos, y representa fielmente lo que pretende representar o puede esperarse razonablemente que represente*). Esta salvedad se sustenta en los diferentes ajustes Contables que se han realizado durante el año 2016, los cuales se detalla así:

Cuenta	Concepto	Valor Débito	Valor Credito
41701001	CUOTAS DE ADMINISTRACION	69.686.287	
41701002	INTERESES POR MORA	39.772.242	
42505006	AJUSTES CONTAB. A 30JUNIO 2016		59.463.794
TOTAL		109.458.529	59.463.794
TOTAL DISMINUCIÓN CARTERA			49.994.735

Como se muestra en el detalle anterior, la cartera de la Copropiedad durante el año 2016, se ha disminuido en \$49,9 millones, ajustes que principalmente se deben a inconvenientes que presentó el grupo contable anterior con el sistema Contable "Word Office". Es importante resaltar que la administración junto con esta Revisoría Fiscal, han tomado las medidas pertinentes para contrarrestar dichos inconvenientes, tales como: Cambio de paquete Contable, Cambio de equipo contable y Circularización de cartera.

Además, en mi opinión la administración durante el año 2016, ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros y los actos de los administradores del conjunto se ajustan al Reglamento de Propiedad Horizontal, sin embargo es importante tener en cuenta que:

- ✓ **Actas:** No se encuentran impresas las actas de las reuniones del Consejo de Administración sostenidas durante el año 2016, en los libros registrados para tal fin ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacional (DIAN).

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

5. Con base en el desarrollo de mis labores de Revisoría Fiscal, en mi concepto durante el año 2016:
 - ✓ La administración ha observado las medidas adecuadas de control interno y de conservación y custodia de sus bienes y de los de terceros que pueden estar en su poder, atendiendo de forma oportuna las recomendaciones que sobre el particular ha emitido el suscrito Revisor Fiscal.
 - ✓ Referente a la concordancia entre el informe de gestión de la administración al 31 de Diciembre de 2016 y los Estados Financieros dictaminados, de conformidad con lo establecido en la Ley 222 de 1995, ésta se cumple adecuadamente.
 - ✓ 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 Residencial 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.

- ✓ Referente a la situación jurídica de la Copropiedad, me fue informado por la administración que no existen procesos jurídicos en contra del Conjunto Residencial.
- ✓ Sobre ejecución presupuestal de gastos: Los siguientes rubros presentaron una sobre-ejecución material frente a lo presupuestado: Servicio de Energía, mantenimiento de ascensores y gastos de Asamblea. No obstante, se aclara que éstos fueron motivados en emergencias o fuerza mayor, teniendo la obligación de atenderlos, conforme ordena la ley 675.
- ✓ Participación de los Consejeros nombrados en Asamblea. No se dio el debido cumplimiento por parte de algunos de los consejeros, al compromiso adquirido con la comunidad, al aceptar en Asamblea su nombramiento para permanecer en el Consejo y/o asistir regularmente a las reuniones necesarias para el buen manejo del Conjunto.

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

Cordial saludo,

EBERT ALEXIS CÁRDENAS ROMERO

Revisor Fiscal

T. P. No. 185.926 - T

C.C. 1.039.452.870

(Original Firmado)

El Dr. Alexis hace lectura del dictamen presentado en las cartillas entregadas a los copropietarios y presenta un informe con oportunidades de mejora, aclarado que él asumió el reto de los problemas de cartera y se inició la circularización de la misma y que el compromiso es que el dictamen del próximo año debe ser limpio, además indica que a partir del mes de Abril del año en curso se les entregará las cuentas de cobro.

No.	Oportunidad de Mejora	Efecto	Subsanado		Medida que se tomó																																							
			SI	NO																																								
1	No se contaba con Libros de Contabilidad debidamente Registrados ante la DIAN.	Incumplimiento a lo establecido por el artículo 774 del Estatuto Tributario.	X		Se registraron los libros ante la DIAN.																																							
2	Durante algunos periodos de vigencias anteriores, no se presentaron declaraciones de Retención en la fuente. <table border="1" data-bbox="272 464 711 751"> <thead> <tr> <th>Obligación</th> <th>Año Gravable</th> <th>Periodo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>100313024075813</td><td>2013</td><td>12</td></tr> <tr><td>100314003279818</td><td>2014</td><td>2</td></tr> <tr><td>100314005328681</td><td>2014</td><td>3</td></tr> <tr><td>100314007333526</td><td>2014</td><td>4</td></tr> <tr><td>100314011580970</td><td>2014</td><td>6</td></tr> <tr><td>100314015743978</td><td>2014</td><td>8</td></tr> <tr><td>100314020773869</td><td>2014</td><td>10</td></tr> <tr><td>100314022738694</td><td>2014</td><td>11</td></tr> <tr><td>100314025177480</td><td>2014</td><td>12</td></tr> <tr><td>100315001102179</td><td>2015</td><td>1</td></tr> <tr><td>100315007702083</td><td>2015</td><td>4</td></tr> <tr><td>100315016123326</td><td>2015</td><td>8</td></tr> </tbody> </table>	Obligación	Año Gravable	Periodo	100313024075813	2013	12	100314003279818	2014	2	100314005328681	2014	3	100314007333526	2014	4	100314011580970	2014	6	100314015743978	2014	8	100314020773869	2014	10	100314022738694	2014	11	100314025177480	2014	12	100315001102179	2015	1	100315007702083	2015	4	100315016123326	2015	8	Incumplimiento a lo tratado por el artículo 641 del Estatuto Tributario	X		Durante la Vigencia de esta Revisoria Fiscal, se presentaron las declaraciones tributarias mes a mes.
Obligación	Año Gravable	Periodo																																										
100313024075813	2013	12																																										
100314003279818	2014	2																																										
100314005328681	2014	3																																										
100314007333526	2014	4																																										
100314011580970	2014	6																																										
100314015743978	2014	8																																										
100314020773869	2014	10																																										
100314022738694	2014	11																																										
100314025177480	2014	12																																										
100315001102179	2015	1																																										
100315007702083	2015	4																																										
100315016123326	2015	8																																										
3	Las declaraciones de Retención en la fuente detalladas a continuación, registraban excedentes ante la DIAN: <table border="1" data-bbox="272 842 927 953"> <thead> <tr> <th>Obligación</th> <th>Año Gravable</th> <th>Periodo</th> <th>Valor Obligación (\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>100314001457834</td><td>2014</td><td>1</td><td>475.000</td></tr> <tr><td>100314017721551</td><td>2014</td><td>9</td><td>552.000</td></tr> <tr><td>100315003322331</td><td>2015</td><td>2</td><td>863.000</td></tr> </tbody> </table>	Obligación	Año Gravable	Periodo	Valor Obligación (\$)	100314001457834	2014	1	475.000	100314017721551	2014	9	552.000	100315003322331	2015	2	863.000		X		Se presentaron y cancelaron estas declaraciones.																							
Obligación	Año Gravable	Periodo	Valor Obligación (\$)																																									
100314001457834	2014	1	475.000																																									
100314017721551	2014	9	552.000																																									
100315003322331	2015	2	863.000																																									
4	No se contaba con Libro de Registro de registro de Propietarios y Residentes.	Incumplimiento a lo establecido por el numeral 2 del artículo 51 de la ley 675 de 2001	X		Con la elaboración del senso de los residentes se dio cumplimiento a la normatividad; sin embargo se recalca la importancia de que el mismo se mantenga actualizado.																																							
5	No se poseía un reglamento para el manejo de la caja menor que maneja la administración.	Existe vacío respecto al uso de este activo y dificulta la revisión del monto del mismo.	X		Se elaboró un procedimiento, el cual debe ser teniendo en cuenta por la persona responsable de este rubro.																																							
6	Respecto a la cartera se evidencia casos como: A. Inmuebles a los cuales no se les había cargado la totalidad de la cartera. B. Inmuebles con cartera Duplicada. C. Inmuebles que no habían sido creados en el sistema, así como algunos con nomenclaturas que <u>no corresponden</u> .	No es posible emitir un Dictamen de Revisoria Fiscal limpio ya que no se cumple con la totalidad de las cualidades de la información contable.		X	Se han tomado medidas como circularización de Cartera y se iniciará con la emisión de cuentas de Cobro. Además se han hecho las correcciones de los casos identificados.																																							
7	Se estaba recibiendo el pago por alquiler de salones comunales en efectivo.	Incrementa el riesgo de pérdida o hurto de este activo y tener un control sobre el mismo.	X		Los recaudos se están recibiendo mediante el Banco Colpatria.																																							
8	Personas naturales con las cuales se adquirió servicios y no se solicita Certificado de Aportes.	Posibilidad de que en caso de ocurrir algún accidente, se deba incurrir en gastos no presupuestados.	X		Actualmente se están solicitando los soportes de afiliación.																																							
9	Existen diferencias entre algunos artículos del Reglamento que rige al Consejo de Administración y la ley 675 y demás normatividad aplicable.	Se podría presentar incumplimiento a las leyes, las cuales priman sobre un reglamento interno.		X	Se inició con el estudio de este reglamento por parte de un Abogado, pero no se ha establecido el documento final, producto de esta revisión.																																							
10	Consignaciones en un mismo día de un mismo inmueble.	Incremento en los costos bancarios		X	Consientizar a los Copropietarios de los efectos que esto conlleva.																																							
11	No se había solicitado exención del 4 por Mil.	Incremento en los costos bancarios sin estar obligados a estos.		X	Aunque se hizo reclamación ante la entidad bancaria, no se ha obtenido solución a esta reclamación.																																							
12	No se tenía una cuenta Bancaria exclusiva para el Fondo de Imprevistos y este fondo no se estaba teniendo en cuenta	Incumplimiento al artículo 35 de la ley 675 de 2001.	X		Se abrió cuenta exclusiva para este fondo con el Banco Colpatria y lo correspondiente al año 2016, se tiene depositado en esta cuenta.																																							

9. Presentación y aprobación Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2016.

El Presidente de la Asamblea propone agregar a este punto del orden del día, la palabra “discusión”, quedando: **presentación, discusión y aprobación Estados financieros.**

El Señor Contador, Adán Rivera Cotrino, hace las siguientes apreciaciones, antes de la presentación de los Estados Financieros:

- Fui nombrado el 21 de Septiembre del 2016 y los meses de julio y agosto no se había contabilizado, se cambió el programa contable por el Software Sisco, hubo dificultades al parametrizar , porque se presentaron algunos inconvenientes como fue el cruce de la torre y número de apartamento como la torre 1 y la torre 11, a esto la contabilidad entregada a Junio de 2016 presentaba errores, yo le advertí al Consejo que la contabilidad la podía entregar el 31 de Diciembre, a partir de ahí se empezó a hacer la circularización en la torre 15 a la 17, en enero 2017 torre 1 a la 4 y en febrero torre 5 a la 8.
- La administradora es la responsable de la contabilidad y el contador es quien procesa la información, emite unos Estados Financieros, el Consejo es quien le debe exigir a la administradora entregar la información a tiempo.
- El proceso de depuración de cartera debe ser revisado inicialmente por la administradora desde el programa entregado por la constructora, y anexar los soportes los cuales vuelvo a verificar y procedo a realizar los ajustes.
- Otra de las solicitudes y por contratación con el Consejo era la implementación y elaboración del manual de políticas contables, la responsabilidad es del administrador, el consejo de administración, del contador con el visto bueno y auditoria del Revisor Fiscal.
- Cuenta que como valor agregado dono una impresora de matriz de punta que es más económica y el presupuesto para la implementación de las NIIF estaba en \$5.000.000 y le hizo un descuento de \$1.000.000 que se ahorró el conjunto. Presento el manual de políticas contables y aclara que este manual se debe actualizar en la medida en que el ente de control haga una actualización se debe aplicar.
- Actualmente existen tres cuentas que se manejan con cheques: cuenta de ahorros para las consignaciones, cuenta para recaudos (extractos) y la cuenta para el fondo de imprevistos, la cual se abrió con \$16'689.000.oo
- Se continuará con la depuración de cartera.
- Existen ingresos recibidos por anticipado correspondientes a cuotas de administración que nos están identificadas.
- Los Estados Financieros presentan unas diferencias en el nombre y en la presentación.

Presentación de Estados de Situación Financiera.

CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE						
NIT, 900,613,045-7						
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO						
A DICIEMBRE 31 DE:						
CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS COLOMBIANOS						
ACTIVO	NOTA	2016	2015	VAR. ABSOLUTA	VAR. %	
CORRIENTE						
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	3	\$ 48.883.138,32	\$ 50.152.147,00	-\$ 1.269.008,68	-2,53%	
DEPÓSITOS A LA VISTA		\$ 48.883.138,32	\$ 50.152.147,00	-\$ 1.269.008,68	-2,53%	
DEUDORES COPROPIETARIOS	4	\$ 146.705.082,98	\$ 172.539.486,00	-\$ 25.834.403,02	-14,97%	
CUOTAS DE ADMINISTRACION		\$ 144.147.293,00	\$ 157.462.746,00	-\$ 13.315.453,00	-8,46%	
INTERESES DE MORA		\$ 26.446.428,00	\$ 15.076.740,00	\$ 11.369.688,00	75,41%	
SANCIONES CONVIVENCIA E INASISTENCIAS		\$ 13.027.031,00	\$ -	\$ 13.027.031,00	N/A	
DETERIORO SOBRE INTERESES		-\$ 26.446.428,00	\$ -	-\$ 26.446.428,00	N/A	
CONSIGNACIONES SIN IDENTIFICAR		-\$ 10.469.241,02	\$ -	-\$ 10.469.241,02	N/A	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		\$ 195.588.221,30	\$ 222.691.633,00	-\$ 27.103.411,70	-12,17%	
NO CORRIENTE						
DEUDORES COPROPIETARIOS	4	\$ 72.493.121,00	\$ -	\$ -	N/A	
CUOTAS DE ADMINISTRACION		\$ 72.493.121,00	\$ -	\$ 72.493.121,00	N/A	
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	5	\$ 31.623.645,00	\$ 2.676.416,00	\$ 28.947.229,00	1081,57%	
EQUIPO DE OFICINA (MUEBLES Y EQUIPO)		\$ 9.212.307,00	\$ 1.263.000,00	\$ 7.949.307,00	629,40%	
EQ.COMPUTACION Y COMUNICACION		\$ 29.484.199,00	\$ 1.713.000,00	\$ 27.771.199,00	1621,20%	
DEPRECIACION ACUMULADA		-\$ 7.072.861,00	-\$ 299.584,00	-\$ 6.773.277,00	2260,89%	
INTANGIBLES	6	\$ 2.178.528,00	\$ -	\$ 2.178.528,00	N/A	
SOFTWARE CONTABLE		\$ 2.178.528,00	\$ -	\$ 2.178.528,00	N/A	
DIFERIDOS	7	\$ 51.613.349,55	\$ 30.057.524,00	\$ 21.555.825,55	71,72%	
SEGURO AREAS COMUNES		\$ 51.613.349,55	\$ 30.057.524,00	\$ 21.555.825,55	71,72%	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		\$ 157.908.643,55	\$ 32.733.940,00	\$ 52.681.582,55	160,94%	
TOTAL ACTIVO		\$ 353.496.864,85	\$ 255.425.573,00	\$ 25.578.170,85	10,01%	
PASIVO						
CORRIENTE						
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR		\$ 110.031.055,00	\$ 90.588.891,00	\$ 19.442.164,00	21,46%	
RETENCION EN LA FUENTE		\$ 278.000,00	\$ 584.812,00	-\$ 306.812,00	-52,46%	
ANTICIPO DE ADMINISTRACION		\$ 10.296.646,00	\$ 6.715.486,00	\$ 3.581.160,00	53,33%	
TOTAL PASIVO	8	\$ 120.605.701,00	\$ 97.889.189,00	\$ 22.716.512,00	23,21%	
PATRIMONIO						
FONDO DE IMPREVISTOS		\$ 19.564.427,00	\$ 10.464.840,00	\$ 9.099.587,00	86,95%	
EXCEDENTE DEL EJERCICIO		\$ 66.157.299,69	\$ 70.017.328,00	-\$ 3.860.028,31	-5,51%	
EXCEDETES ACUMULADOS		\$ 147.169.437,16	\$ 77.054.216,00	\$ 70.115.221,16	90,99%	
TOTAL PATRIMONIO	9	\$ 232.891.163,85	\$ 157.536.384,00	\$ 75.354.779,85	47,83%	
TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO		\$ 353.496.864,85	\$ 255.425.573,00	\$ 98.071.291,85	38,40%	
SANDRA PATRICIA LÓPEZ		ALEXIS CÁRDENAS ROMERO		ADÁN RIVERA COTRINO		
C.C. 39.668.826		T.P. 185.926-T		T.P. 67.083-T		
REPRESENTANTE LEGAL		REVISOR FISCAL		CONTADOR PÚBLICO		
(ORIGINAL FIRMADO)		(ORIGINAL FIRMADO)		(ORIGINAL FIRMADO)		

CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE					
NIT, 900,613,045-7					
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL					
DESDE ENERO 01 HASTA DICIEMBRE 31 DE:					
CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS COLOMBIANOS					
	NOTA	2016	2015	VAR. ABSOLUTA	VAR. %
INGRESOS					
ACTIVIDADES ORDINARIAS	10	\$ 735.939.924,00	\$ 606.284.478,00	\$ 129.655.446,00	21,39%
CUOTAS DE ADMINISTRACION		\$ 744.253.564,00	\$ 582.215.981,00	\$ 162.037.583,00	27,83%
INTERESES POR MORA		\$ 14.097.739,00	\$ 24.068.497,00	-\$ 9.970.758,00	-41,43%
DESCUENTO PRONTO PAGO		-\$ 22.411.379,00	\$ -	-\$ 22.411.379,00	N/A
OTROS INGRESOS	11	\$ 111.493.898,50	\$ 4.362.053,00	\$ 107.131.845,50	2456,00%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS		\$ 16.940,49	\$ 16.709,00	\$ 231,49	1,39%
REINTEGRO DE OTROS COSTOS Y GASTOS		\$ 106.381.419,83	\$ 4.325.443,00	\$ 102.055.976,83	2359,43%
DIVERSOS		\$ 5.095.538,18	\$ 19.901,00	\$ 5.075.637,18	25504,43%
TOTAL INGRESOS		\$ 847.433.822,50	\$ 610.646.531,00	\$ 236.787.291,50	38,78%
GASTOS					
ACTIVIDADES ORDINARIAS	12	\$ 764.415.792,93	\$ 526.948.900,00	\$ 237.466.892,93	45,06%
HONORARIOS		\$ 67.105.219,00	\$ 40.847.000,00	\$ 26.258.219,00	64,28%
SEGUROS		\$ 43.116.787,45	\$ 9.290.506,00	\$ 33.826.281,45	364,10%
SERVICIOS		\$ 511.312.720,00	\$ 386.879.483,00	\$ 124.433.237,00	32,16%
GASTOS LEGALES		\$ 12.300,00	\$ 226.706,00	-\$ 214.406,00	-94,57%
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		\$ 96.326.186,92	\$ 65.399.597,00	\$ 30.926.589,92	47,29%
ADECUACION E INSTALACION		\$ 1.845.583,00	\$ 1.789.800,00	\$ 55.783,00	3,12%
DEPRECIACIONES		\$ 6.853.277,00	\$ 299.584,00	\$ 6.553.693,00	2187,60%
AMORTIZACIONES		\$ 272.320,00	\$ 927.000,00	-\$ 654.680,00	-70,62%
DIVERSOS		\$ 29.719.145,56	\$ 15.990.980,00	\$ 13.728.165,56	85,85%
FONDO DE IMPREVISTOS		\$ 7.852.254,00	\$ 5.298.244,00	\$ 2.554.010,00	48,20%
OTROS GASTOS	13	\$ 16.860.729,88	\$ 13.680.303,00	\$ 3.180.426,88	23,25%
FINANCIEROS		\$ 13.895.949,88	\$ 7.750.344,00	\$ 6.145.605,88	79,29%
GASTOS EXTRAORDINARIOS		\$ 2.964.780,00	\$ 5.929.959,00	-\$ 2.965.179,00	-50,00%
TOTAL GASTOS		\$ 781.276.522,81	\$ 540.629.203,00	\$ 240.647.319,81	44,51%
EXCEDENTE DEL EJERCICIO		\$ 66.157.299,69	\$ 70.017.328,00	-\$ 3.860.028,31	-5,51%
SANDRA PATRICIA LÓPEZ		ALEXIS CÁRDENAS ROMERO		ADÁN RIVERA COTRINO	
C.C. 39.668.826		T.P. 185.926-T		T.P. 67.083-T	
REPRESENTANTE LEGAL		REVISOR FISCAL		CONTADOR PÚBLICO	
(ORIGINAL FIRMADO)		(ORIGINAL FIRMADO)		(ORIGINAL FIRMADO)	

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1. DESCRIPCIÓN, NATURALEZA Y OBJETO

El Conjunto Residencial Torres del Parque P.H. es una Entidad sin Ánimo de Lucro, acogida al régimen de propiedad horizontal, Ley 675/2001, mediante escritura pública No. 1.650 del 20 de junio del año 2012, de la Notaría No. 42 del círculo de Bogotá; modificado mediante escritura pública No. 5458 de diciembre 18 de 2015, de la Notaría 21 del Círculo de Bogotá. Está ubicado en la Avenida Terreros calle 38 No. 1 -50 (dirección actual calle 38 No. 0-62 Este.) del municipio de Soacha (Cundinamarca). Tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales ni

de industria y comercio, aunque debe actuar como agente de retención en la fuente sobre los pagos realizados a sus proveedores de bienes y servicios.

El Conjunto fue construido por etapas, siendo éstas las siguientes: primera etapa (torres 1, 2, 3, 4, 15, 16 y 17); segunda etapa (torres 5, 6, 7 y 8); tercera etapa (torres 9, 10, 11 y 12) y cuarta etapa (torres 13 y 14). Las torres 1, 2, 3, 4 y 17 constan de 44 apartamentos cada una (once pisos, cuatro apartamentos por piso) y las demás torres constan de 56 apartamentos cada una (catorce pisos, cuatro apartamentos por piso) para un total de 892 apartamentos. Los apartamentos de los últimos pisos de todas las torres tienen un coeficiente de 0.109384773 y todos los demás tienen un coeficiente de 0.112332325.

De acuerdo con el Reglamento Interno, el destino de las unidades privadas sólo podrán destinarse a unidades de vivienda, por lo tanto (...) *“queda expresamente prohibido que en los apartamentos se instalen o promuevan negocios a puertas abiertas de cualquier tipo”*

El Conjunto cuenta con 372 parqueaderos comunales, que incluyen 13 de discapacitados y 28 de visitantes. La relación de los parqueaderos es de 4 a 1, es decir, que hay un parqueadero por cada cuatro apartamentos.

OBJETO: Su objeto social es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

RECURSOS PATRIMONIALES: Están conformados por los ingresos provenientes de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses de mora, fondo de imprevistos y demás bienes e ingresos, adquiridos lícitamente para el cumplimiento de su objeto.

ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN: La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración y al Administrador (a), quien actúa como su representante legal.

ENTE DE CONTROL: La auditoría y el control de las operaciones de la copropiedad y las actuaciones de la administración es controlada por un Revisor Fiscal, contador público titulado, nombrado por la Asamblea General.

NOTA 2. PRINCIPALES PRÁCTICAS Y POLÍTICAS CONTABLES

EL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE P.H., a partir del 1 de enero de 2015 aplica las Normas de Contabilidad establecidas mediante la Ley 1314 de 2009, reglamentada por el Decreto 3022 de 2013, para las entidades del Grupo 2, que deben llevar la contabilidad aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES. Además, se aplicó la Orientación Técnica No. 15 del CTCP de 2015 y la Circular Guía 115-00003 de 2013 de la Superintendencia de Sociedades, así como los diferentes Conceptos de las autoridades competentes, en los apartes en que apliquen y se compartan criterios. Para el efecto, se desarrolló el Manual de Políticas Contables, aprobado en sesión de Consejo y que se encuentra a disposición para consulta de todos los propietarios y usuarios, en la oficina de administración.

Para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de la información contable, se estable como política la utilización de los conceptos fundamentales descritos en el Manual de Políticas Contables, los cuales se ajustan a las normas y se actualizan conforme con las definiciones establecidas por los entes reguladores.

RECONOCIMIENTO, MEDICIÓN, PRESENTACIÓN Y REVELACIÓN DE ACTIVOS, PASIVOS, INGRESOS Y GASTOS

RECONOCIMIENTO es el proceso de incorporación en los estados financieros de una partida que cumple la definición de un activo, pasivo, ingreso o gasto y que satisface los siguientes criterios:

- a) es probable que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida llegue a, o salga del Conjunto; y
- b) la partida tiene un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.

MEDICIÓN. Es el proceso de determinación de los importes monetarios en los que el Conjunto mide los activos, pasivos, ingresos y gastos en sus estados financieros. La medición involucra la selección de una base de medición. Son bases de medición permitidas: el Costo Histórico y el Valor Razonable.

PRESENTACIÓN. La presentación razonable de los estados financieros requiere la representación fiel de los efectos de las transacciones, otros sucesos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos descritos en el Manual de Políticas Contables.

Los estados financieros que deberá presentar el Conjunto Residencial Torres del Parque, son los siguientes:

- (a) Un Estado de Situación Financiera con corte a 31 de diciembre de cada año
- (b) Un solo Estado del Resultado Integral para el período sobre el que se informa
- (c) Las notas o revelaciones sobre los estados financieros y,
- (d) La Ejecución Presupuestal: Aun cuando no se considera un Estado Financiero de obligatoria presentación según el Decreto 3022 de diciembre de 2013, tiene una importancia relevante, ya que expone la relación de ingresos y gastos ejecutados realmente, para que estos sean comparados con los ingresos y gastos proyectados y aprobados por la Asamblea General de Copropietarios; permitiendo con este paralelo medir la eficiencia de la administración en la ejecución de los recursos del Conjunto.

REVELACIONES O NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS. Las notas proporcionan descripciones narrativas o desagregaciones de partidas presentadas en los estados financieros, e información sobre partidas que no cumplen las condiciones para ser reconocidas en ellos.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo está compuesto por los valores contenidos en caja (general y menor) así como por los depósitos bancarios a la vista. Los saldos presentados en los estados financieros corresponden exactamente a los valores certificados en los respectivos extractos bancarios.

	2016	2015	VARIACIÓN
TOTALES	\$48.883.138,32	\$50.152.147	-\$1.269.008,68
CAJA MENOR	\$0	\$1.000.000	-\$1.000.000
CUENTA CORRIENTE	\$0	\$1.278.960	-\$1.278.960
CTA. AHORROS RECAUDO	\$32.213.224,97	\$47.873.187	- \$15.659.962,03
CTA. AHORROS IMPREVISTOS	\$16.669.913,35	\$0	\$16.669.913,35

El Conjunto tiene abiertas las siguientes cuentas, todas en el Banco Colpatria: cuenta corriente No. 004931008205 utilizada sólo para el pago a proveedores; los valores girados se transfieren de la cuenta de recaudo, de forma automática; cuenta de ahorros No. 004932001152 utilizada para el recaudo de las cuotas de administración y cuenta de ahorros No. 006882057131 utilizada para consignar en ella las apropiaciones correspondientes al fondo de imprevistos; esta cuenta es considerada como un activo restringido y su manejo se detalla en la nota No. 9.

NOTA 4 DEUDORES COPROPIETARIOS

Los deudores están representados por saldos vencidos a 31 de diciembre de cada año, por los diferentes conceptos.

	2016	2015	VARIACIÓN	%
DEUDORES COPROPIETARIOS	\$ 146.705.082,98	\$ 172.539.486,00	-25.834.403,02	-14,97%
CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	\$ 144.147.293,00	\$ 157.462.746,00	-13.315.453,00	-8,46%
INTERESES DE MORA	\$ 26.446.428,00	\$ 15.076.740,00	11.369.688,00	75,41%
SANCIONES CONVIVENCIA E INASISTENCIAS	\$ 13.027.031,00	\$ -	13.027.031,00	N / A
DETERIORO SOBRE INTERESES	-\$ 26.446.428,00	\$ -	26.446.428,00	N / A
CONSIGNACIONES SIN IDENTIFICAR	-\$ 10.469.241,02	\$ -	10.469.241,02	N / A

La cartera detallada en esta nota corresponde a los activos corrientes, es decir, deudas cuyo saldo vencido no supera los 360 días. Los intereses de mora se están causando a la tasa máxima autorizada por la Ley 675/2001 y que corresponde a una y media veces el interés corriente, certificado por la Superfinanciera cada tres meses. En 2016 se hace deterioro del

100% de los intereses causados, en cumplimiento de las NIIF para PYMES y con base en los criterios establecidos en el Manual de Políticas Contables. El deterioro significa que se provisiona el valor, pero en ningún caso implica el castigo o retiro en cuentas de dichos saldos.

Las consignaciones sin identificar se presentan como un menor valor de la cartera, pues representan pagos realizados por los Copropietarios (básicamente transferencias) y que no se han identificadas, pues no tienen una referencia, o ésta no corresponde a una torre y apartamento específico. El listado de consignaciones sin identificar a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

FECHA	CONCEPTO	VALOR
11/11/2015	RECAUDO ACH	\$ 14.535
23/11/2015	RECAUDO ACH	\$ 86.000
27/11/2015	RECAUDO ACH	\$ 86.000
30/11/2015	RECAUDO ACH	\$ 86.000
30/11/2015	RECAUDO ACH	\$ 86.000
14/12/2015	RECAUDO ACH	\$ 86.000
05/01/2016	CRÉDITO ACH	\$ 86.000
06/01/2016	CRÉDITO ACH	\$ 86.000
29/01/2016	CRÉDITO ACH	\$ 86.000
05/02/2016	CRÉDITO ACH	\$ 86.000
29/02/2016	CRÉDITO ACH	\$ 86.000
23/03/2016	CRÉDITO ACH	\$ 172.000
05/04/2016	CRÉDITO ACH	\$ 86.000
06/04/2016	CRÉDITO ACH	\$ 84.000
07/04/2016	CRÉDITO ACH	\$ 86.000
11/04/2016	CRÉDITO ACH	\$ 89.690
12/04/2016	CRÉDITO ACH	\$ 86.000

14/04/2016	CRÉDITO ACH	\$	86.000
15/04/2016	CRÉDITO ACH	\$	86.000
20/04/2016	CRÉDITO ACH	\$	90.000
21/04/2016	CRÉDITO ACH	\$	86.000
25/04/2016	CRÉDITO ACH	\$	86.000
25/04/2016	CRÉDITO ACH	\$	92.066
26/04/2016	CRÉDITO ACH	\$	74.000
26/04/2016	CRÉDITO ACH	\$	86.000
27/04/2016	CRÉDITO ACH	\$	86.000
02/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	86.000
02/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	172.000
02/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	82.000
02/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	240.000
03/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	80.000
03/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	81.000
03/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	86.000
03/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	80.000
04/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	80.000
04/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	86.000
05/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	80.000
05/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	86.000
05/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	86.000
05/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	86.000

05/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	81.000
05/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	86.000
05/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	80.000
06/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	80.000
06/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	80.000
06/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	80.000
06/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	80.000
06/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	82.000
06/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	80.000
10/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	80.000
10/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	80.000
10/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	22.950
10/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	80.000
10/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	100.000
10/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	80.000
10/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	48.000
16/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	90.000
23/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	86.000
26/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	90.000
31/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	80.000
31/05/2016	CRÉDITO ACH	\$	40.000
01/06/2016	RECAUDO EMP	\$	188.000
09/06/2016	CR RECIBIDO ACH	\$	90.000

10/06/2016	CR RECIBIDO ACH	\$	80.000
10/06/2016	DEP EFECTIVO 4581013529	\$	172.000
30/06/2016	RECAUDO EMP	\$	66.000
30/06/2016	RECAUDO EMP	\$	18.000
01/07/2016	CRÉDITO RECIBIDO ACH ID 1024517814	\$	39.000
08/07/2016	CRÉDITO RECIBIDO ACH	\$	80.000
26/07/2016	CRÉDITO RECIBIDO ACH	\$	86.000
07/07/2016	NO SE ENTIENDE NUMERO DE LA TORRE (i)	\$	80.000
13/07/2016	TORRE 1 APTO. 6021	\$	90.000
05/08/2016	CRÉDITO RECIBIDO ACH	\$	80.000
10/08/2016	CRÉDITO RECIBIDO ACH	\$	80.000
10/08/2016	CRÉDITO RECIBIDO ACH	\$	80.000
16/08/2016	CRÉDITO RECIBIDO ACH	\$	86.000
17/08/2016	DEPOSITO EN EFECTIVO 4581013529	\$	258.000
09/08/2016	NOTA CR AJUSTE RECAUDO OFICINA CENTRO	\$	100.000
09/09/2016	CRÉDITO RECIBIDO ACH ID800146739	\$	80.000
14/09/2016	PAGOS ELECTRÓNICOS PSE 217417262	\$	125.000
26/09/2016	CRÉDITO RECIBIDO ACH ID 80214108	\$	86.000
08/11/2016	PAGOS ELECTRÓNICOS PSE REF. a 602	\$	2.400.000
15/11/2016	CRÉDITO RECIBIDO ACH ID 52280287	\$	80.000
28/11/2016	RECAUDO REF. 15 – 72	\$	80.000
07/12/2016	CRÉDITO RECIBIDO ACH ID 800069661	\$	80.000
09/12/2016	CONSIGNACIÓN CON REF. 19 - 1102	\$	80.000

09/12/2016	CRÉDITO RECIBIDO ACH ID 800146739	\$	80.000
14/12/2016	CRÉDITO RECIBIDO ACH ID 53123492	\$	90.000
21/12/2016	CRÉDITO RECIBIDO ACH ID 80214108	\$	258.000
28/12/2016	CRÉDITO RECIBIDO ACH ID 900419312	\$	90.000
	TOTALES	\$	10.469.241

La cartera no corriente está representada por aquellos propietarios que tienen saldos vencidos con edades superiores a un año. Sobre esta cartera se aplicará gestión de cobro jurídico.

	2016	2015	VARIACIÓN	%
CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	\$ 72.493.121	\$0	\$72.493.121	100%

El detalle de la cartera, por concepto y por edades, a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

CONCEPTO	1 A 90	91 A 180	181 A 360	> 360	TOTAL
Administración	\$68.213.394	\$44.539.481	\$31.394.418	\$72.493.121	\$216.640.414
Intereses	\$8.697.973	\$7.211.403	\$10.537.052	\$0	\$26.446.428
Sanciones	\$180.000	\$117.635	\$12.729.396	\$0	\$13.027.031
TOTAL	\$77.091.367	\$51.868.519	\$54.660.866	\$72.493.121	\$256.113.873

NOTA 5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Las Propiedades Planta y Equipos corresponden a activos no corrientes y son conocidos también como activos fijos. Sus características principales es que no son consumidos dentro del ejercicio sino que le prestan un servicio al Conjunto por un período superior a un año. Los activos fijos cuya costo histórico o valor de compra sea inferior a 50 UVT (Unidades de Valor Tributario) se pueden registrar directamente como un gasto o, llevarlos como Propiedades y Planta y Equipos depreciarlos dentro del mismo año de su adquisición.

La depreciación de los activos fijos se hace con base en el método de la línea recta y atendiendo los siguientes criterios sobre vida útil probable y valor residual, conforme con el Manual de

Políticas Contables:

	Vida Útil Probable	Valor Residual
Construcciones y edificaciones	de 20 a 40 años	de 3% a 5%
Maquinaria y equipo	de 5 a 10 años	de 1% a 3%
Equipo de oficina	de 5 a 10 años	de 1% a 3%
Muebles y enseres	de 5 a 10 años	de 1% a 3%
Equipo de cómputo y comunicaciones	de 1 a 3 años	0%

	2016	2015	VARIACIÓN	%
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	\$ 31.623.645,00	2.676.416,00	\$28.947.229,00	1081,57%
EQUIPO DE OFICINA (MUEBLES Y EQUIPO)	\$ 9.212.307,00	1.263.000,00	\$7.949.307,00	629,40%
EQ. COMPUTACIÓN Y COMUNICACIÓN	\$ 29.484.199,00	1.713.000,00	\$27.771.199,00	1621,20%
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-\$ 7.072.861,00	- \$299.584,00	-\$6.773.277,00	2260,89%

Los equipos de oficina (muebles y enseres) están representados básicamente en la compra de mesas y sillas adquiridas para dotar los salones comunales.

Durante el año 2016 se registró la compra de cámaras de seguridad, DVR y monitores (televisores LED) para conformar el CCTV. Las cámaras funcionan con sistema inalámbrico; la central de monitoreo se encuentra en la oficina de administración.

NOTA 6. INTANGIBLES

Un activo intangible es un activo identificable, de carácter no monetario y sin apariencia física. Se considera activo intangible identificable cuando:

- a) Es separable, es decir, es susceptible de ser separado del Conjunto y vendido y,
- b) Surge de un contrato o de otros derechos legales.

INTANGIBLES	2016	2015	VARIACIÓN	%
SOFTWARE CONTABLE	\$2.178.528,00	\$0	\$2.178.528,00	N / A

En el año 2016 fue adquirido el software contable “SISCO”, cuyo costo total fue de \$2.450.848; se está amortizando a tres meses y, durante el año 2016 se causó amortización de cuatro meses (\$272.320). Este es un programa contable – administrativo, multiusuario, hecho a la medida (para propiedad horizontal) y actualizado para procesar la contabilidad bajo NIIF.

NOTA 7. DIFERIDOS

Esta partida representa el valor pendiente de amortizar de la póliza de áreas comunes.

DIFERIDOS	2016	2015	VARIACIÓN	%
PÓLIZA DE ÁREAS COMUNES	\$51.613.349,55	\$30.057.524	\$21.555.825,55	71.72%

La póliza de áreas comunes (póliza No. 20677) fue adquirida con la compañía Chubb Seguros Colombia S.A., a través del Corredor Ángel Seguros de Colombia Ltda., con el Asesor Edson Guillermo Avella; tiene una vigencia de octubre 19 de 2016 hasta octubre 19 de 2017; el valor de la prima fue de \$55.846.150, con ajuste de \$2.010.176 hecho en diciembre 22 de 2016, como consecuencia de la desafectación por torres. Se está pagando mensualmente con la financiación de la compañía Servifin S.A.; el plazo para pago fue de diez meses, empezando en noviembre de 2016; el valor total que será cancelado (incluida la financiación) será de \$63.702.666.

El activo diferido se amortiza durante doce meses, que es el mismo tiempo de vigencia de la póliza. Durante el año 2016 se hizo la amortización del saldo insoluto de la póliza adquirida en 2015, cuya vigencia se terminó de agosto.

El cubrimiento y los valores asegurados de la póliza son los siguientes:

Responsabilidad civil	\$500.000.000
Manejo global comercial	\$ 10.000.000
Todo riesgo – daños	\$54.803.662.288
Actos malintencionados de terceros	\$52.325.815.875
RCE para directores y administradores	\$100.000.000
Transporte de valores	\$ 60.000.000

Se adquirió póliza de “Accidentes personales” con vigencia de octubre 19 de 2016 hasta octubre 19 de 2017; el asegurado es “Habitantes y visitantes que fallezcan accidentalmente dentro de la Copropiedad”; el valor de la prima fue de \$200.000
La póliza se tomó con base en avalúo técnico actualizado.

NOTA 8. PASIVOS

Los pasivos del Conjunto son obligaciones pendientes de cancelar y están soportados en los documentos causados.

	2016	2015	VARIACIÓN	%
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	\$110.031.055,00	\$90.588.891,00	\$19.442.164,00	21,46%
RETENCIÓN EN LA FUENTE	\$278.000,00	\$584.812,00	-\$306.812,00	-52,46%
ANTICIPO DE ADMINISTRACIÓN	\$10.296.646,00	\$6.715.486,00	\$3.581.160,00	53,33%
TOTAL PASIVO	\$120.605.701,00	\$97.889.189,00	\$22.716.512,00	23,21%

El detalle de los pasivos, a 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

SERVICIOS DE ASEO Y MANTENIMIENTO	\$ 11.102.218,00	1
SERVICIOS DE VIGILANCIA	\$ 29.940.945,00	2
HONORARIOS	\$ 6.700.000,00	3
SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	\$ 12.883.245,00	4
SEGUROS	\$ 49.404.647,00	5
RETENCIÓN EN LA FUENTE	\$ 278.000,00	6
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	\$ 10.296.646,00	7

1. S.E.A.M. Professional S.A.S., pendiente por pagar la factura No. 0347 por servicios de aseo del mes de diciembre por \$10.252.554 y factura No. 352 por compra de elementos de aseo y por valor de \$849.664

2. Seguridad Thor Ltda., pendiente por pagar factura NO. 970 por servicios de vigilancia del mes de diciembre

3. Honorarios por pagar a la Administradora, señora Sandra López, por \$3.200.000; honorarios de diciembre del Revisor Fiscal, señor Alexis Cárdenas, por \$700.000 y honorarios por pagar al Contador, señor Adán Rivera, de los meses de noviembre y diciembre por \$2.800.000

4. Esta partida está compuesta por los saldos pendientes por pagar a la empresa Eurolif S.A.S. por los servicios de mantenimiento de ascensores de los meses de noviembre y diciembre.
5. Valor pendiente por pagar a la aseguradora, sobre la póliza de áreas comunes
6. Retención en la fuente del mes de diciembre que se cancela en Enero de 2017.
7. Valor correspondiente a los pagos que realizan algunos propietarios de manera anticipada y que serán aplicados a cuotas de los siguientes meses.

NOTA 9. PATRIMONIO

El patrimonio del Conjunto se determina por la diferencia entre los activos y los pasivos; incluye los resultados del ejercicio, de ejercicios anteriores y la provisión del fondo de imprevistos.

	2016	2015	VARIACIÓN	%
FONDO DE IMPREVISTOS	\$19.564.427,00	\$10.464.840,00	\$9.099.587,00	86,95 %
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	\$66.157.299,69	\$70.017.328,00	-\$3.860.028,31	- 5,51%
EXCEDENTES DE EJERCICIOS ANTERIORES	\$147.169.437,16	\$77.054.216,00	\$70.115.221,16	90,99 %
TOTAL PATRIMONIO	\$232.891.163,85	157.536.384,00	\$75.354.779,85	47,83 %

El fondo de imprevistos tiene como finalidad garantizar los recursos necesarios en el momento en el que se incurra en situaciones inciertas, no presupuestadas, que implican la disposición de recursos adicionales a los recaudados en las cuotas ordinarias de administración. Como consecuencia, la naturaleza del fondo que establece la Ley 675 de 2001 (artículo 35), corresponde a la separación de los recursos monetarios en una cuenta de destinación específica (activo restringido) que garantice la disponibilidad inmediata de los recursos. En el año 2015 se hizo la provisión pero no se apropió ningún valor; en 2016 se apertura cuenta de ahorros en el Banco Colpatria, cuyo saldo a diciembre 31 era de \$16.669.913; como la provisión acumulada sumaba \$19.564.427, quiere decir que hizo falta trasladar la suma de \$2.894.514.

Los resultados del ejercicio (excedente o déficit) aparecen de la diferencia entre los ingresos y los gastos, los cuales, a su vez, se manejan por el sistema de causación o acumulación; es decir, que el resultado del ejercicio no necesariamente implica apropiación de recursos en los

bancos, sino que se reflejan en la cartera del Conjunto.

NOTA 10. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios del Conjunto se derivan de la causación del cobro de las cuotas ordinarias y los intereses de mora, disminuidos por los descuentos aplicados por pronto pago.

	2016	2015	VARIACIÓN	%
ACTIVIDADES ORDINARIAS	\$735.939.924,00	\$ 606.284.478,00	\$ 129.655.446,00	21,39%
CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	\$744.253.564,00	\$ 582.215.981,00	\$ 162.037.583,00	27,83%
INTERESES POR MORA	\$14.097.739,00	\$ 24.068.497,00	-\$ 9.970.758,00	- 41,43%
DESCUENTO PRONTO PAGO	-\$22.411.379,00	\$ -	-\$ 22.411.379,00	N / A

En los meses comprendidos entre Enero y Abril del año 2016 se cobró cuotas de administración de \$86.000 por apartamento, sin descuento; para los meses siguientes de \$90.000 con descuento de \$10.000, para quienes pagaran antes del décimo día de cada mes.

Los intereses de mora se causan a la tasa máxima legal, autorizada por la Superfinanciera Financiera cada tres meses.

NOTA 11. OTROS INGRESOS

En esta partida se registra la causación de otros ingresos, que surgen de la aplicación de ajustes y por los rendimientos financieros que producen las cuentas bancarias.

	2016	2015	VARIACIÓN	%
OTROS INGRESOS	\$111.493.898,50	\$4.362.053,00	\$ 107.131.845,50	2456,00%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	\$16.940,49	\$16.709,00	\$ 231,49	1,39%
REINTEGRO DE OTROS COSTOS Y GASTOS	\$106.381.419,83	\$4.325.443,00	\$ 102.055.976,83	2359,43%

DIVERSOS	\$5.095.538,18	\$19.901,00	\$ 5.075.637,18	25504,43%
----------	----------------	-------------	-----------------	-----------

El detalle de los otros ingresos por reintegro de otros costos y gastos en 2016 es el siguiente:

ALQUILER BBQ	\$ 206.000,00	1
SANCIONES POR CONVIVENCIA	\$ 270.000,00	2
TALONARIOS, CARNETS	\$ 1.049.810,00	3
SANCIONES INASISTENCIA ASAMBLEA	\$ 16.953.446,00	4
ALQUILER SALONES COMUNALES	\$ 5.665.500,00	5
AJUSTES CONTAB. A 30JUNIO 2016	\$ 59.463.794,43	6
INGRESOS POR TAPS - BOTONES DE ACCESO	\$ 9.591.369,40	7
ALQUILER SILLAS Y MESAS	\$ 101.500,00	8
DONACIONES	\$ 13.080.000,00	9

1, 5 y 8. Estos ingresos surgen del alquiler de las zonas comunes no esenciales.

2 y 4. Las sanciones se aplican conforme con el Manual de Convivencia y se causan como una cuenta por cobrar a los copropietarios.

3 y 7. Estos ingresos se generan por la venta directa, por parte de la administración, de los elementos necesarios para la identificación de los vehículos (carnets) y para el control de acceso peatonal (Taps).

6. El valor registrado en esta partida corresponde a los ajustes realizados contablemente a la cartera entre enero y junio de 2016; este período coincide con la utilización del software contable "Word Office" y la contabilidad fue procesada por la Contadora Dayana Sopó.

9. Las donaciones son dineros recibidos por el Conjunto como "valores agregados" de las siguientes entidades: Seguridad Thor Ltda. \$9.500.000 y Ángel Seguros Ltda. \$3.580.000

NOTA 12. GASTOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Estas partidas representan las erogaciones causadas por los servicios recibidos para el desarrollo del ejercicio y tienen una relación directa con el objeto social del Conjunto.

	2016	2015	VARIACIÓN	%
ACTIVIDADES ORDINARIAS	\$764.415.792,93	\$526.948.900,00	\$237.466.892,93	45,06%
HONORARIOS	\$67.105.219,00	\$ 40.847.000,00	\$26.258.219,00	64,28%
SEGUROS	\$43.116.787,45	\$ 9.290.506,00	\$33.826.281,45	364,10%
SERVICIOS	\$511.312.720,00	\$386.879.483,00	\$124.433.237,00	32,16%
GASTOS LEGALES	\$12.300,00	\$ 226.706,00	-\$214.406,00	-94,57%
MANTO. REPARACIONES	\$96.326.186,92	\$ 65.399.597,00	\$30.926.589,92	47,29%
ADECUACIÓN INSTALACIÓN	\$1.845.583,00	\$ 1.789.800,00	\$55.783,00	3,12%
DEPRECIACIONES	\$6.853.277,00	\$ 299.584,00	\$6.553.693,00	2187,60%
AMORTIZACIONES	\$272.320,00	\$ 927.000,00	-\$654.680,00	-70,62%
DIVERSOS	\$29.719.145,56	\$ 15.990.980,00	\$13.728.165,56	85,85%
FONDO DE IMPREVISTOS	\$7.852.254,00	\$ 5.298.244,00	\$2.554.010,00	48,20%

Los gastos se dividen entre fijos y variables, siendo los fijos aquellos que responden a un contrato (generalmente anual) y que no varían durante el período, y los variables dependen del consumo y de las necesidades específicas que surgen durante el período y que obligan a su ocurrencia.

Durante el año 2016 los gastos por actividades ordinarias se discriminan de la siguiente manera:

HONORARIOS	\$ 67.105.219,00	1
REVISORÍA FISCAL	\$ 6.533.300,00	
ASESORÍA JURÍDICA	\$ 1.838.889,00	
ASESORÍA FINANCIERA – CONTADOR	\$ 13.800.000,00	
ADMINISTRACIÓN	\$ 35.493.680,00	
AUXILIAR ADMINISTRATIVA	\$ 9.439.350,00	

SEGUROS	\$ 43.116.787,45	2
INCENDIO Y TERREMOTO	\$ 43.116.787,45	
SERVICIOS	\$ 511.312.720,00	3
ASEO	\$ 113.374.259,00	
VIGILANCIA	\$ 316.803.767,00	
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 7.388.430,00	
ENERGÍA ELÉCTRICA	\$ 71.962.938,00	
TELÉFONO	\$ 1.735.826,00	
CORREO, PORTES Y TELEGRAMAS	\$ 7.500,00	
TRANSPORTE, FLETES Y ACARREOS	\$ 40.000,00	
GASTOS LEGALES	\$ 12.300,00	4
NOTARIALES	\$ 12.300,00	
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	\$ 96.326.186,92	5
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	\$ 19.876.624,38	
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	\$ 49.206.420,54	
MANTENIMIENTO CÁMARAS Y CCTV	\$ 14.884.125,00	
MANTENIMIENTO PUERTAS	\$ 4.932.520,00	
MANTENIMIENTO JARDINES	\$ 81.704,00	
MANTENIMIENTO BOMBA	\$ 1.836.480,00	
MANTENIMIENTO TANQUES AGUA POTABLE	\$ 400.000,00	

MANTENIMIENTO PLANTA	\$ 2.103.560,00	
MANTENIMIENTO EXTINTORES	\$ 742.400,00	
MANTENIMIENTO CITOFONÍA Y TELEFONÍA	\$ 490.000,00	
FUMIGACIONES	\$ 600.000,00	
MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ 168.553,00	
EQUIPO DE OFICINA	\$ 305.800,00	
EQUIPO DE COMPUTACIÓN Y COMUNICACIÓN	\$ 698.000,00	
ADECUACIÓN E INSTALACIÓN	\$ 1.845.583,00	6
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 1.845.583,00	
DEPRECIACIONES	\$ 6.853.277,00	7
MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ 440.238,00	
EQUIPOS DE OFICINA (MUEBLES - EQUIPOS)	\$ 1.134.167,00	
EQUIPO DE COMPUTACIÓN Y COMUNICACIÓN	\$ 5.278.872,00	
AMORTIZACIONES	\$ 272.320,00	8
INTANGIBLES	\$ 272.320,00	
DIVERSOS	\$ 29.719.145,56	9
DECORADO NAVIDAD	\$ 3.011.100,00	
ELEMENTOS DE ASEO	\$ 5.328.753,00	
ELEMENTOS DE CAFETERÍA	\$ 2.840.711,00	

ÚTILES, PAPELERÍA Y FOTOCOPIAS	\$ 2.643.010,00	
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	\$ 170.000,00	
TAXIS Y BUSES	\$ 691.186,56	
ASAMBLEAS	\$ 11.534.385,00	
DÍA DE LOS NIÑOS	\$ 3.500.000,00	
PROVISIONES	\$ 7.852.254,00	10
FONDO DE IMPREVISTOS	\$ 7.852.254,00	

1. Los honorarios son gastos fijos; durante el año hubo dos Contadores: la señora Dayana Sopó de enero a junio y el señor Adán Rivera de julio de diciembre. Los honorarios por asesoría jurídica surgen de la contratación de abogados para resolver casos especiales de asesoría profesional en temas de contratación. Los honorarios de Revisor Fiscal se causan a partir de Marzo 20, fecha de nombramiento de este profesional.
2. El gasto por seguro de áreas comunes corresponde a la amortización del costo de la póliza durante el año, teniendo en cuenta que se causó la amortización de la póliza de adquirida en 2015 de enero a septiembre y de octubre a diciembre se amortizó la póliza adquirida en el año 2016.
3. Los servicios de aseo y vigilancia son gastos fijos y corresponden a contratos anualizados. Los gastos por servicios públicos son variables y dependen del consumo que se hace de ellos.
4. Los gastos notariales corresponden a la adquisición de certificados de tradición y libertad.
5. El gasto por mantenimiento y reparaciones obedece a las contrataciones que se deben hacer para cumplir con las condiciones mínimas de presentación de las zonas comunes del Conjunto.
6. El gasto de Instalaciones Eléctricas corresponde a compra de bombillos y mantenimientos de lámparas de zonas comunes.
7. La depreciación de los activos fijos es un gasto que no genera flujo de salida de dinero y se realiza conforme con lo estipulado en el Manual de Políticas Contables.
8. La amortización de los activos diferidos es un gasto que no genera flujo de salida de dinero y se realiza conforme con lo estipulado en el Manual de Políticas Contables.

9. Dentro de los gastos diversos se registran las partidas en que incurre el Conjunto para el cumplimiento de sus compromisos y por la ejecución de actividades especiales necesarias presupuestadas anualmente.

10. De acuerdo con las normas vigentes, el fondo de imprevistos representa un gasto que se causa mensualmente, conforme con lo establecido en el artículo 35 de la ley 675/2001 y el Manual de Políticas Contables

NOTA 13. OTROS GASTOS

Corresponden a erogaciones en que se incurre y que no tienen una relación directa con el objeto social del Conjunto.

	2016	2015	VARIACIÓN	%
OTROS GASTOS	\$16.860.729,88	\$13.680.303,00	\$3.180.426,88	23,25%
FINANCIEROS	\$13.895.949,88	\$7.750.344,00	\$6.145.605,88	79,29%
GASTOS EXTRAORDINARIOS	\$2.964.780,00	\$5.929.959,00	- \$2.965.179,00	- 50,00%

Los gastos financieros están representados por las comisiones que cobra el banco por el uso del portal empresarial y por la cuenta referenciada. Los gastos extraordinarios surgen de ajustes contables que se efectúan sobre partidas de ejercicios anteriores.

CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE P.H.
NIT 900.613.045-7
CERTIFICACIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los suscritos Administradora y Contador del Conjunto Residencial Torres del Parque P.H., declaramos que hemos preparado los estados financieros básicos: Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Integral a Diciembre 31 de 2016, comparativos con Diciembre 31 de 2015, con base en lo establecido en la Ley 1314 de 2009 y el decreto reglamentario 3022 de 2013, los cuales enmarcan el manejo contable para las personas jurídicas pertenecientes al grupo 2 (NIIF para PYMES), incluyendo sus correspondientes notas, las cuales forman un todo indivisible con éstos.

Los procedimientos de reconocimiento, medición, presentación y revelación han sido aplicados uniformemente con los del año inmediatamente anterior y reflejan fidedignamente la situación financiera de la Copropiedad al 31 de Diciembre del 2016, así como los resultados de sus operaciones, excepto por los saldos de la cartera, sobre los cuales no hay certeza absoluta, ya

que algunos apartamentos presentan saldos que no han sido conciliados, a pesar de los procesos de circularización realizados. Además, certificamos que:

1. Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos.
2. No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la Administración o empleados, que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los Estados Financieros enunciados.
3. Confirmamos la integridad de la información proporcionada respecto a que todos los hechos económicos han sido reconocidos en ellos.
4. La Copropiedad no tuvo personal vinculado por nómina, por lo tanto, no tuvo obligación de efectuar aportes al sistema general de seguridad social.
5. En cumplimiento del artículo 10 de la ley 603 de 2000 declaramos que el software utilizado para el registro de las operaciones contables del Conjunto tiene la licencia correspondiente y cumple por tanto con las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor.
6. Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con cortes de documentos y con las acumulaciones y compensaciones contables de sus transacciones en el ejercicio, valuados utilizando métodos de reconocido valor técnico.
7. No se han presentado situaciones posteriores al período sobre el que se informa que ameriten ajuste o revelaciones en los estados financieros o en las notas subsecuentes
8. El Contador, señor Adán Rivera Cotrino, certifica que responde por la contabilidad del Conjunto a partir de la fecha de su nombramiento, que corresponde al día primero (1°) de julio de 2016, sin que le sea imputable responsabilidad alguna por la información anterior a dicha fecha.

Dada en Soacha (Cundinamarca) a los Diez (10) días del mes de Marzo del año dos mil diecisiete (2017).

Cordialmente,

Sandra Patricia López
Representante Legal
C.C. 39.668.826
(Original Firmado)

Adán Rivera Cotrino
Contador
T.P. 67.083- T
C.C. 80.390.126
(Original Firmado)

El Presidente de la Asamblea invita a los asambleístas a presentar sus inquietudes con respecto a los Estados Financieros y toma lista. Da la palabra a:

- Señora Dora Fajardo, felicita la labor realizada y pregunta cuál es el existente en cuentas por cobrar y que tiene dudas para respaldar los Estados Financieros.

- Responde el Contador, los excedentes en contabilidad no significa una utilidad con saldos en bancos, las cuentas de cobro se causan mensualmente paguen o no paguen, los excedentes están en la cartera en cuentas por cobrar y da fe de las cifras excepto el valor de la cartera.
- El señor Martin Castellanos, exalta la labor del Contador y el Revisor Fiscal, pero dice que la cartera no es fiable y que hace un año teníamos este mismo problema, y que tiene muchas dudas y que sugiere no aprobar los Estados Financieros.
 - El Sr Arcelio Cuervo presenta su molestia porque aparece moroso y dice que esto es un delito.
 - Se le informa a don Arcelio que no es un delito ya que la ley faculta a la administración publicar a los morosos, y obliga a la administración publicar con la convocatoria esta lista. El revisor presenta disculpas y se informa que se está solucionando este problema.
 - El señor Edison pregunta que cual es el régimen con el que se está presentando los Estados Financieros y porque se tomó una póliza con una cobertura de directores y administradores.
 - El contador informa que es un error en el informe de gestión, pero que está bajo el nuevo régimen y la administradora informa que la cobertura de directores y administradora blinda es al conjunto por una mala decisión o una demanda, no al administrador.
 - José Enrique Aponte, pregunta sobre el deterioro de intereses, pregunta sobre las consignación sin identificar.
 - El deterioro de la cartera es una provisión y las consignaciones sin identificar son aquellas que no se pueden cargar a ningún apto porque alguna o las dos referencias no son claras.
 - Cesar Sarmiento, pregunta que se ha hecho contra los contadores que dejaron así la cartera, que se ha hecho para cobrar esta cartera, y qué paso con las actas del Consejo.
 - La señora María Eugenia Valero secretaria del Consejo informa que no están las actas porque el consejo anterior no imprimió las 28 actas en hojas de la Dian y la administradora presenta un informe donde falta el acta No 5 y la acta No 8 esta con anotaciones en esfero, con respecto a la pregunta de que se ha hecho para recuperar cartera la administradora informa que se han realizado 28 acuerdo de pago y que están cumpliendo pero que hasta que no esté depurada la cartera no se puede hacer cobros jurídicos.

El presidente de la Asamblea pone en consideración de la Asamblea si hay que hacer otra ronda o si hay suficiente ilustración sobre los estados financieros, y por mayoría se aprueba la suficiente ilustración.

Después de debatido el tema se somete a votación y se aclara que debe ser aprobada por quórum simple. Se utiliza el mecanismo de votación por sistema de aplicación.

Mientras se realiza el escrutinio de la votación de los Estados de Situación Financiera, realizado por la aplicación contratada, se procede al análisis de los informes de presidencia

y de administración invitando a los asambleístas que quieran participar sobre la explicación de estos informes.

Se hace inscripción de quienes van a participar y se procede a dar la palabra:

- La señora María Eugenia Valero pregunta porque no se presupuestó un vigilante adicional para la portería 1 y contra que se ajustó el valor de los ajustes de cartera.
- La administradora responde que para no aumentar el presupuesto se decidió habilitar dos porterías y dado que la portería tiene acceso en la misma vía el vigilante se dejó como recorridor y sobre los ajustes de cartera responde se han registrado contra el ingreso.
- El señor Alexander Guerrero informa que el año pasado solicito radicar una querrela ante la Junta Central de Contadores a las contadoras Dra. Dayana Sopo y Ximena Hortua y que el contador contesto que entre bomberos no se pisaban las mangueras.
- La administradora informa que esta solicitud se llevó a reunión de Consejo se puso en consideración y por mayoría no se autorizó, don Adán aclara que por principios éticos no le consta que la contadora allá cometido una infracción contra la ética.
- Edison Bayona torre 14 apto 704 pregunta sobre la recomendación de reportar a los morosos a las centrales de riesgo financiera como data crédito y cifin La copropiedad puede o no hacerlo.
- Se informa que se puede hacer siempre y cuando haya una autorización escrita por los copropietarios.
- John Flórez torre 16 apto 1202, pregunta qué medidas se deben tomar para recuperar cartera.
- Responde el revisor que ya se inició con la circularización de la cartera y en dos meses se empieza con el cobro jurídico y la restricción de ingreso de vehículos a los deudores.
- Alexander Castañeda dice que el Consejo de administración se debe ir todo, que las empresas contratadas están desfasadas.
- Se aclara que el valor cancelado a la empresa de seguridad es una tarifa establecida por la Supervigilancia y que por ley no se puede contratar directamente, y el costo de mantenimiento de los ascensores está dentro de los valores más económico del mercado.
- Sra. Leidy Contreras torre 5 apto 1203 dice que la empresa de seguridad no responde por nada, y que la tienda ubicada en la torre 5 es un foco.
- La administradora da respuesta sobre los procesos llevados a cabo y las propuestas que hay en la administración para ser evaluadas por el nuevo consejo.
- Alejandro Nieto, habla sobre los daños en los ascensores por daños en las filtraciones de agua en las terrazas y hace referencia al daño de la tubería.
- La administradora le informa que para recibir las zonas comunes se postularon algunos residentes profesionales y con experiencia en estas áreas pero que al citarlos no se hicieron presente, que la constructora hizo los arreglos en las terrazas donde se presentaron las filtraciones y con respecto al daño en las tuberías hay tres conceptos, uno es sobrepresión, asentamiento y el otro es la falta de refuerzo en el concreto.
- Adán Rivera habla sobre la división del consejo.

- Sra. Edna Espinosa manifiesta no estar representada por el sr Alexander, porque no reconoció todo el trabajo hecho por el consejo.
- Sr Jaime Marín se refiere a la amenaza hecha al sr Martin Castellanos y solicita que se aclare e investigue y que está de acuerdo a que se cambie todo el consejo.
- Sra. Dora Fajardo lamenta tanta controversia, habla de los principios, el respeto a la dignidad humana, invita a respetar y a valorar.
- Sr Javier Díaz torre 15 apto 504 pregunta si hay un reglamento de consejo, pregunta si se va a instalar el sistema de botones a las torres.
- La administradora recalca que si hubo trabajo por parte del consejo, que no hay que desconocer todo el trabajo realizado. Con respecto a la instalación del sistema de proximidad en las torres informa que se adelantó un proceso y que está listo para implementarlo.
- Sr Iván Martínez torre 8 apto 801 dice que le faltó el informe del Consejo que esto es un ramplón y falta de respeto.
- Sra. Magdalena Garzón bloque 10 apto 1202 dice que la Asamblea es quien debe autorizar el no cobro a los consejeros y que los daños presentados en las tuberías los deben presentar a la póliza de áreas comunes.
- La administradora responde porque presto el salón a los consejeros bajo su responsabilidad y que está en proceso de reclamación ante la aseguradora los daños en las tuberías.
 - sr Martin aclara que las amenazas recibidas no puede asegurar que sean hechas de alguien del consejo o del conjunto, por otra parte dice que la administración no hizo gestión.
 - Sra. María Eugenia torre 8 apto 603, sugiere que la correspondencia dejada en los casilleros debe mejorar al entregarla y encasillar, moderar el concepto de moroso a un concepto de inmueble en proceso de conciliación y propone que cuando se elija los consejeros participen y se comprometan.
 - Sr Luis Alfonso Agudelo dice que a los deudores hay que avisarles sabiendo que hay un error y que en el informe no aparece quien recibió las zonas comunes. Aclara que si hay una división en este consejo y que cambien el consejo actual.
 - Don Alexander Guerrero responde que la gestión del consejo se hizo en conjunto y le responde a la señora Edna que quiere hacer parte de todos los comités.

Se termina las intervenciones sobre los informes y se retoma la votación sobre la aprobación de los Estados Financieros y la votación quedo así:

TOTAL VOTACIONES 485
 SI APRUEBAN 280
 DESAPRUEBAN 205

Por mayoría se aprueban los Estados Financieros Presentados.

10. *Presentación y aprobación del Proyecto de presupuesto para el año 2017.*

El señor Adán Rivera hace presentación del Presupuesto en bloques, informa que hizo un análisis muy juicioso con el Revisor y la administración y se determinó que los apartamentos de los últimos pisos tienen un coeficiente más pequeño tendrían que cancelar una cuota menor, es decir, que de acuerdo a la proyección presentada es subir \$3.000 a estos apartamentos y \$5.000 a los demás apartamentos, el incremento propuesto para este año es de 5% y el descuento presupuestado es de \$10.000 para los copropietarios que cancelen dentro de los diez primeros días y se encuentren al día.

CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE P.H.							
EJECUCIÓN PRESUPUESTAL AÑO 2016 Y PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2017							
EXPRESADO EN PESOS COLOMBIANOS							
	PRESUPUESTO AÑO 2016	EJECUCIÓN AÑO 2016	VAR. ABSOLUTA (\$)	VAR. PORCENTUAL (%)	PRESUPUESTO MENSUAL 2017	PRESUPUESTO AÑO 2017	NOTA
CUOTAS DE ADMON APTO	842.400.000	808.812.896	-33.587.104	-4,2%	83.523.000	1.002.276.000	1
INTERESES DE MORA	15.838.079	14.097.739	-1.740.340	-12,3%	350.000	4.200.000	
DESCUENTO POR PRONTO PAGO	-76.725.640	-22.411.379	54.314.261	242,4%	-7.517.070	-90.204.840	2
RECUPERACION DE CARTERA	0	0	0	0,0%	4.790.000	57.480.000	3
INTERESES BANCARIOS	17.823	16.941	-882	-5,2%	1.500	18.000	
INGRESOS BBQ	981.364	206.000	-775.364	-376,4%	20.000	240.000	
SANCIONES CONVIVENCIA E INASISTENCIA ASAMBLEA	6.226.400	17.223.446	10.997.046	63,8%	620.000	7.440.000	
TAGS Y CARNETS VEHICULARES	0	10.641.179	10.641.179	100,0%	0	0	
DONACIONES	0	13.080.000	13.080.000	100,0%	0	0	
INGRESOS ARRIENDO SALONES COMUNALES	3.500.000	5.665.500	2.165.500	38,2%	566.667	6.800.000	
SILLAS Y MESAS	109.337	101.500	-7.837	-7,7%	16.667	200.000	
ARRIENDO SALON TIENDA COMUNAL	0	0	0	0,0%	1.800.000	14.400.000	4
PARQUEADERO VEHICULOS	0	0	0	0,0%	8.910.000	71.280.000	5
PARQUEADERO MOTOCICLETAS	0	0	0	0,0%	408.000	3.264.000	5
TOTAL INGRESOS	792.347.363	847.433.822	55.086.459		93.488.763	1.077.393.160	
HONORARIOS							
CONTADOR	16.800.000	13.800.000	-3.000.000	-21,7%	1.400.000	16.800.000	6
REVISOR FISCAL	6.300.000	6.533.300	233.300	3,6%	1.200.000	14.400.000	7
ADMINISTRACION	38.400.000	35.493.680	-2.906.320	-8,2%	3.200.000	38.400.000	6
OUTSOURCING (AUXILIAR ADMINISTRATIVA)	10.552.272	9.439.350	-1.112.922	-11,8%	1.600.000	19.200.000	8
ASESORIA LEGAL	3.000.000	1.851.189	-1.148.811	-62,1%	250.000	3.000.000	
NIIF	5.000.000	0	-5.000.000	0,0%	333.333	4.000.000	
SEGURIDAD INDUSTRIAL	4.800.000	0	-4.800.000	0,0%	300.000	3.600.000	
TOTAL HONORARIOS	84.852.272	67.117.519	-17.734.753		8.283.333	99.400.000	
SEGUROS							
POLIZA MULTIRIESGOS	41.040.000	43.116.787	2.076.787	4,8%	5.461.667	65.540.000	9
TOTAL POLIZA	41.040.000	43.116.787	2.076.787		5.461.667	65.540.000	
SERVICIOS							
VIGILANCIA	360.000.000	316.803.767	-43.196.233	-13,6%	34.000.000	408.000.000	10
SERVICIO DE ASEO	114.537.000	113.374.259	-1.162.741	-1,0%	15.400.000	184.800.000	11
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	8.750.316	7.388.430	-1.361.886	-18,4%	700.000	8.400.000	
CORREO Y TELEGRAMAS	106.244	7.500	-98.744	-1316,6%	30.000	360.000	
TRANSPORTE FLETES Y ACARREOS	66.000	40.000	-26.000	-65,0%	0	0	
ENERGIA	48.582.877	71.962.938	23.380.061	32,5%	9.000.000	108.000.000	
TELEFONO E INTERNET	1.429.039	1.735.826	306.787	17,7%	160.000	1.920.000	
TOTAL SERVICIOS	533.471.475	511.312.720	-22.158.755		59.290.000	711.480.000	
MANTENIMIENTO EQUIPOS							
AREAS COMUNES	24.258.164	19.876.624	-4.381.540	-22,0%	2.307.800	27.693.600	
CAMARAS DE SEGURIDAD	15.000.000	14.884.125	-115.875	-0,8%	1.250.000	15.000.000	
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	36.205.395	49.206.421	13.001.026	26,4%	5.500.000	66.000.000	
SHUT Y CUARTOS DE BASURAS	1.530.000	0	-1.530.000	0,0%	185.000	2.220.000	
PUERTAS	2.200.000	4.932.520	2.732.520	55,4%	445.000	5.340.000	
JARDINES Y ZONAS VERDES Y FUMIGACIONES	3.000.000	681.704	-2.318.296	-340,1%	330.000	3.960.000	
MOTOBOMBAS Y RED CONTRA INCENDIOS	4.200.000	2.232.480	-1.967.520	-88,1%	1.032.000	12.384.000	12
MANTENIMIENTO PLANTA- ELECTRICA (DIESEL)	1.983.600	2.103.560	119.960	5,7%	255.000	3.060.000	
RECARGA DE EXTINTORES-RED CONTRAINCENDIOS	1.000.000	742.400	-257.600	-34,7%	115.000	1.380.000	
MANTENIMIENTO CITOFOANIA	1.000.000	490.000	-510.000	-104,1%	327.000	3.924.000	
MANTENIMIENTO EQUIPOS	4.550.000	0	-4.075.647	0,0%	165.000	1.980.000	
INSTALACIONES ELECTRICAS	1.800.000	1.845.583	45.583	2,5%	250.000	3.000.000	
EQUIPO DE OFICINA (MUEBLES Y ENSERES)	0	474.353	474.353	100,0%	320.000	3.840.000	
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION	0	698.000	698.000	100,0%	95.000	1.140.000	
TOTAL MANTENIMIENTO GENERALES	96.727.159	98.167.770	1.914.964		12.576.800	150.921.600	
EVENTOS ESPECIALES							
ASAMBLEA	6.000.000	11.534.385	5.534.385	48,0%	600.000	7.200.000	
DIA DE LOS NIÑOS	3.500.000	3.500.000	0	0,0%	400.000	4.800.000	
GASTOS NAVIDEÑOS	2.034.794	3.011.100	976.306	32,4%	170.000	2.040.000	
TOTAL GASTOS DE REPRESENTACION	11.534.794	18.045.485	6.510.691		1.170.000	14.040.000	
GASTOS DIVERSOS							
ÚTILES, PAPELERÍA Y FOTOCOPIAS	2.280.000	2.643.010	363.010	13,7%	300.000	3.600.000	
ELEMENTOS ASEO	4.000.000	5.328.753	1.328.753	24,9%	560.000	6.720.000	
ELEMENTOS CAFETERIA	2.500.000	2.840.711	340.711	12,0%	35.000	420.000	
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	0	170.000	170.000	100,0%	45.000	540.000	
TAXIS Y BUSES	300.000	691.187	391.187	56,6%	35.000	420.000	
GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0	2.968.870	2.968.870	100,0%			
TOTAL GASTOS DIVERSOS	9.080.000	14.642.531	5.562.531		975.000	11.700.000	
GASTOS FINANCIEROS - COMISIONES	8.525.379	13.895.860	5.370.481	38,6%	1.070.000	12.840.000	13
CHEQUERAS - LIBRETTAS AHORRO	0	0	0	0,0%	67.000	804.000	
TOTAL OTROS	8.525.379	13.895.860	5.370.481		1.137.000	13.644.000	
TOTAL GASTOS	785.231.079	766.298.672	-18.458.054		88.893.800	1.066.725.600	
FONDO DE IMPREVISTOS	7.852.311	7.852.254	-57	0,0%	888.938	10.667.256	
TOTAL GASTOS MÁS FONDO DE IMPREVISTOS	793.083.390	774.150.926	-18.458.111		89.782.738	1.077.392.856	
DIFERENCIA	-736.027	73.282.896	73.544.570		3.706.025	304	

NOTAS DEL PRESUPUESTO

Nota 1- CUOTA DE ADMINISTRACIÓN: La cuota para los apartamentos ubicados en los pisos diferentes al último, será de \$95.000 con un descuento de \$10.000 para los propietarios que cancelen dentro de los diez (10) primeros días calendario del mes y estén a paz y salvo por todo concepto. Para los apartamentos ubicados en los últimos pisos la cuota quedará en \$93.000 con un descuento de \$10.000, cancelando dentro de los diez (10) primeros días del mes, estas cuotas están fijadas de acuerdo a los coeficientes de cada unidad privada.

Nota 2- DESCUENTO POR PRONTO PAGO: Se estima que el 85% de los Propietarios se acojan a este beneficio.

Nota 3- RECUPERACIÓN DE CARTERA: Se proyecta la recuperación de cartera del 20% del total de la cartera vencida.

Nota 4- ARRIENDO SALÓN TIENDA COMUNAL: Se proyecta por ocho meses, teniendo en cuenta que se arrendará a partir del mes de Mayo de 2017.

Nota 5- PARQUEADERO VEHICULAR: El conjunto cuenta con 372 parqueaderos, los cuales 13 corresponden a personas discapacitadas y 28 a visitantes; se estima que sobre los restantes (331), se generó una contribución mensual de \$30.000 para vehículo (297 parqueaderos) y \$12.000 para moto (34 parqueaderos), los valores que se recauden por estos conceptos serán utilizados para el mantenimiento de los mismos.

Nota 6- CONTADOR Y ADMINISTRADOR: No se generara incremento para el año 2017.

Nota 7- REVISOR FISCAL: Se propone un incremento de \$500.000 ya que el trabajo y la responsabilidad del profesional se verán incrementados debido a que para este año se entregan la totalidad los inmuebles a los Propietarios.

Nota- 8 AUXILIAR DE ADMINISTRACIÓN: Se propone auxiliar administrativo por medio de OUTSOURCING.

Nota- 9 PÓLIZA: Cumpliendo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, se suscribió la póliza de áreas comunes para la vigencia de Octubre 19 de 2016 a octubre 19 de 2017 con Chubb Seguros de Colombia S. A, el valor de los bienes asegurados fue determinado con base en el avalúo realizado por La Unión Nacional de Propiedad Raíz Unilonjas.

Nota- 10 VIGILANCIA: Teniendo en cuenta la entrega de las nuevas torres se realiza un incremento del valor ejecutado durante el año 2016, ya que se requieren de servicios adicionales tanto para las porterías como para el resto del conjunto, siempre buscando un buen servicios para los propietarios.

Nota- 11 ASEO: Teniendo en cuenta la entrega de nuevas torres se realizara el incremento de las señoras de servicios generales.

Nota- 12 MOTOBOMBAS: Se incrementa el valor de mantenimiento para el año 2017 porque entraron a funcionar 3 tanques de reserva a los que se les debe realizar un lavado y desinfección cada seis meses, distribuidos en 3 etapas y el tanque No presentan daños producto del desgaste normal que presentan los equipos (situación que ya no cubre la garantía)

Nota- 13 GASTOS FINANCIEROS: Se incrementa un porcentaje con la entrega y las consignaciones de las nuevas torres

El presidente de la Asamblea coloca en consideración el proyecto de presupuesto año 2017, y se realizan las siguientes intervenciones:

- Josman Lizarazo, sugiere cambiar luminarias con el fin de bajar costos eléctricos.
- Javier Díaz, habla del pago del uso de parqueaderos.
- Magdalena Garzón, no está de acuerdo en subir la cuota de administración y sugiere multa para los ausentes y disidentes.
- Héctor Ortiz propone que la cuota se debe sostener.
- Ricardo Nieto propone que se cobre la mitad de lo presupuestado para carros y motos.
- Don Alfonso dice que la cuota de administración es sumamente alta.
- Mónica Cuervo propone sancionar a los propietarios de mascotas porque tiene dañadas las zonas verdes.
- Francisco Correa habla del sorteo de parqueaderos que a cada propietario le corresponde 4 meses de parqueadero.
- Héctor Clavijo opina que los parqueaderos deben ser equitativos para todos deban o no.
- Andrés Ávila dice que está de acuerdo con el sorteo y no hacer cobro.
- Alexander Guerrero informa que como consejo decidieron bajar los honorarios de la parte administrativa.
- Jaime Marín propone bajar la cuota a \$70.000 siempre y cuando se recupere la cartera.
- Martín Castellanos dice que se alquilen los salones y no se cobre parqueadero.
- El contador informa que el 66% del presupuesto está representado en servicios y que en este instante ya estamos sobre ejecutados porque las empresas de servicios aumentaron desde el 1 de enero y que es físicamente imposible que un administrador maneje un presupuesto donde los gastos superan los ingresos.

El Presidente de la Asamblea sugiere, a la Asamblea, que para someter a votación el presupuesto 2017, se necesita primero aprobar o no el aumento de la cuota de administración y el cobro o no de parqueaderos, por cuanto esto impactará dicho presupuesto.

CUOTA DE ADMINISTRACIÓN.

- 1- Aumentar la cuota de administración a \$93.000 y \$95.000 con un descuento de \$10.000 por pronto pago (46 votos).
- 2- Dejarla la cuota de administración igual a la del año pasado \$90.000 con un descuento de \$10.000 por pronto pago (439 votos, aprobada por mayoría)
- 3- Bajar la cuota de \$90.000 a \$ 70.000 (0 votos)

COBRO DE PARQUEADERO PARA CARROS Y MOTOS

- \$30.000 para carro y \$ 12.000 para motos (41 votos)
- \$15.000 para carros y \$ 8.000 para motos (99 votos)
- No cobrar cuota para uso del parqueadero. (345 votos, aprobada por mayoría)

Con las modificaciones aprobadas por la Asamblea se pone en consideración la aprobación del presupuesto para el año 2017 y es aprobado por mayoría con (18) abstenciones y (17) votos en contra.

El presidente les solicita a los asambleístas que se abstuvieron presentar por escrito su salvamento.

11. Elección del consejo de administración para el año 2017

El Revisor Fiscal lee las reglas para pertenecer al Consejo:

- Estar a paz y salvo por todo concepto
- Ser propietario o tener un poder especial
- No tener antecedentes de quejas dentro del conjunto.

Se lee el reglamento interno del conjunto que es el que nos rige, *de la escritura 1650 del año 2012, capítulo XII DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN artículo 65: DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN integración y forma de elección* “ existirá un Consejo de Administración General integrado y elegido por la Asamblea y conformado por nueve (9) copropietarios según votación de la Asamblea”

Se realiza convocatoria abierta a toda la asamblea para constituir el Consejo de administración para el año 2017 a lo cual de forma pública, se acercan y se presentan las siguientes personas:

- | | |
|---------------------------------|--|
| ➤ Edicson Velosa | apartamento 704 Torre 14 |
| ➤ Jefferson Gordillo | apartamento 1304 Torre 7 |
| ➤ Alberto Herrera Medina | apartamento 504 Torre 11 |
| ➤ Cesar Villada | apartamento 1304 Torre 8 |
| ➤ Nicolás Calixto | apartamento 303 Torre 15 |
| ➤ Leidy Valderrama | apartamento 304 Torre 16 |
| ➤ María Eugenia Delgado | apartamento 1204 Torre 9 |
| ➤ Wilmar Garavito | apartamento 103 Torre 15 |
| ➤ Alexander Guerrero | apartamento 904 Torre 10 |
| ➤ Luis Alfonso Agudelo | apartamento 203 Torre 15 |
| ➤ Juan Pablo Almanza | apartamento 501 Torre 15 |
| ➤ Alexander Castañeda | apartamento 902 Torre 8 |
| ➤ Hernando Espinosa | apartamento 301 Torre 8 |
| ➤ John Ardila | apartamento 603 Torre 11 |
| ➤ *Magdalena Garzón | apartamento 202 Torre 10 - Desistió |
| ➤ Andrés Ávila Cruz | apartamento 1104 Torre 16 |

- **Claudia Patricia Páez** apartamento 403 Torre 11
- **Francy Edith Infante** apartamento 1103 Torre 13

Al desistir la señora Magdalena Garzón, la Asamblea propone para que haga parte del consejo de administración al presidente de la Asamblea señor **Nilson Almanza Montero** y éste acepta.

Se pone en consideración de la Asamblea para que estas personas sean el Consejo de Administración y por mayoría es aprobado, hay 5 abstenciones y 3 votos en contra.

El Revisor Fiscal hace la toma del juramento al nuevo Consejo Administración y solicita al consejo a comprometerse con la Asamblea a dar cumplimiento y velar por el bien de la comunidad y se les informa que con más de tres (3) fallas sin justificación se deben retirar del consejo.

12. Elección comité de convivencia 2017

Se solicita que 3 personas pertenezcan a este comité y se postulan:

- **Gladys Murillo** Torre 10 apto 1301 Trabajadora Social
- **Sandy Beleño** Torre 11 apto 804 Psicóloga Organizacional
- **Ángela Hilarión** Torre 11 apto 103 asesora Comercial

Por unanimidad se aprueba las postuladas para conformar el comité de convivencia.

13. Elección Revisor Fiscal

La administradora informa que se realizó convocatoria para el cargo de Revisor Fiscal para el año 2017 y no llego ninguna propuesta.

El señor Martin Castellanos propone renovar al Dr. Alexis Cárdenas Romero y la Asamblea solicita hacer nuevamente su presentación; Contador Público especialista en auditoria y revisoría fiscal con 8 años de experiencia, certificación en NIIF, certificado por el ACA, es revisor en 4 copropiedades y 3 empresas del sector real.

Se pone en consideración y por unanimidad es aprobado.

14. Aprobación Gestión Tarifa Multiusuario servicio de Recolección de Basura

La administradora explica porque se debe poner en consideración de la Asamblea la aprobación de la tarifa multiusuarios y por unanimidad es aprobada.

15. Propuestas, observaciones y comentarios de los asistentes.

- ✓ **Pedro Martín Castellanos**, torre 5 apto 202 solicita a la Asamblea darle prioridad al sr Mauricio sobre el alquiler del salón para la tienda.

- ✓ **Adán Rivera Cotrino** torre 5 apto 1202 solicita al sr Mauricio quitar la tienda y solicita nuevamente arrendar un salón para la tienda.
- ✓ **Josman Lizarazo**, apartamento 1404 Torre 10 sugiere cambiar la iluminación actual a tecnología led. Se ofrece para apoyar y dar servicio tecnológico sin ningún cobro
- ✓ **Camilo Barrera**, apartamento 601 Torre 6 sugiere que el consejo trabaje de la mano.
- ✓ **Luis Fernando Neiva**, apartamento 1402 Torre 5 invita al nuevo consejo a trabajar por el bien de todos.
- ✓ **Nelson Corredor**, apartamento 103 Torre 2 sugiere retomar el reglamento de parqueaderos.
- ✓ **Julieth Molina**, apartamento 101 Torre 10 Agradece gestión administrativa, recomienda no juzgar si no hay pruebas, que se verifiquen los recibos de servicios públicos. En las porterías debe haber presentación y limpieza, mayor atención, desde nuestro hogar solidaridad y respeto, dignidad en las zonas comunales y parques.
- ✓ **Jorge Valbuena**, apartamento 402 Torre 17: Recomienda que se organice el parqueadero por etapas, numérico, con etiqueta y presentando tarjeta de propiedad.
- ✓ **Sandra Acosta**, apartamento 1403 Torre 14: Sugiere cambiar de banco y comenta que con el banco Caja Social las tarifas son más económicas.
- ✓ **María Eugenia Valero**, apartamento 402 Torre 6 también está de acuerdo con que se cambie de banco y que se renegocie las tarifas con el banco actual. La tienda debe estar en un salón comunal. Solicitar rampa para portería #3. Arreglo de la reja en la portería #3 frente a la avenida Terreros.
- ✓ **Martha Poveda**, apartamento 1203 Torre 7 recomienda que los vigilantes colaboren con la vigilancia de mascotas, para sancionar a quienes no recogen las necesidades de sus mascotas.
- ✓ **Magdalena Garzón**, apartamento 1202 Torre 10 solicita que los celadores estén pendientes de las personas que ingresan por parqueaderos. Para el consejo: Estar pendientes que el administrador haga cumplir los reglamentos. Crear el reglamento para la tenencia de mascotas.
- ✓ **Hermes Hernández**, apartamento 601 Torre 10 Ha sido víctima de robos que ingresaron a su apartamento y nadie se dio cuenta hasta que llegó. Pregunta quien autorizó la tienda, por que opina que todos tienen derecho a tener una tienda.

Agotado el orden del día y las inquietudes de los asistentes, siendo la 5:00 pm del día 26 de marzo del 2017 se da por terminada la Asamblea.

Para constancia se firma la presente acta a los 25 días del mes de abril de 2017.

NILSON ALMANZA MONTERO
Presidente

ROSA B. GONZALES ROJAS
Secretaria

**COMISIÓN VERIFICADORA PARA LA REVISIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA
ORDINARIA DEL 26 DE MARZO DE 2017**

LEIDY CONTRERAS

Torre 5 apto 1203

HÉCTOR ORTIZ

Torre 16 apto 901

OMAR RODRÍGUEZ

Torre 15 apto 702