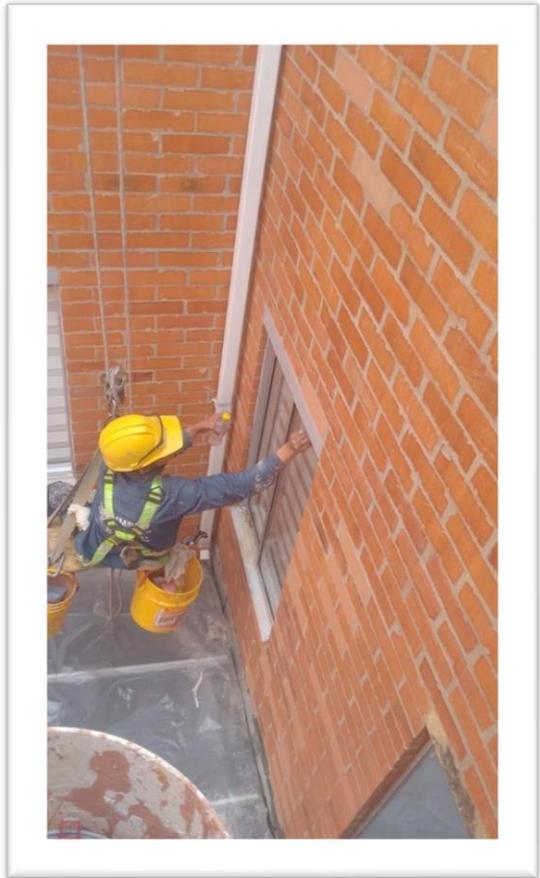
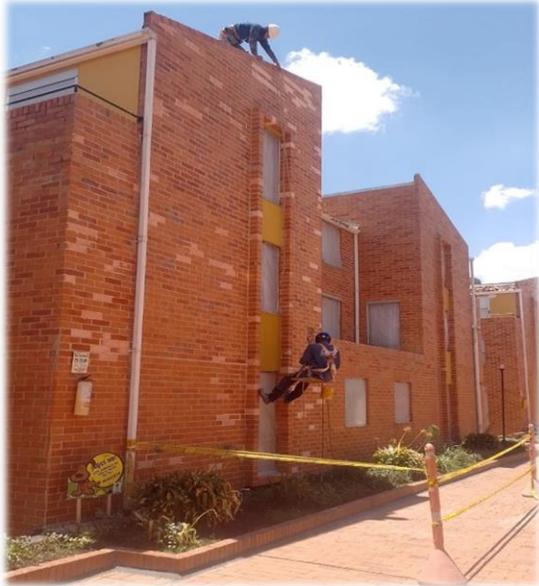


ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2024.



INFORME DE GESTIÓN 2023

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2023 - 2024

ITEM	NOMBRE	CASA
1	LUIS ALIRIO GARCIA GUEVARA	1-01
2	EDGAR LEIVA	1-18
3	MARGARITA BAYONA	2-14
4	OLGER VANEGAS	2-18
5	JENNIFER CEBALLOS	2-27
6	MARTHA EDITH AREVALO	2-37
7	JAIRO RIVERA DIAZ (QEPD)	3-05
8	MANUEL VARGAS	3-24
9	PILAR ABRIL	3-34
10	NELSON CASTILLO	3-40
11	SANTIAGO OLIVEROS	4-12
12	RAFAEL RODRIGUEZ	4-14
13	CARLOS GOMEZ	6-07
14	HAROLD RODRIGUEZ	6-09
15	LIBIA MARTINEZ	6-11
16	FRANCISCO DIAZ	7-12

COMITÉ DE CONVIVENCIA 2023-2024

PILAR ABRIL - CASA 3-34

HAROLD RODRIGUEZ - CASA 6-09

ADMINISTRACIÓN

LILIANA ARIAS GONZÁLEZ - Administradora
 CAROLINA BOHORQUEZ PINTO - Contadora
 ARTURO CASTELLANOS RODRIGUEZ - Revisor Fiscal

ÍNDICE	PÁG.
• Convocatoria Asamblea General de Copropietarios 2024	4
• Reglamento para la Asamblea General de Copropietarios 2024	5
• Listado de cartera con corte a diciembre 31 de 2023	6
• Informe de Gestión de la Administración año 2023	8
• Dictamen Revisor fiscal año 2023	45
• Certificación de Estados financieros año 2023	47
• Estados financieros a 31 de diciembre de 2023	49
• Notas y revelaciones a los estados financieros	50
• Ejecución presupuestal año 2023	65
• Proyecto presupuesto vigencia 2024	69
 ANEXOS 	
• Formato de proposiciones	72
• Formato de poder	73

***Apreciado Residente:
Contamos con su importante y puntual asistencia
con el fin de evitar retardo en el inicio de la
Asamblea.***

CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

La administradora y Representante Legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA 1 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, en uso de sus facultades que le confiere el inciso segundo del artículo 39, 40, 41, 42, 43 de la Ley 675 de 2001 y los artículos 75, 76, 77, 78, 79, 80 y 81 del Reglamento de Propiedad Horizontal, convoca a los propietarios a ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA.

DÍA: sábado, 06 de abril de 2024.
HORA: 02:00 p.m.
LUGAR: Salón primer piso, VERSALLES.

En caso de no poder sesionar por falta de quórum, se cita a segunda reunión el miércoles 10 de abril de 2024, a las 8:00 pm, en el mismo lugar, la cual sesionará y decidirá válidamente con el número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. Art. 41 y 46 ley 675 de 2001. Recordamos que las decisiones adoptadas en la asamblea obligan a ausentes, disidentes y los órganos de administración de la copropiedad.

ORDEN DEL DÍA:

1. Instalación de la Asamblea.
2. Verificación del quórum.
3. Elección del presidente y secretario de la Asamblea.
4. Lectura y aprobación del orden del día.
5. Elección de la Comisión verificadora para aprobar el acta de la presente asamblea.
6. Presentación y aprobación del reglamento de la presente asamblea.
7. Informe ejecución obra impermeabilización fachadas a cargo de SERVICIOS HCM SAS y CGV INTERVENTORIA SAS.
8. Informe Consejo de Administración y Administradora año 2023.
9. Dictamen Revisor Fiscal año 2023.
10. Presentación y Aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2023.
11. Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto para el año 2024.
12. Elección Revisor fiscal periodo 2024-2025.
13. Elección Consejo de administración año 2024-2025.
14. Elección comité de convivencia año 2024-2025.
15. Proposiciones y varios.
16. Cierre

NOTA:

- ✓ **Se inicia la firma de asistencia a la asamblea desde la 01:00 pm.**
- ✓ Los libros contables estarán a disposición de los copropietarios en la oficina de administración para el ejercicio de su derecho de inspección a partir de la entrega de la convocatoria.
- ✓ Con el fin de que la asamblea sea fluida para el conjunto, se abrirá el espacio para resolver inquietudes, dudas, preguntas con respecto a los estados financieros y asuntos administrativos relacionados en el informe, **para el día 01 de abril de 2024 en el horario de 6 pm a 8 pm.**
- ✓ Las proposiciones y varios (Reglamento interno de PH, del Artículo 80, Numeral 2) serán recibidas por escrito al correo electrónico administracion@toscana1.com, hasta el día 03 de abril a las 6:00 pm y sólo serán puestas a consideración de la asamblea el día de la reunión.
- ✓ En caso de no poder asistir, podrá otorgar poder por escrito, solo a persona mayor de edad, debidamente diligenciado, cada asistente sólo podrá representar una (01) casa (1 poder) a parte del propio, incluida la fotocopia de la cedula del propietario a representar.

Bogotá, D.C., 21 de marzo de 2024

LILIANA ARIAS GONZALEZ
Administradora y Representante Legal

REGLAMENTO ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS

Verificación del Quórum: Esta actividad será a cargo del Revisor Fiscal con el soporte de la plataforma que se utilizará para el conteo del quorum y las votaciones de la reunión.

1. CRONOGRAMA DE ASAMBLEA

1.1 La administración con la autorización del consejo de administración enviara la convocatoria para la asamblea.

1.2 La comisión verificadora del Acta; estará conformada por (3) copropietarios; esta comisión deberá hacer la verificación del acta dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a la fecha de entrega del acta; en caso de su no participación oportuna; se eximirá su aportación.

2 USO DE LA PALABRA

2.1 EL USUARIO DE ASAMBLEA IDENTIFÍQUESE CON EL NÚMERO DE INTERIOR Y CASA, ejemplo: interior 3 casa 1 IDENTIFÍQUESE COMO: 301 "NOMBRE PARTICIPANTE"

2.2 Quien desee hacer uso de la palabra, debe dirigirse al presidente de la Asamblea, el cual concederá o le negará manifestando el motivo antes de hacer uso de la palabra.

2.3 Si es apoderado de algún propietario, deberá identificarse con el nombre completo, interior y número de casa.

2.4 La persona que haga uso de la palabra deberá dirigirse únicamente a la Asamblea y no a personas en particular.

2.5 El uso de la palabra debe hacerse con debido respecto, en forma breve, clara y concisa, sobre el tema que se está debatiendo en el momento, evitando controversias y lenguaje agresivo y violento. Nadie podrá interrumpir a excepción del presidente cuando se salga del tema y viole el reglamento.

2.6 Ningún asistente podrá hacer uso de la palabra sin ser cedida por el presidente.

3 INTERVENCIONES EN LOS DEBATES

3.1 Estas serán en orden de acuerdo con la solicitud y no podrá exceder de dos (2) minutos y no más de DOS (2) veces sobre cada tema (Limitado por el aplicativo contratado). El presidente de la Asamblea podrá otorgar un (1) minuto adicional si así lo estima conveniente en caso excepcional. Los asistentes a la Asamblea en todo momento guardarán la debida compostura.

3.2 El presidente podrá solicitar el retiro de los participantes que pretendan reiteradamente sabotear la Asamblea y en caso extremo suspenderá las deliberaciones.

3.3 Únicamente el presidente podrá conceder interpelaciones si son autorizadas previamente por quien tenga el uso de la palabra.

3.4 Los asambleístas podrán dejar en el Acta las constancias que deseen siempre y cuando hayan sido presentadas en la oficina de administración por escrito con antelación a la fecha de la Asamblea, a fin de transcribirlas textualmente.

3.5 Solo se tendrá en cuenta la participación y voto de un representante por unidad residencial.

Nota: El presente reglamento fue elaborado por el Consejo de Administración; para ser sometido a consideración de la Asamblea Ordinaria de Propietarios.

(Original firmado)

MANUEL VARGAS RAMIREZ
Presidente Consejo Administración

(Original firmado)

LILIANA ARIAS GONZALEZ
Administradora

LISTADO CARTERA A 31 DE DICIEMBRE DE 2023.									
ITEM	CASA	ADMON	INTERESES	EXTRAOR DINARIA	CTIC	RETROA CTIVO	COSTAS	FACHADAS	TOTAL
1	103	0	11.000	0	0	0	0	1.538.000	1.549.000
2	107	6.620.704	2.785.000	0	0	66.000	0	2.400.000	11.871.704
3	110	0	0	0	0	0	0	229.000	229.000
4	114	0	0	0	0	0	0	1.200.000	1.200.000
5	115	15.000	0	0	0	0	0	0	15.000
6	201	895.000	36.000	0	0	0	0	600.000	1.531.000
7	202	619.000	0	0	0	0	0	1.400.000	2.019.000
8	203	1.116.000	38.000	0	0	0	0	600.000	1.754.000
9	204	805.000	25.000	0	0	0	0	2.400.000	3.230.000
10	205	6.100.784	3.837.000	0	0	66.000	1.373.333	2.400.000	13.777.117
11	206	638.000	26.000	0	0	0	0	1.159.000	1.823.000
12	210	743.730	504.500	0	0	0	0	0	1.248.230
13	215	0	0	0	0	0	0	1.200.000	1.200.000
14	216	319.000	0	0	0	0	0	0	319.000
15	223	203.000	4.000	0	0	0	0	600.000	807.000
16	227	1.595.000	74.000	0	0	0	0	1.941.000	3.610.000
17	228	319.000	294.000	0	0	0	0	277.000	890.000
18	229	7.905.510	3.050.800	0	0	66.000	0	2.400.000	13.422.310
19	232	0	0	0	0	0	0	654.000	654.000
20	238	4.993.000	1.290.000	0	0	55.796	0	2.400.000	8.738.796
21	240	7.153.000	1.916.000	0	0	66.000	0	2.400.000	11.535.000
22	302	6.010.197	1.286.000	0	0	0	0	2.400.000	9.696.197
23	303	1.595.000	74.000	0	0	0	0	1.535.000	3.204.000
24	313	0	0	0	0	0	0	227.000	227.000
25	319	0	0	0	0	0	0	931.000	931.000
26	322	367.000	0	0	0	0	0	200.000	567.000
27	324	319.000	0	0	0	0	0	0	319.000
28	325	2.278.000	231.000	0	0	0	0	2.400.000	4.909.000
29	329	0	0	0	0	0	0	946.000	946.000
30	332	319.000	18.000	0	0	0	0	200.000	537.000
31	335	1.933.000	115.000	0	0	0	0	1.123.000	3.171.000
32	337	0	3.000	0	0	0	0	0	3.000
33	339	248.000	0	0	0	0	0	0	248.000
34	341	957.000	26.000	0	0	0	0	1.200.000	2.183.000
35	342	2.479.000	189.000	0	0	0	0	1.800.000	4.468.000

LISTADO CARTERA A 31 DE DICIEMBRE DE 2023.									
ITEM	CASA	ADMON	INTERESES	EXTRAOR DINARIA	CTIC	RETROA CTIVO	COSTAS	FACHADAS	TOTAL
36	401	0	0	0	0	0	0	1.600.000	1.600.000
37	403	319.000	18.000	0	0	0	0	0	337.000
38	404	28.966.426	0	0	50.000	52.600	0	690.574	29.759.600
39	406	0	0	0	0	0	0	200.000	200.000
40	409	0	7.000	0	0	0	0	0	7.000
41	412	248.000	0	0	0	0	0	0	248.000
42	413	1.276.000	50.000	0	0	0	0	400.000	1.726.000
43	421	0	0	0	0	0	0	636.000	636.000
44	503	0	0	0	0	0	0	200.000	200.000
45	504	42.272.180	75.643.088	258.000	50.000	66.000	0	2.400.000	120.689.268
46	505	319.000	18.000	0	0	0	0	1.200.000	1.537.000
47	506	46.000	0	0	0	0	0	200.000	246.000
48	507	228.000	0	0	0	0	0	800.000	1.028.000
49	602	122.200	0	0	0	0	0	0	122.200
50	604	98.000	0	0	0	0	0	501.000	599.000
51	608	957.000	92.000	0	0	0	0	1.200.000	2.249.000
52	609	695.000	10.000	0	0	0	0	200.000	905.000
53	611	0	0	0	0	0	0	200.000	200.000
54	612	0	0	0	0	0	0	400.000	400.000
55	617	128.000	0	0	0	0	0	399.000	527.000
56	618	638.000	16.000	0	0	0	0	1.838.000	2.492.000
57	701	15.404.000	9.436.512	137.000	0	0	0	1.000.000	25.977.512
58	714	319.000	4.000	0	0	0	0	1.634.000	1.957.000
TOTAL CARTERA	148.581.731	101.127.900	395.000	100.000	438.396	1.373.333	54.458.574	306.474.934	

OBSERVACIÓN:

Las casas resaltadas en color amarillo consignaron a través de la plataforma Aval Pay o por transferencia en la cuenta del Banco Av villas que se canceló el 3 de octubre de 2023, dichos dineros están en proceso de reclamación por parte de la administración con corte a 31 de diciembre de 2023.

DINEROS QUE DEVOLVIO AV VILLAS AL CONJUNTO EL 14-FEB-2024.				DINEROS PENDIENTES POR DEVOLVER DE AV VILLAS AL CONJUNTO.			
ITEM	FECHA	CASA	VALOR	ITEM	FECHA	CASA	VALOR
1	OCT-03-2023	332	471.000	1	ABR-28-2023	228	842.000
2	OCT-04-2023	120	471.000	2	AGO-25-2023	225	271.000
3	OCT-03-2023	221	471.000	3	AGO-31-2023	507	1.038.000
4	OCT-04-2023	232	471.000	4	OCT-04-2023	322	471.000
5	OCT-07-2023	239	200.000	5	OCT-07-2023	203	1.900.000
TOTAL			2.084.000	6	OCT-15-2023	217	600.000
				7	OCT-16-2023	319	270.000
				TOTAL			5.392.000

INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRACIÓN 2023

El equipo de trabajo, Consejo de Administración y Representante Legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, en cumplimiento de lo consignado en la Ley 675 de 2001, se permite presentar el informe de las actividades ejecutadas, durante el periodo de enero a diciembre de 2023, los acontecimientos importantes, teniendo en cuenta de manera integral la necesidad de la copropiedad, en cuanto a operaciones desarrolladas, mantenimientos, reparaciones, imprevistos y control administrativo.

En el compendio de las actividades y de la gestión realizada enumeramos los siguientes aspectos importantes a tratar en el presente informe:

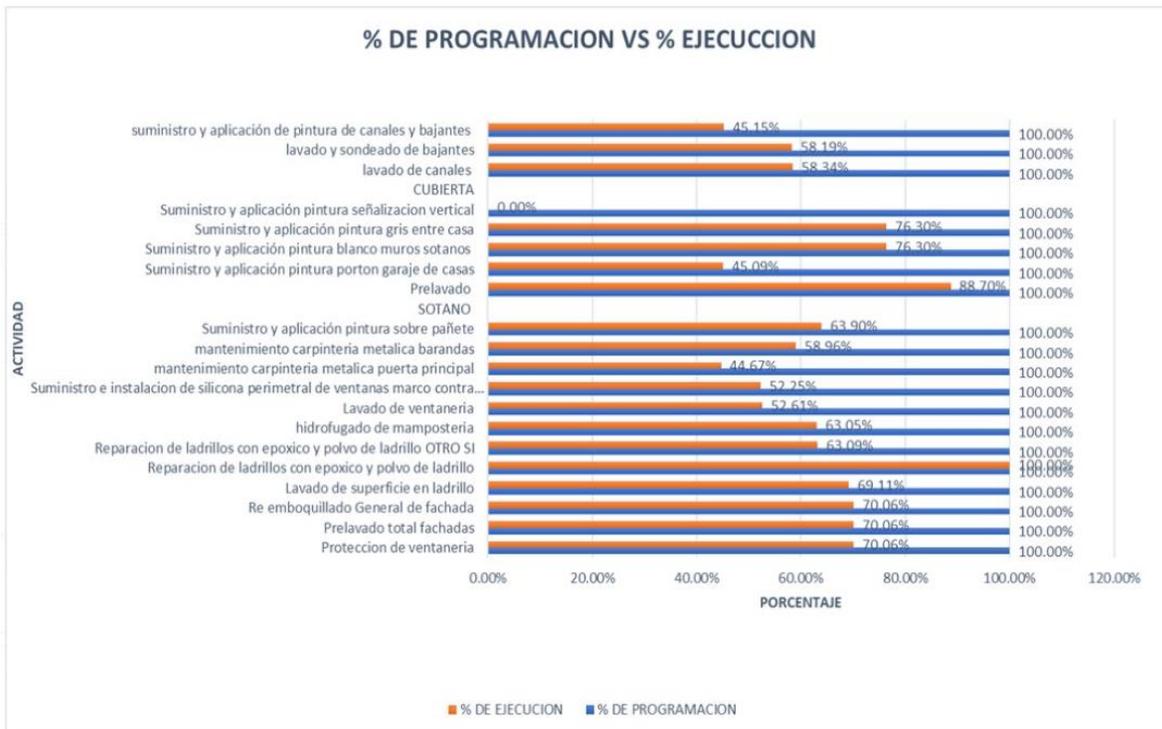
1. Informe ejecución proyecto: Impermeabilización de fachadas.
2. Situación económica y financiera
3. Cartera
4. Obligaciones legales
5. Contratos vigentes
6. Gestión de seguimiento a proveedores
7. Mantenimiento a zonas comunes
8. Actividades realizadas.
9. Consejo de administración.

1. Informe ejecución proyecto Impermeabilización de fachadas.

Presentamos el cuadro de porcentaje de ejecución, con corte a diciembre 31 de 2023:



Cuadro de porcentaje de ejecución de la obra con corte a febrero de 2024:



Cuota recaudada:

Resumen de la cuota extraordinaria, inicialmente solicitada como cuota de ahorro en la asamblea de septiembre de 2022, legalizada en septiembre de 2023 y con fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2023:

CUOTA EXTRAORDINARIA IMPERMEABILIZACIÓN FACHADAS.			
CONCEPTO	VALOR	CASAS	TOTAL
CUOTA POR CASA	2.400.000	173	415.200.000

Comportamiento del pago de la cuota extraordinaria, a diciembre 31 de 2023:

INTERIOR	CUOTA FACTURADA		RECAUDO		PEND.X RECAUDAR		CASAS	
	AHORRO	CASAS	COP\$	%	COP\$	%	NO HAN PAGADO	ABONOS
1	52.800.000	22	47.433.000	89,84%	5.367.000	10,16%	1	3
2	105.600.000	44	85.169.000	80,65%	20.431.000	19,35%	5	9
3	105.600.000	44	92.638.000	87,73%	12.962.000	12,27%	2	9
4	52.800.000	22	49.273.426	93,32%	3.526.574	6,68%	0	5
5	16.800.000	7	12.000.000	71,43%	4.800.000	28,57%	1	4
6	48.000.000	20	43.262.000	90,13%	4.738.000	9,87%	0	7
7	33.600.000	14	30.966.000	92,16%	2.634.000	7,84%	0	2
TOTAL	415.200.000	173	360.741.426	86,88%	54.458.574	13,12%	9	39

El mismo informe con corte a 28 de febrero de 2024:

INTERIOR	CUOTA FACTURADA		RECAUDO		PEND.X RECAUDAR		CASAS	
	AHORRO	CASAS	COP\$	%	COP\$	%	NO HAN PAGADO	ABONOS
1	52.800.000	22	48.971.000	92,75%	3.829.000	7,25%	1	2
2	105.600.000	44	87.663.000	83,01%	17.937.000	16,99%	4	9
3	105.600.000	44	95.492.000	90,43%	10.108.000	9,57%	2	6
4	52.800.000	22	50.800.000	96,21%	2.000.000	3,79%	0	2
5	16.800.000	7	12.200.000	72,62%	4.600.000	27,38%	1	3
6	48.000.000	20	47.100.000	98,13%	900.000	1,88%	0	2
7	33.600.000	14	32.149.000	95,68%	1.451.000	4,32%	0	1
TOTAL	415.200.000	173	374.375.000	90,17%	40.825.000	9,83%	8	25

Rendimientos financieros:

RENDIMIENTOS FINANCIEROS CDTs					
1. CDT PICHINCHA			2. CDT FINANDINA		
MONTO		100.000.000	MONTO		50.000.000
PLAZO	TASA	RENDIMIENTO	PLAZO	TASA	RENDIMIENTO
184 DIAS	16,4%	8.071.100	182 DIAS	13,35%	3.270.059
FECHA INICIO:		MAR-07-2023	FECHA INICIO:		JUN-09-2023
FECHA FINAL:		SEP-11-2023	FECHA FINAL:		DIC-11-2023
3. CDT DAVIVIENDA			4. CDT DAVIVIENDA		
MONTO		50.000.000	MONTO		53.310.250
PLAZO	TASA	RENDIMIENTO	PLAZO	TASA	RENDIMIENTO
186 DIAS	13,21%	3.177.840	90 DIAS	12,4%	1.580.915
FECHA INICIO:		JUN-13-2023	FECHA INICIO:		DIC-19-2023
FECHA FINAL:		DIC-19-2023	FECHA FINAL:		MAR-19-2024
BANCO	TASA	RENDIMIENTOS			
PICHINCHA	16,4%	8.071.100			
FINANDINA	13,35%	3.270.059			
DAVIVIENDA	13,21%	3.310.250			
TOTAL RENDIMIENTOS		14.651.409			
AÑO 2024					
DAVIVIENDA	12,40%	1.580.915			
TOTAL RENDIMIENTOS		16.232.324			

Resumen de los ingresos o disponible versus gasto para la obra a 28 de febrero de 2024:

RECURSOS	VALOR
RECAUDO CUOTA EXTRA A FEB-29-2024	374.375.000
CDT+RENDIMIENTOS FINANCIEROS A MAR-19-2024	1.581.000
TRASLADO DINEROS PARA LA OBRA	73.500.000
RECUPERACION DE CARTERA	66.000.000
RECURSOS DISPONIBLES PARA LA OBRA	515.456.000
SALDO POR RECAUDAR A FEB-29-2024	40.825.000
RECURSOS DISPONIBLES PARA LA OBRA	556.281.000

CONCEPTO/EMPRESA	VALOR	EMPRESA
VALOR CONTRATO IMPERMEABILIZACIÓN FACHADAS	425.780.807	SERVICIOS HCM
ACTUALIZACION CONSULTORIA - CAMILO RIVERA	3.570.000	CAMILO RIVERA
SERVICIO INTERVENTORÍA	27.598.480	CGV INTERVENTORÍA
OTROSI - RESTAURACIÓN PIEZAS	37.089.000	SERVICIOS HCM
OTROSI - SERVICIO INTERVENTORÍA	7.596.000	CGV INTERVENTORÍA
SERVICIOS PÚBLICOS (EAAB)	1.319.592	EAAB-ENEL
SUBTOTAL INVERSIÓN	502.953.879	
SALDO RECURSOS Vs INVERSIÓN (SI TODOS PAGAN)	- 12.672.879	
SE TIENEN 8 CASAS EN PROCESOS EJECUTIVOS	19.200.000	
SALDO A FAVOR DE LA COPROPIEDAD	- 31.872.879	

Desembolsos generados por la obra: a 28 de febrero de 2024.

ITEM	FECHA	CONCEPTO	VALOR	CONTRATISTA
1	OCT-20-2023	ANTICIPO OBRA FACHADAS	42.780.807	HCM S.A.S.
2	NOV-09-2023	CORTE DE OBRA 001	23.397.095	HCM S.A.S.
3	NOV-22-2023	CORTE DE OBRA 002	23.202.296	HCM S.A.S.
4	NOV-22-2023	SERVICIO PRIMER MES INTERVENTORIA	6.899.620	CGV INTERVENTORIA
5	NOV-30-2023	CORTE DE OBRA 003	19.359.078	HCM S.A.S.
6	DIC-16-2023	CORTE DE OBRA 004	26.190.860	HCM S.A.S.
7	DIC-28-2023	CORTE DE OBRA 005	29.268.883	HCM S.A.S.
8	DIC-28-2023	SERVICIO SEGUNDO MES INTERVENTORIA	6.899.620	CGV INTERVENTORIA
9	DIC-31-2023	PROMEDIO GASTO SERVICIO ACUEDUCTO	790.000	EAAB
10	ENE-18-2024	CORTE DE OBRA 006	28.967.963	HCM S.A.S.
11	ENE-30-2024	CORTE DE OBRA 007	27.528.743	HCM S.A.S.
12	ENE-30-2024	SERVICIO TERCER MES INTERVENTORIA	6.899.620	CGV INTERVENTORIA
13	FEB-13-2024	CORTE DE OBRA 008	24.107.784	HCM S.A.S.
14	FEB-23-2024	CORTE DE OBRA 009	20.751.005	HCM S.A.S.
15	FEB-23-2024	SERVICIO CUARTO MES INTERVENTORIA	6.899.620	CGV INTERVENTORIA
PAGOS REALIZADOS A FEBRERO-29-2024			293.942.994	

NOVEDADES o IMPREVISTOS:

Se han realizado 20 reuniones del comité de obra. En las reuniones participaron: Contratista de la obra SERVICIOS HCM SAS, Interventoría CGV INTERVENTORÍA SAS, e integrantes del Consejo de Administración y administradora.

Se han presentado novedades de daños a marquesinas y otros elementos de aproximadamente 30 casas, que a la fecha ya han sido atendidos en un alto porcentaje por los contratistas, quienes en la Asamblea detallaran las novedades atendidas.

Contratista de la obra SERVICIOS HCM SAS: ha participado en las 20 reuniones de Comité de obra, presentando informes de los avances de la obra, las novedades presentadas. En la Asamblea presentará el informe correspondiente.

Interventoría CGV INTERVENTORÍA SAS: ha participado en las 20 reuniones de Comité de obra, dos reuniones extraoficiales con el consejo de administración, presentando informes de las novedades y recomendaciones al contratista. En la Asamblea presentará el informe correspondiente.

Consejo de Administración: han participado diferentes consejeros en las 20 reuniones de comité de obra, de igual manera se han hecho recomendaciones de tipo operativo, de seguimiento y de seguridad.

A continuación, explicamos las razones que dieron la autorización y firma del OTROSI:

Durante el desarrollo de los trabajos objetos del contrato inicial, EL CONTRATISTA y la INTERVENTORÍA identifican la necesidad de realizar ajustes, argumentado en necesidades técnicas para cumplir a cabalidad con el objeto. EL CONTRATISTA presentó un informe al consejo de administración del CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA 1 a mediados de diciembre de 2023, dado lo anterior, ya que inicialmente la firma consultora que realizó el estudio detallado y presentó los procesos constructivos, despieces de áreas, recomendación de materiales, entre otros, con el ánimo de realizar un correcto mantenimiento a las fachadas de las 173 viviendas y edificio de administración, cometiendo errores en la toma de medidas como la siguiente; no realizó una cuantificación real de piezas de ladrillo asumiendo un total de (5.237 unidades), el estado actual de las cantidades de piezas meteorizadas superaban las unidades contratadas significativamente en más de un 400% (23.000 unidades), razón por la cual la cantidad aumento significativamente, si solo se hubiera restaurado las piezas contratadas no se podría generar la garantía ya que no se atacaría totalmente la patología en los muros de mampostería y el trabajo que haría la empresa contratista resultaría incompleto, adicionalmente el contrato aumentaría proporcionalmente en tiempo y valor, es importante mencionar que las viviendas sufren una patología muy fuerte en la meteorización y cristalización de la arena de arcilla la cual está compuesta las superficies de muros de mampostería en ladrillo prensado.

CONSIDERACIONES:

1. El 17 de octubre de 2023 las partes suscribieron el CONTRATO CIVIL DE OBRA No. 010-2023 con objeto “EJECUTAR A TODO COSTO LAS OBRAS DEMANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN GENERAL DE LAS FACHADAS DE LOS SIETE INTERIORES, SÓTANOS-PARQUEADEROS VISITANTES, PATIOS INTERNOS, EDIFICIO ADMINISTRATIVO Y ESCALERAS DE INGRESO DE LAS 173 CASAS DE 3 PISOS Y UN SEMISÓTANO”.
2. El valor estimado inicial de “el Contrato” se fijó en \$425.780.807 AIU E IVA incluidos.
3. El plazo inicial de “el Contrato” se fijó del 17 de octubre de 2023 al 05 de febrero de 2024.
4. Las partes, de común acuerdo, han decidió modificar el alcance de “El Contrato”, ADICIONANDO ítem “RESTAURACION DE LA TOTALIDAD DE PIEZAS DE LADRILLO METEORIZADAS ENCONTRADAS EN LAS 173 VIVIENDAS INCLUYENDO EN IGUALES CIRCUNSTANCIAS EL EDIFICIO DE ADMINISTRACION”.
5. Se realizó la adición al plazo de la entrega de la obra por actividades complementarias correspondiente a 45 días hábiles, toda vez se presenten condiciones climáticas favorables y sin presencia de lluvias que impidan el libre desarrollo de las actividades del contrato.

2. Situación económica y financiera:

En productos bancarios a 31 de diciembre de 2023 el conjunto tiene:

CUENTAS	2023	2022	2021
CTA RECAUDO ADMON - AV VILLAS	-	147.591.425	63.536.855
CTA FONDO IMPREVISTOS - AV VILLAS	-	68.658.290	63.406.422
CTA RECAUDO ADMON - CAJA SOCIAL	75.199.575		
CTA FONDO IMPREVISTOS - CAJA SOCIAL	75.177.286		
CUENTA PROYECTOS (IMPER FACHADAS)	145.240.430		
CDT-3637726 DAVIENDA	53.310.250		
TOTAL DISPONIBLE	348.927.540	216.249.715	126.943.277

Las cuentas del conjunto se trasladaron del Banco Av Villas al Banco Caja Social con el aval del consejo de administración en el mes de octubre de 2023, generando así la apertura de una cuenta adicional para el manejo de los dineros de la obra de impermeabilización de las fachadas.

La cuenta del fondo de imprevistos se provisiono durante el año 2023.

ANALISIS DEL PRESUPUESTO

Es importante mencionar que el presupuesto ejecutado año 2023, presenta las siguientes partidas sobre ejecutadas:

Cuenta	Descripción	Presupuestado Ene/23 a Dic/23	Ejecutado Ene/23 a Dic/23	% Ejecución (100.00 %)	Saldo	Variación %
51350501	ASEO	88,800,000	88,723,982	99.91	76,018	0.09
51350502	VIGILANCIA	275,064,000	272,281,715	98.99	2,782,285	1.01
513525	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	2,040,000	4,973,340	<u>243.79</u>	-2,933,340	-143.79
513530	ENERGIA ELECTRICA	14,880,000	13,855,160	93.11	1,024,840	6.89
513535	TELEFONO	240,000	1,000,276	<u>416.78</u>	-760,276	-316.78
51355501	GAS NATURAL	180,000	279,730	155.41	-99,730	-55.41
TOTAL SERVICIOS...		381,204,000	381,114,203	99.98	89,797	0.02

Servicio de acueducto y alcantarillado por el servicio del acueducto por la ejecución de la obra de impermeabilización de fachadas.

Servicio público teléfono porque el conjunto tenía una línea adicional de soporte que se canceló en octubre de 2023, de noviembre 2022 a octubre 2023 se contó con el servicio de internet gratuito de Movistar.

MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

51451001	ZONAS COMUNES - LOCATIVAS	18,840,000	13,403,892	71.15	5,436,107	28.85
51451003	CIRCUITO CERRADO TV	1,200,000	0	0.00	1,200,000	0.00
51451004	PUERTAS	3,600,000	11,773,961	327.05	-8,173,961	-227.05
51451005	JARDÍN	1,200,000	319,555	26.63	880,445	73.37
51451006	MOTOBOMBAS	6,000,000	4,259,100	70.99	1,740,900	29.01
51451007	REJA PERIMETRAL	1,800,000	0	0.00	1,800,000	0.00
51451009	EXTINTORES Y ACCESORIOS	600,000	468,860	78.14	131,140	21.86
51451012	FILTRACIONES MUROS-JARDINERAS	23,205,000	6,384,000	27.51	16,821,000	72.49
51451014	TANQUE AGUA	2,280,000	618,800	27.14	1,661,200	72.86
51451015	POZO EYECTOR Y SISTEMA	2,280,000	1,463,700	64.20	816,300	35.80
51451016	EQUIPOS DE COMPUTO	1,320,000	1,659,900	125.75	-339,900	-25.75
51451017	FUMIGACIONES	300,000	250,000	83.33	50,000	16.67
51451018	MATERIALES SG-SST	600,000	262,800	43.80	337,200	56.20
51451019	ACTUALIZACION SISCO	492,000	548,318	111.45	-56,318	-11.45
514515	CORRECTIVO BOMBAS	2,880,000	3,905,580	135.61	-1,025,580	-36.61
514516	ARREGLO INT. 3	45,000,000	59,545,519	132.32	-14,545,519	-32.32
514517	ARREGLO FACHADAS	70,024,200	70,024,200	100.00	0	0.00
TOTAL MANTENIMIENTO Y REPARACIONES...		181,621,200	174,888,185	96.29	6,733,014	3.71

Puertas: se contabilizaron los arreglos de la puerta vehicular a causa de los accidentes causados por las casas 119 y 341 y el ingreso del brazo hidráulico nuevo. Esta solicitud está en trámite de pago ante la aseguradora. (fotos)

Correctivo Bombas: Se efectuó el mantenimiento correctivo de los equipos de presión. Solicitud en trámite de reclamación con la aseguradora.

REF: REPORTE MANTENIMIENTO CORRECTIVO SISTEMA DE PRESION MOTOBOMBAS 1-2 Y 3

- El Mantenimiento correctivo de las motobombas se trata de hacer en sitio, pero por la complejidad en el cambio e instalación de accesorios como el impulsor y demás, es necesario trasladar a taller Motobombas, llevando de a una para no causar traumatismo.

- Se hace el siguiente Mantenimiento Correctivo a la Motobomba 1 y 3
 1. Cambio de Sello mecánico
 2. Cambio de Impulsor
 3. Cambio de Rodamientos
 4. Cambio de Empaques
 5. Cambio de aceite

Bomba Nro. 2

1. Cambio de Impulsor
2. Rodamientos y empaques esto lo hacemos por cuenta de nosotros con garantía al arreglo anterior
3. Cambio de sello mecánico.
4. Pintura

Al proceder a desinstalar la válvula de pie de 3", vemos que la succión se encuentra bastante oxidada y desgastada, razón por la cual no se puede hacer instalación por prevención de romper o deformar la succión, igual la válvula de pie de 3" se encuentra en sitio.



REGISTRO FOTOGRAFICO



Valvula de pie de 3"



TUBERIA DE SUCCION

Cuenta	Descripción	Presupuestado Ene/23 a Dic/23	Ejecutado Ene/23 a Dic/23	% Ejecución (100.00 %)	Saldo	Variación %
51952501	ELEMENTOS DE ASEO	840,000	247,280	29.44	592,720	70.56
51952502	ELEMENTOS DE CAFETERIA	1,020,000	2,653,304	260.13	-1,633,304	-160.13
519527	SERVICIO LAVAMANOS INGRESO	108,000	0	0.00	108,000	0.00
51953001	PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	720,000	1,357,800	188.58	-637,800	-88.58
519540	ASAMBLEA	2,760,000	7,933,810	287.46	-5,173,810	-187.46
51954501	MOVILIZACIÓN URBANA	240,000	32,350	13.48	207,650	86.52
TOTAL DIVERSOS...		5,688,000	12,224,544	214.92	-6,536,544	-114.92

El rubro de elementos de cafetería por los refrigerios de las reuniones de consejo y de obra, como también la compra regular de café y panela para el personal de aseo y vigilancia.

Gastos asamblea por las dos asambleas celebradas en el año 2023 y la de mayor costo fue la realizada en marzo 2023, por la logística ofrecida y el tiempo de duración de la reunión.

FINANCIEROS

53050501	GASTO BANCO AV VILLAS	600,000	1,113,153	185.53	-513,153	-85.53
53051501	BANCO 1	0	174,149	0.00	-174,149	-100.00
530595	OTROS	0	483	0.00	-483	-100.00
TOTAL FINANCIEROS...		600,000	1,287,785	214.63	-687,785	-114.63

Los gastos del Banco Av Villas corresponde al GMF cobrado hasta el mes de octubre de 2023.

SERVICIOS PÚBLICOS:

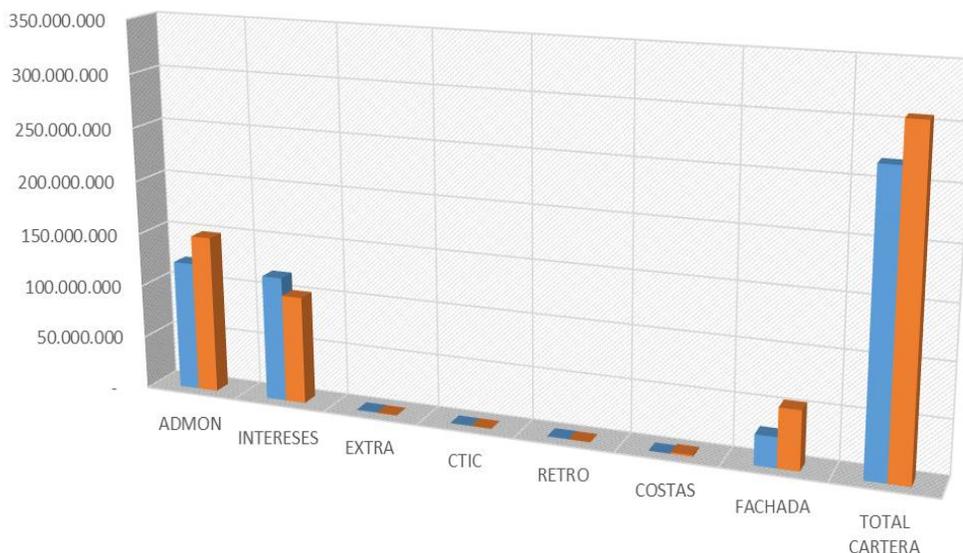
CODENSA				EAAB			
MES	2021	2022	2023	MES	2021	2022	2023
ENERO	949.370	1.200.000	-	ENERO	-	378.814	320.600
FEBRERO	1.071.620	-	2.803.410	FEBRERO	264.294	-	-
MARZO	1.129.690	1.229.630	936.540	MARZO	-	414.594	617.820
ABRIL	1.129.690	1.377.770	983.890	ABRIL	350.344	-	-
MAYO	1.145.780	1.099.960	1.269.820	MAYO	233.414	350.124	413.280
JUNIO	1.229.270	900.200	975.330	JUNIO	-	-	-
JULIO	1.154.740	1.084.380	966.190	JULIO	222.354	257.360	948.980
AGOSTO	1.103.640	942.640	1.036.450	AGOSTO	-	-	-
SEPTIEMBRE	1.124.800	1.567.900	1.004.240	SEPTIEMBRE	314.004	334.560	496.860
OCTUBRE	1.089.910	1.593.630	1.128.770	OCTUBRE	-	-	-
NOVIEMBRE	1.426.770	1.086.070	1.282.540	NOVIEMBRE	412.524	301.580	625.290
DICIEMBRE	1.181.600	1.033.280	1.467.980	DICIEMBRE	-	-	1.550.510
TOTAL	13.736.880	13.115.460	13.855.160	TOTAL	1.796.934	2.037.032	4.973.340

TELEFONO E INTERNET				GAS			
MES	2021	2022	2023	MES	2021	2022	2023
ENERO	272.780	284.730	381.110	ENERO	15.080	11.180	23.970
FEBRERO	273.100	278.530	104.900	FEBRERO	13.490	11.560	16.440
MARZO	270.450	273.920	73.250	MARZO	17.780	12.700	17.390
ABRIL	278.400	292.260	73.250	ABRIL	21.800	14.220	26.850
MAYO	275.740	297.710	73.250	MAYO	17.910	13.900	23.830
JUNIO	279.910	294.280	73.250	JUNIO	17.990	14.630	31.350
JULIO	284.110	303.840	68.470	JULIO	16.530	14.030	25.570
AGOSTO	288.320	314.220	400	AGOSTO	14.820	-	28.500
SEPTIEMBRE	295.470	325.490	-	SEPTIEMBRE	12.540	14.490	27.220
OCTUBRE	279.650	303.250	680	OCTUBRE	12.180	17.650	25.150
NOVIEMBRE	283.440	297.590	75.039	NOVIEMBRE	34.260	35.420	17.150
DICIEMBRE	287.810	314.770	75.039	DICIEMBRE	8.910	18.970	15.630
TOTAL	3.369.180	3.580.590	998.638	TOTAL	203.290	178.750	279.050

3. Cartera:

La cartera presento el siguiente comportamiento:

COMPORTAMIENTO CARTERA 2022-2023



	ADMON	INTERESES	EXTRA	CTIC	RETRO	COSTAS	FACHADA	TOTAL CARTERA
■ AÑO 2022	121.864.628	117.690.026	595.000	100.000	564.300	-	27.908.522	268.722.476
■ AÑO 2023	148.581.731	101.127.900	395.000	100.000	438.396	1.373.333	54.458.574	306.474.934

CONCEPTO	AÑO 2022	AÑO 2023	VARIACIÓN
Cartera Total	268.722.476	306.474.934	37.752.458

La cartera total aumentó en \$37.752.458 respecto al año 2022 y este incremento equivale al 5.07% de la facturación anual, mientras que el valor de la cartera ordinaria total sobre lo facturado equivale al 22.6%.

FACTURACIÓN	662.244.000
CARTERA CUOTA ORDINARIA	148.581.731
VARIACIÓN	22,44%

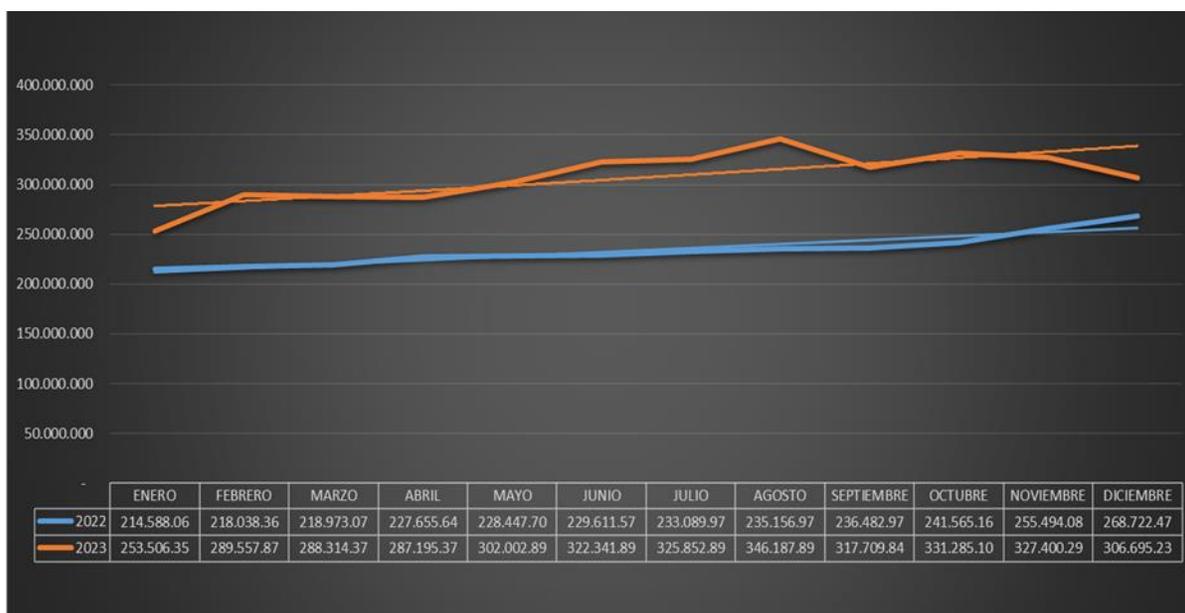
A diciembre 31 de 2023, el saldo de cartera por todos los conceptos fue de **\$306.474.934**. Cerramos el año con **116 casas al día, correspondiente al 67 % del total (173) de las casas.**

COMPARATIVO CARTERA ANUAL			
AÑO	DEUDA CAPITAL	INTERESES	DEUDA TOTAL
2021	114.573.593	97.816.085	212.389.678
2022	151.032.450	117.690.026	268.722.476
2023	205.347.034	101.127.900	306.474.934

Se adjunta en formato .PDF la relación detallada de la cartera.

Del total de cartera total tenemos la siguiente división por grupos de cobro donde los abogados tienen 84.6 % del total general:

CARTERA POR GRUPOS	CARTERA	%	CASAS
CASOS ABOGADO JULIAN	216.745.741	70,72%	7
CASOS ABOGADAS OLGA	42.485.993	13,86%	7
COBRO ADMON	40.403.000	13,18%	22
CARTERA A 30 DIAS	6.840.200	2,23%	21
TOTAL CARTERA	306.474.934	100%	57



Se relaciona a continuación el cuadro de siete deudores que ocupan el 70,72 % del total de la cartera a cargo del abogado Julián Reyes:

ITEM	CASA	ADMON	INT. MORA	EXTRAORD	CTIC	RETROACT	COSTAS	FACHADAS	TOTAL
1	107	6.620.704	2.785.000	0	0	66.000	0	2.400.000	11.871.704
2	205	6.100.784	3.837.000	0	0	66.000	1.373.333	2.400.000	13.777.117
3	210	743.730	504.500	0	0	0	0	0	1.248.230
4	229	7.905.510	3.050.800	0	0	66.000	0	2.400.000	13.422.310
5	404	28.966.426	0	0	50.000	52.600	0	690.574	29.759.600
6	504	42.272.180	75.643.088	258.000	50.000	66.000	0	2.400.000	120.689.268
7	701	15.404.000	9.436.512	137.000	0	0	0	1.000.000	25.977.512
TOTAL		108.013.334	95.256.900	395.000	100.000	316.600	1.373.333	11.290.574	216.745.741

**1. JUZGADO: 13 CIVIL MUNICIPAL EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C.
RADICADO: 2009 - 0484
DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I P.H.
DEMANDADO: LUZ MARIA ANGELICA FAJARDO GAITAN
CASA 4 INTERIOR 5**

Proceso con sentencia a favor de la copropiedad, la demandada se le ha requerido para el pago, y a la fecha no ha dado respuesta de un acuerdo de pago.

Se solicita al Juzgado embargo de los bienes muebles a efectos de iniciar un método efectivo de recuperación de cartera en este asunto.

El inmueble de la demandada está afectado a vivienda familiar, razón por la cual no se puede embargar.

**2. JUZGADO: 16 PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEBOGOTÁ
RADICADO: 2018 - 0758
DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I P.H.
DEMANDADO: JAIRO CERON CORREA
CASA 5 INTERIOR 2**

Proceso con sentencia a favor de la copropiedad, manifiestan los residentes de este inmueble que han realizado abonos de este inmueble, por lo anterior se requiere a la administración a efectos de que se informe, sobre los valores cancelados por los deudores a la copropiedad.

Se solicita al Juzgado embargo de cuentas y del inmueble.

- Ubicación: Despacho.

**3.- JUZGADO: 23 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ
RADICADO: 2021-1050
DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I P.H.
DEMANDADO: LUZ MARLENY CASTILLO SANCHEZ
CASA 10 INTERIOR 2**

El presente proceso se encuentra suspendido or acuerdo de pago, se solicita a lka administración informe del cumplimiento o no del acuerdo de pago suscrito con los deudores.

- Ubicación: Letra - proceso suspendido por acuerdo de pago-

**4.- JUZGADO: 75 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C
RADICADO: 2021-0967
DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA
DEMANDADO: ANDRES GALLEGO
CASA 29 INTERIOR 2**

El demandado señala que tiene dineros embargados por cuenta de este proceso, a lo cual se ha requerido al Juzgado a efectos de que informe sobre el particular.

El demandado ha sido contactado y no ha querido suscribir acuerdo de pago, se procede al embargo del inmueble.

- Ubicación: Secretaria-Letra

5.- JUZGADO: (05) CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS DE BOGOTA D.C.

RADICADO: 2022-0987

DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I P.H

**DEMANDADO: MARIA LILIA CALLEJAS DE GOMEZ Y BEATRIZ CONSUELO GOMEZ CALLEJAS
CASA 7 INTERIOR 1**

La demandada no ha suscrito acuerdo de pago, pese a lo anterior ha realizado abonos inicialmente de Tres Millones de pesos y luego de Dos Millones en el mes de enero de 2024.

6.- JUZGADO: (18) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.

RADICADO: 2022-00968

DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I P.H

**DEMANDADO: GRACIELA OTALORA DE SILVA
CASA 4 INTERIOR 4**

Inmueble a cargo de la SAE, se informó por parte de residentes del inmueble que están pagando arriendo, Se solicita a la administración envío de estado de cuenta mes a mes a efectos de actualizar la obligación adeudada y verificar si evidentemente los arrendatarios de la SAE, están abonando a la obligación a la copropiedad.

7.- INSOLVENCIA DE PERSONA NATURAL.

DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I P.H

DEMANDADO: DARIO FIERRO

CASA 1 INTERIOR 7

En el presente caso, el deudor se acogió a la insolvencia de persona natural, la cual lo obliga a estar al día en sus obligaciones para con la administración.

Se solicita a la administración envío de estado de cuenta mes a mes a efectos de actualizar la obligación adeudada.

Atentamente,



JULIAN FERNANDO REYES VICENTES
Abogado

La relación de los siete deudores a cargo de la firma de abogadas **Olga Contento y Martha Granados**, desde agosto de 2023:

ITEM	CASA	ADMON	INT. MORA	RETROACT	FACHADAS	TOTAL
1	228	319.000	294.000	0	277.000	890.000
2	238	4.993.000	1.290.000	55.796	2.400.000	8.738.796
3	240	7.153.000	1.916.000	66.000	2.400.000	11.535.000
4	302	6.010.197	1.286.000	0	2.400.000	9.696.197
5	325	2.278.000	231.000	0	2.400.000	4.909.000
6	342	2.479.000	189.000	0	1.800.000	4.468.000
7	608	957.000	92.000	0	1.200.000	2.249.000
TOTAL		24.189.197	5.298.000	121.796	12.877.000	42.485.993

Se solicitaron los certificados de libertad y tradición de las casas 228, 238, 240, 302, 317, 325, 342 y 608, para el inicio de los procesos ejecutivos por parte de la abogada Olga Contento.

IN/C ASA	PROPIETARIO	VALOR REPORTADO AGOSTO/23 SIN CUOTAS DE FACHADAS	DEUDA A DICIEMBRE 2023 CON LA CUOTA FACHADA	ABONOS	VALOR RECUPERADO
2 28	JACQUELINE BRIJALDO VALDERRAMA	\$ 1.677.000	\$ 890.000	\$ 835.000	\$ 842.000
2 38	ANGEL MOLINA ACOSTA	\$ 5.621.796	\$ 9.899.796		
2 40	LUZ STELLA ROBBY	\$ 7.226.000	\$ 11.535.000		
3 02	ELIANAN MORENO LOPEZ	\$ 5.499.197	\$ 9.696.197		
3 17	MARTINEZ PINEDA JORGE ALBEIRO	\$ 1.058.983	\$ -		\$ 1.058.983
3 25	YAMIEL SANTANA MILLAN	\$ 1.722.000	\$ 4.909.000		
3 42	BANCO OCCIDENTE	\$ 1.223.000	\$ 4.468.000		
6 02	VICTOR JULIO ALVAREZ BERMUDEZ	\$ 1.312.000	\$ -		\$ 1.312.000
6 08	MARIA E GONZALEZ	\$ 2.022.000	\$ 4.419.000		
7 07	NANCY JANNETH AMAYA	\$ 2.848.000	\$ -		\$ 2.848.000
TOTAL ADEUDADO		\$ 30.209.976	\$ 45.816.993		\$ 6.060.983

CASA	ESTADO ACTUAL
2 28	REALIZO UN ABONO PARCIAL A LA DEUDA
2 38	SE RADICA DEMANDA PENDIENTE QUE LE ASIGNEN JUZGADO Y RADICADO
2 40	SE RADICA DEMANDA PENDIENTE QUE LE ASIGNEN JUZGADO Y RADICADO
3 02	PENDIENTE EN REALIZAR ACUERDO DE PAGO
3 17	CAPITAL RECUPERADO POR PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION
3 25	SE RADICA DEMANDA PENDIENTE QUE LE ASIGNEN JUZGADO Y RADICADO
3 42	SE RADICA DEMANDA PENDIENTE QUE LE ASIGNEN JUZGADO Y RADICADO
6 02	CAPITAL RECUPERADO POR PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION
6 08	SE RADICA DEMANDA PENDIENTE QUE LE ASIGNEN JUZGADO Y RADICADO
7 07	CAPITAL RECUPERADO POR PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION

3. Obligaciones legales:

Se ha cumplido con el pago de las obligaciones durante el periodo 2023, con cada uno de los colaboradores, encontrándose la Copropiedad al día en pagos a proveedores.

Los impuestos se presentaron y cancelaron en forma digital debidamente firmados por el revisor fiscal y administradora, en forma oportuna.

PÓLIZA 2023 - 2024 - LA PREVISORA S.A.:

La póliza de áreas comunes tiene como fecha de vencimiento el 1 de septiembre de 2023.

Después de analizadas las cotizaciones de los intermediarios o asesores en seguros, el consejo de administración tomo la decisión de renovar la póliza de áreas comunes con la aseguradora LA PERVISORA SEGUROS S.A., por una vigencia del 01 de agosto de 2023 al 01 de agosto de 2024.

A la fecha tenemos tres reclamaciones en curso, pendientes de respuesta de acuerdo con los siguientes radicados:

Bogotá, 03 de noviembre de 2023

Señores: **CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I PH.**

Atn. Sra. Liliana Arias.

Ciudad

ASUNTO: SOLICITUD AFECTACION PÓLIZA TOSCANA 1 (PORTON 119) - CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I PH. - EXPEDIENTE N° 58699483

ASUNTO: SOLICITUD DOCUMENTOS TOSCANA 1 (PORTON 341) - CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I PH. - EXPEDIENTE N° 58699071 - CASO: 289200

ASUNTO: SOLICITUD AFECTACION PÓLIZA TOSCANA 1 (MOTOBOMBAS) - CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I PH. - EXPEDIENTE N° 58854773

Ultimo avalúo, julio de 2022.

CONCEPTO	JUN-22 A JUL-23	AGO-23 A AGO-24
<u>VR. ASEGURABLE:</u>	<u>24.825.352.725</u>	<u>24.825.352.725</u>
EDIFICIO	24.429.353.225	24.429.353.225
CONTENIDOS	195.999.500	195.999.500
RESONSABILIDAD CIVIL	200.000.000	200.000.000
PERSONAS	10.000.000	10.000.000
VALOR PRIMA:	25.204.567	30.588.560

4. Contratos vigentes:

Presentamos a continuación, la relación de contratos de prestación de servicios:

RELACION CONTRATOS PRESTACION DE SERVICIOS				
NOMBRE	SERVICIO	VALOR MES	FECHA DE INICIO	TERMINACIÓN
CAROLINA BOHORQUEZ PINTO	CONTADORA	\$ 846.000	AGO-01-2023	JUL-31-2024
ARTURO CASTELLANOS	REVISOR FISCAL	\$ 534.000	ABR-01-2023	ASAMBLEA 2024
LILIANA ARIAS GONZALEZ	ADMINISTRADORA	\$ 2.784.000	DIC-01-2023	DIC-30-2024
JULIAN REYES VICENTES	COBRO CARTERA	7 CASOS		
OLGA CONTENTO/MARTA GR	COBRO CARTERA	8 CASOS	JULIO-20-2023	JULIO-19-2024
LA PREVISORA SEGUROS	POLIZA AREAS COMU	\$ 2.549.047	AGO-01-2023	AGO-01-2024
CITOPLUS	CITOFONIA VIRTUAL	\$ 199.500	FEB-25-2023	MAR-24-2024
INTRAMEC	MTTO BOMBAS	\$ 285.600	OCT-01-2023	MAR-31-2024
YEISON APARICIO	HOSTING-DOMINIO	\$ 37.500	SEP-15-2023	SEP-15-2024
DELTHAC1 SEGURIDAD	VIGILANCIA	\$23.137.993	MAR-01-2023	FEB-29-2024
GRUPO SUPERIOR LTDA	VIGILANCIA	\$26.415.000	MAR-01-2024	FEB-28-2025
MUNDOLIMPIEZA LTDA	ASEO E INSUMOS	\$8.278.508	OCT-01-2023	SEP-30-2024

5. Gestión de seguimiento a Proveedores

Seguimiento proveedor de vigilancia:

Después de un proceso de entrevistas y de acuerdo con la experiencia, en febrero 2023, se tomó la decisión de continuar con la empresa de seguridad:

RESUMEN PRESENTACION OFERTAS ECONOMICAS EMPRESAS DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA 2023.					
IT	EMPRESA	APOYO DE REINVERSIÓN	VALOR MES 3 SERVICIOS 2X2X2		
			ENE A JUN	JULIO	A DIC-2023
1	SEGURIDAD DELTHAC1	PRESENTAN TRES OPCIONES PARA ENTREGA EN ESPECIE Y EN DINERO QUE SUMAN UN TOTAL DE \$31.763.400	22.370.250	23.008.235	23.566.474
2	SEGURIDAD QAP LTDA	VR. DE \$21.947.200 PARA PROYECTOS DE SEGURIDAD.	22.364.197	22.364.197	22.364.197
3	SEGURIDAD TORONTO	VR. DE \$25.000.000 Y APLICACIÓN GUARDCONTROL.	24.008.070	24.008.070	24.008.070
4	UNIVERSAL DE SEGURIDAD	APLICACIÓN REPORTES EN LINEA, EQUIPO CELULAR, TONFA, ESTUDIO DE SEGURIDAD.	22.340.387	22.937.486	23.534.584
5	SEGURIDAD ATEMPI LTDA	HERRAMIENTA DE APOYO DE \$21.951.616 FRACCIONADA EN 12 CUOTAS.	22.377.648	23.574.852	23.574.852
6	SEGURIDAD CAMALEON LTD	VALOR REPRESENTADO EN SERVICIOS DE LA EMPRESA HACIA SU PERSONAL Y LA	22.149.744	22.149.744	22.149.744

Esta administración trabajó con la empresa SEGURIDAD DELTHAC1 LTDA, durante el año 2023, con la ayuda de los integrantes del consejo. No presentando durante el año ninguna reclamación por casos de hurto.

Para el año 2023 se logró la negociación de la revisión y cambio de cableado del CCTV, la puesta en marcha de la citofonía virtual y la reinversión de \$33 millones de pesos por el contrato.

No obstante, se tomaron medidas correctivas con el grupo de vigilancia, a través de mecanismos como:

- ✓ Reuniones para realizar retroalimentación a las fallas del servicio.
- ✓ Comunicación constante con el equipo de trabajo de guardas y algunos integrantes del consejo donde a diario informan de las novedades del servicio.
- ✓ Trabajo en equipo con personal de aseo para informar cualquier novedad en contra de la seguridad en general.

Proceso de selección de la empresa de vigilancia año 2024:

ITEM	EMPRESA	VALOR REINVERSIÓN	VALOR MES
1	COOSERVITEC C.T.A.	MANTENIMIENTO DE DISPOSITIVOS DEL CONJUNTO, ANALISIS DE RIESGOS	23.127.768
2	COOVISER CTA	BONO DE \$18 MILLONES LIBRE INVERSION Y 16 CAMARAS DE ULTIMA TECNOLOGIA CON SISTEMA DE GRABACION DVR.	23.783.502
3	ADMINISTRACION BYC LTDA	NO ESPECIFICA	20.991.400
4	TÁCTICA SECURITY GROUP LTDA	BONO DE REINVERSION DE \$15 MILLONES, MAS DCTO DEL 2 % MENSUAL EN LA FACTURA.	23.190.765
5	SEGURIDAD SUPERIOR LTDA	BONO DE REINVERSION DE \$32 MILLONES, MAS \$1 MILLON PAQRA EVENTOS, UN CELULAR Y UNA TABLET, OPCION DE INSTALACION DE SOFTWARE DE RECONOCIMIENTO FACIAL EN LA ENTRADA PEATONAL POR \$14 MILLONES.	26.403.920

Para el año 2024, el consejo de administración tomo la decisión por mayoría de votos de elegir a la empresa de vigilancia y seguridad privada GRUPO SUPERIOR LTDA, por contrato de un año del 1 de marzo de 2023 a febrero 28 de 2025, se logró la negociación de un valor de reinversión de \$35 millones de pesos por el contrato y el manejo de la citofonía virtual a través de la aplicación de VecindApp.

Seguimiento proveedor de aseo:

El conjunto cuenta con el servicio de aseo de la empresa MUNDO LIMPIEZA LTDA, desde el 01 de octubre de 2023, se cuenta con una operaria de aseo, un todero básico jardinero y un todero especializado. Después de realizada la convocatoria y recibidas 40 propuestas económicas el consejo realizo el ejercicio de filtrar las empresas y citar a entrevista:

ITEM	NOMBRE EMPRESA	VALOR	VR. INSU	REINVERSION
1	BIOSOC ASEO	7.363.863	250.000	INCLUYE INSUMOS DE ASEO, VALOR AGREGADO, OFRECE 4 OPCIONES DE LAS CUALES SE PUEDEN ESCOGER 2, DOS BRIGADAS AL AÑO DE ASEO BASICAS ESPECIALIZADAS DE AREAS COORDINADA CON ADMINISTRACION, OFRECE LAVADO DE UN TANQUE AL AÑO, OFRECE UN APOYO CON MAXIMO DE 6 AL AÑO O PARA LOS DIAS DE JARDINERIA, OTORGARA UN BONO POR VALOR DEL 3% DE UNA FACTURA DURANTE EL CONTRATO PARA INVERSION SEGUN LA NECESIDAD DELCONJUNTO.
2	3S CLEAN	7.368.368		INCLUYE INSUMOS DE ASEO, VALOR AGREGADO, BONO DE REINVERSION POR \$ 1.500.000, CARRO ESCURRIDOR, AVISOS.
3	H&F COMPANY SECURITY SAS	7.385.200	522.000	INCLUYE INSUMOS DE ASEO. VALORES AGREGADOS, UNA HIDRO LAVADORA PARA EL CONJUNTO, MAQUINARIA POR DEMANDA COMO GUADAÑA, BRIGADA GENERAL DOS VECES AL AÑO, FUMIGACION MENSUAL MATA MALEZA, APOYO DE PERSONAL FECHAS ESPECIALES, SOPORTE PEDAL PARA GEL, DESRATIZACION CADA 4 MESES, TRES NOTA CREDITO UNA POR \$500.000 A LOS DOS MESES DEL CONTRATO, EN OCTUBRE POR \$ \$100.000 Y EN DICIEMBRE POR \$100.000, LIMPIEZA DE SOTANOS CADA TRES MESES CON ASERRIN Y ACPM, LIMPIEZA DE VENTANAS EXTERIORES DE CASAS CADA DOS MESES.
4	MUNDOLIMPIEZA LTDA	7.384.436	260.000	INCLUYE INSUMOS DE ASEO, VALOR AGREGADO, DOS FUMIGACIONES DURANTE EL CONTRATO, BONO DE REINVERSION \$1.000.000, PARA CUATRO ACTIVIDADES O DEESCUNTO EN LA PRIMERA FACTURA,PRESTAMO DE EQUIPOS PARA LA LABOR,
5	CASAFULL JM	7.364.313	377.000	INCLUYE INSUMOS DE ASEO, VALOR AGREGADO, DOS BRIGADAS DE ASEO CON PERSONA ADICIONAL, UNA CORTASETOS EN PRESTAMO PARA LA COPROPEIDAD, DESCTUENTOD EL 40% DE LA PRIMERA FACTURA ANTES DEL IVA.

El contrato se firmó por el periodo de octubre 1 de 2023 hasta septiembre 30 de 2024; con la novedad que se logró la negociación en las actividades de desempeño: la asistencia los domingos para la recolección de canecas, limpieza del shut y recepción con compensatorio un día a la semana para los empleados. Por este servicio también se maneja un grupo de WhatsApp donde diariamente el personal informa de las actividades y brigadas realizadas.

6. Mantenimientos Zonas Comunes

Se realizaron las siguientes actividades:

Emboquillado en áreas de escaleras:



Construcción de tapas en concreto de cajas de inspección:



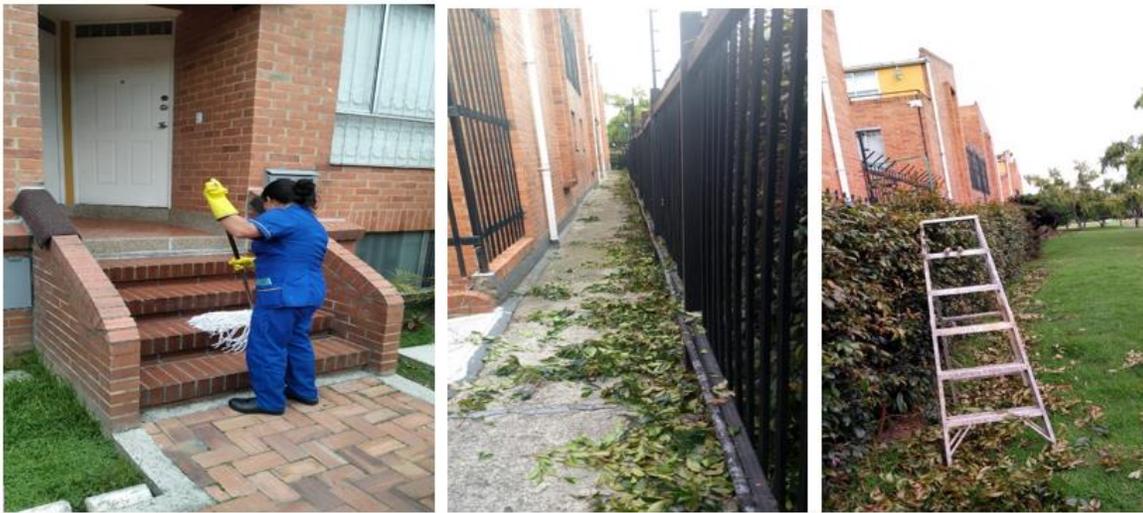
Aseo u mantenimiento áreas comunes:



Jornadas de lavado, riego y poda:



Lavado e inspección de cajas sanitarias:



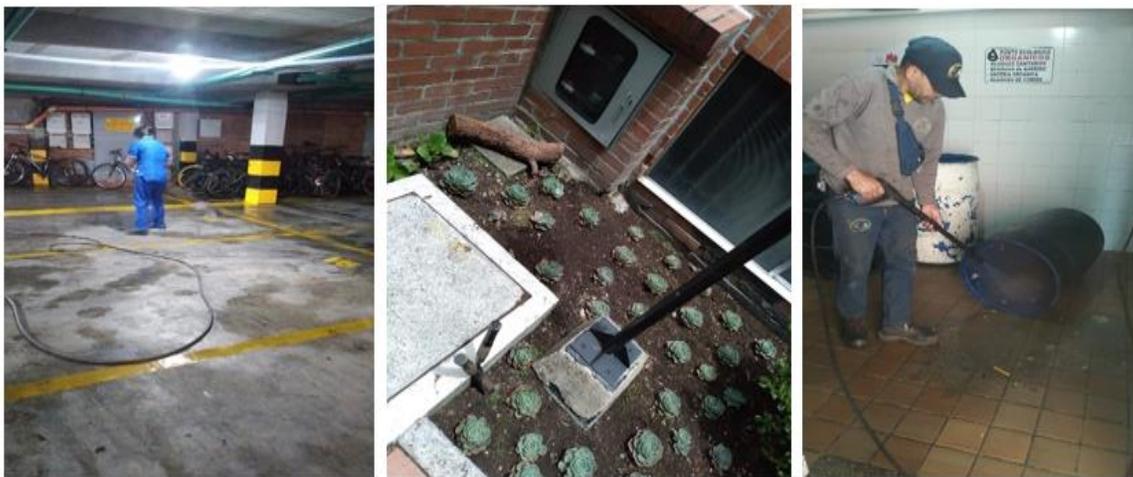
Mantenimiento de pintura parque infantil:



Arreglo sifones, limpieza parque:



Limpieza dos shut y lavado canecas:



Instalación avisos de señalización:



Jornadas de lavado áreas comunes, limpiezas sillas, poda y fumigación:



7. Mantenimientos Maquinaria y Equipos

CONCEPTO	DETALLE
FUMIGACIÓN	Realizada en noviembre 10 2023.
JARDINES	Mantenimiento a cargo del todero.
MOTOBOMBAS	Mantenimientos preventivos mensuales.
LAVADO DE TANQUES	Octubre 25 de 2023.
LAVADO POZO EYECTOR	Octubre 25 de 2023.
EXTINTORES	Se recargaron septiembre 2023.
CITOFONIA ANALOGA	Fue reemplazada por la citofonía virtual Citoplus.

8. Actividades realizadas

ARREGLO INTERIOR 3:

A continuación, explicamos las actividades ejecutadas por el profesional Camilo Rivera, contratista y Santiago Oliveros, interventor:

CONTRATOS O TRABAJOS EJECUTADOS EN EL INTERIOR 3:	
INSTALACION CIRCUITO ELECTRICO MOTOBOMBA FRENTE CASA 333	2.010.000
NIVELACION TUBERIAS Y CONSTRUCCION CAJAS INT.3 CAMILO RIVERA	37.273.500
INTERVENTORIA SANTIAGO OLIVEROS	3.000.000
VALOR CONTRATO TUBERIAS CAJA EXTERNA- CAMILO RIVERA	17.243.316
INTERVENTORIA SANTIAGO OLIVEROS	1.600.000
TOTAL INTERVENCIÓN INTERIOR 3	61.126.816

Presentamos un aparte del contrato firmado con el Ing. Camilo Rivera, donde damos a conocer el objeto de las actividades contratadas:

PRIMERA. - OBJETO. – EL CONTRATISTA se obliga para con EL CONTRATANTE a ejecutar los trabajos y demás actividades propias de la Obra Civil contratada de conformidad con oferta técnica y económica suministrados por EL CONTRATISTA, según lo acordado en las reuniones celebradas los días 15 y 16 de mayo del 2023, a todo costo, que consiste en: (i) Realizar un levantamiento topográfico en el interior 3 del conjunto hasta el punto de entrega al alcantarillado público ubicado sobre la transversal 14a de las cajas y la tubería que reciben y conducen las aguas residuales (aguas negras), y de las cajas y tubería que reciben y conducen las aguas lluvias, para establecer el nivel y/o profundidad en que se encuentran ubicadas en la actualidad; sumado, presentar un informe del estado actual de las mismas, e identificar los puntos, áreas de tubería y cajas afectadas por la falta de desnivel que deben ser intervenidos; (ii) Realizar las obras civiles para impermeabilizar el muro de 5 casas, esto es, la parte frontal que contiene el área del jardín, con Igol Denso plus de Sika; esta labor incluye el retiro de la vegetación del jardín y el retiro de la tierra en lona, el retiro de los elementos decorativos, realizar la excavación y la limpieza del muro, realizar el prelavado con hidro lavadora, realizar el suministro e instalación Igol Denso Plus de Sika a dos capas, incluye realizar el refuerzo entre las capas con tela poliéster no tejido tipo SikaFelt; una vez impermeabilizada el muro, se instalará tela geotextil no tejido para garantizar una mayor durabilidad de la impermeabilización, aunado a la no intrusión de raíces contra el muro, se reinstalará el material de relleno retirado, la capa de tierra seleccionada y la resiembra de la vegetación separada, conforme se encontraba el jardín antes de ser intervenido (para el manejo de las especies arbóreas se garantiza que esa labor la realizará un jardinero); área a intervenir por casa: 4.45 ml de largo x 1.8 ml de profundidad, igual a 8,01 m2, para un total de 40,00 m2. (iii) Se realizará la reconstrucción de 5 cajas de inspección, esta labor incluye inicialmente la demolición de las cajas, esto es, la demolición de las paredes y la base, con posterioridad, realizará la construcción de las bases, las cañuelas, las paredes, el pañete, la impermeabilización, el suministro e instalación de los marcos y las tapas, con marco metálico sembrado en viga cinta de concreto (3000PSI), sumado, incluye bypass provisional durante la construcción de cada caja para garantizar la prestación del servicio. (iv) Realizar el cambio de la tubería de 6" por tubería Novafort de 8", ubicada entre las cajas de inspección correspondiente a 39,00 ml, realizar el retiro de la tubería existente de 6" para realizar la instalación de la tubería Novafort de

**CONTRATO DE OBRA CIVIL No. 001-2023
CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA 1 P.H. Y CAMILO RIVERA DIAZ INGENIERO CIVIL S.A.S.**

8°, realizar el atraque de la tubería en la conexión a las cajas de inspección, aunado incluye el movimiento de la tierra, el manejo de las plantas ubicadas en el jardín, realizar el relleno con el material excavado, realizar el pendientado de la tubería utilizando para esta labor el uso de un equipo de nivelación topográfica y realizar el retiro de escombros. **CLÁUSULA SEGUNDA. - VALOR DEL CONTRATO.** – El valor total del contrato es la suma de TREINTA Y SIETE MILLONES DOCIENTOS SETENTA Y TRES MIL QUIENTOS PESOS MCTE (\$37.273.500); En el valor total del contrato está

1.INTRODUCCIÓN.

El informe que se presenta a continuación describe las acciones realizadas y descritas en los contratos 001-2023 y No. 006-2023 de mantenimiento de áreas comunes del conjunto toscana 1, para resolver los inconvenientes de humedad y filtración de agua a través de los muros que limitan con los antejardines, así como una intervención en el sistema hidrosanitario del interior 3. Se detallan los materiales utilizados, las técnicas aplicadas y los resultados obtenidos, con el fin de garantizar la calidad y la durabilidad de la obra. Se adjuntan fotografías ilustrativas del antes y el después de la reparación.



2.ANÁLISIS INICIAL.

Para resolver los problemas que afectan al interior 3, se necesita una perspectiva integral, que considere todos los problemas reportados. Así, se podrá establecer la conexión entre las diferentes causas y solucionarlas de manera eficiente a través de los contratos 001-2023 y No. 006-2023. El análisis inicial que se presentó a principios del año 2023 mostró los resultados de la evaluación de las condiciones.



• PROBLEMA No.1.

Evacuación deficiente de aguas negras y lluvias a través de la red hidrosanitaria existente debido a pendientes no adecuadas.



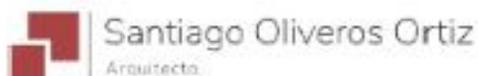
• PROBLEMA No.2.

Evacuación deficiente de aguas lluvias y nivel freático alto en zonas verdes.



• PROBLEMA No.3.

Impermeabilización vieja que requiere ser actualizada con métodos y materiales adecuados para las condiciones existentes.



Problema No.1. evacuación deficiente de aguas negras.

Ubicación general conjunto toscana 1 y nodos importantes en el flujo de aguas negras y lluvias por lo interiores 3 - 4 y 7.



- Conexión/ tramo nodo 1 hasta el 3. CULATA.

La red de alcantarillado presenta un tramo crítico que requiere una intervención inmediata. El flujo de aguas negras está severamente limitado por la acumulación de residuos. Además, las cajas de inspección necesitan ser reparadas y adaptadas para facilitar el acceso y los mantenimientos periódicos. Esta situación pone en riesgo el funcionamiento óptimo de la red y puede generar mayores complicaciones si no se soluciona pronto.

- Tramo interior 7 y 4.

La red de saneamiento que gestiona las aguas residuales ha operado correctamente hasta el momento. No obstante, se carece de datos sobre su situación actual, por lo que se ignora si podría haber algún riesgo o avería.

- Tramo ruta evacuación bombas eectoras sótano. POZO EYECTOR.

El sistema de bombeo que expulsa las aguas negras desde el sótano es fundamental para el desalojo de los desechos líquidos que generan las 177 viviendas del conjunto habitacional, así como de otros espacios como la zona de lavado, los estacionamientos y los servicios higiénicos.

OBJETO DEL CONTRATO

mantenimiento a todo costo de: impermeabilización de muro jardineras de 5 casas, demolición y reconstrucción de cajas de inspección, cambio de tubería 6" por Novafort 8" entre cajas de inspección

ACTIVIDADES REALIZADAS

1. Impermeabilización con Igol Denso Plus y tela poliéster a dos capas, de jardineras de 5 casas del interior 3, incluyendo el retiro del jardín, enlonado de material de excavación, resiembra del jardín como estaba antes de empezar labores, e instalación de geotextil no tejido para evitar paso de raíces. Esta actividad se realizan adicionales como lo fueron 5 jardineras, la elaboración de muertos en concreto para la protección de los tubos eléctricos en su ingreso a la vivienda, y el encamisado de la tubería eléctrica encontrada en mal estado.





CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA 1



TUBERIA DE AGUAS NEGRAS Y AGUAS LLUVIAS

El cambio de la tubería en las cajas existentes fue un gran éxito, ya que el caudal y la corriente de agua aumentaron, teniendo mejor recorrido sin tantos sólidos y fluidos estancados, la recomendación del contratista es mantener la tubería limpia, realizar lavados y sondeos periódicamente, ya que en las tuberías de aguas lluvias se acumula mucho lodo como también en las cajas, realizar un taponamiento en las cajas y dejar llenar es una alternativa para que la fuerza del agua arrastre todo los sólidos estancados.



CAJAS DE INSPECCION

Las cajas de inspección construidas y las existentes se deben limpiar periódicamente, retirar los sólidos en ambas cajas ya sea de aguas negras o aguas lluvias, verificando que el flujo del agua sea constante.



GEOTEXTIL DE JARDINES

En cada uno de los jardines que se intervino, se coloco una capa de geotextil a 10 cm de profundidad de la tierra negra, se debe tener cuidado si en alguna ocasión se hará una excavación o al momento de plantar nuevas plantas.



TAPAS Y CINTAS DE CONCRETO NUEVAS

Las citas y tapas se realizaron en concreto, con marcos en acero, están son resistentes la intemperie, pero al momento de abrir las tapas debe ser con precaución de no tirarlas contra el suelo y también al momento de cerrarlas no tirarlas contra el marco, ya que estas se pueden fisurar y fracturar.



MANTENIMIENTO

1. TUBERIA DE AGUAS NEGRAS Y LLUVIAS

Cada 4 meses se deben realizar la revisión de las cajas de inspección realizando limpieza de sedimentos tanto en las cajas como en la tubería, si tiene algún sedimento obstruyendo la tubería o las cajas, se debe retirar, en caso de presentar obstrucción en la tubería se taponara un extremo de la tubería y por el otro extremo se cargara con cantidad suficiente de agua ya cuando está cargado el sistema con agua se procederá a retirar el tapón, cuya acción arrastrara los sedimentos en dicha tubería, si estos sedimento se encuentran en la caja se retiraran de manera manual con una pala.

2. CAJAS DE INSPECCION.

Como mencionamos en el anterior hito la limpieza de las cajas se deben realizar de forma periódica cada 4 meses, extrayendo todos los sedimentos que se evidencien en la caja, se recomienda extraerlos forma manual con ayuda de una pala o balde después de la extracción de estos sedimentos se lavara con agua a presión para terminar de eliminar los residuos.

3. GEOTEXTIL DE JARDINES

Para el geotextil no requiere mantenimiento, pero se deja como nota adicional tener cuidado de no perforar con palas, picas o herramientas, no instalar plantas de raíces predominantes o que lleguen a perforar el geotextil.

4. TAPAS Y CINTAS DE CONCRETO NUEVAS

Se recomienda que estas tapas no se cubran por ningún objeto ya que deben quedar a visibilidad y disponibilidad de acceso, también se debe aclarar que cualquier objeto que se coloque encima puede generar un deterioro de las mismos con el tiempo.

5. RECOMENDACIÓN PARA ARBUSTOS DE JARDÍN

No se debe sembrar arbustos de raíz profunda ya que podrían afectar la estabilidad de la tubería, especialmente sobre el alineamiento de los tubos.

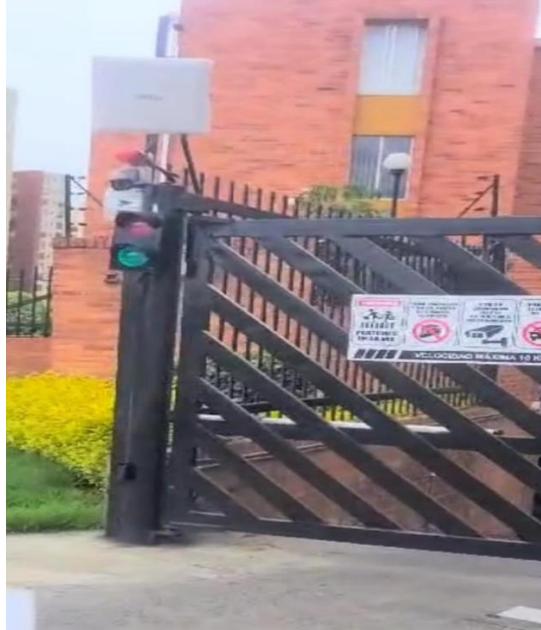
Cordialmente,



Camilo Rivera Diaz
Gerente general
CRD Ingeniero civil

INSTALACION ANTENAS SISTEMA ACCESO PARQUEADERO:

Con el valor de la reinversión otorgado por la empresa de vigilancia se modifico el sistema de acceso vehicular:



ADQUISICIÓN EQUIPOS OFICINA DE ADMINISTRACIÓN:

Se adquirieron los siguientes elementos para optimizar el trabajo de la oficina de administración:

FECHA	CONCEPTO	VALOR
28-Feb-23	FEV-W4871042225 IMPRESORA EPSON MULTIFUNCIONAL A COLOR	\$ 729.000
25-Jun-23	FEV-X5471007173 COMPRA VIDEO PROYECTOR EPSON PL E 20	\$ 2.449.000
25-Jun-23	FEV-X5471007171 COMPRA PORTATIL ASUS X1502ZA 15,6"	\$ 2.799.000

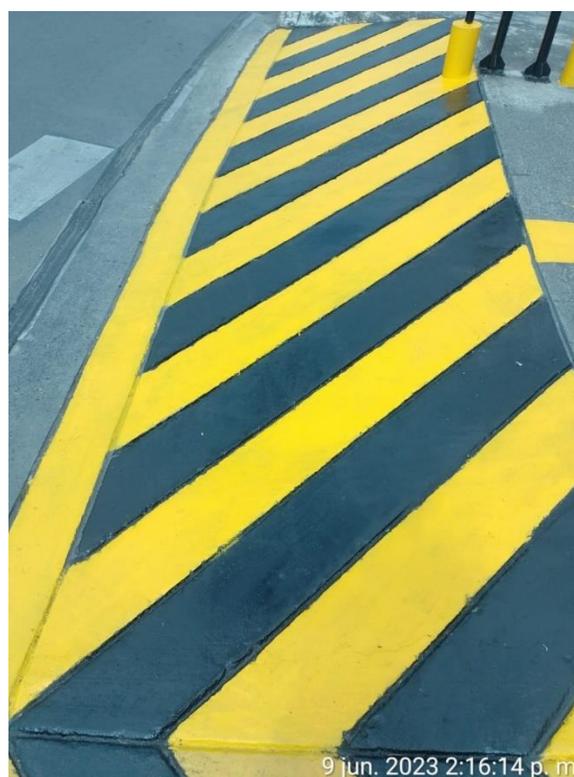
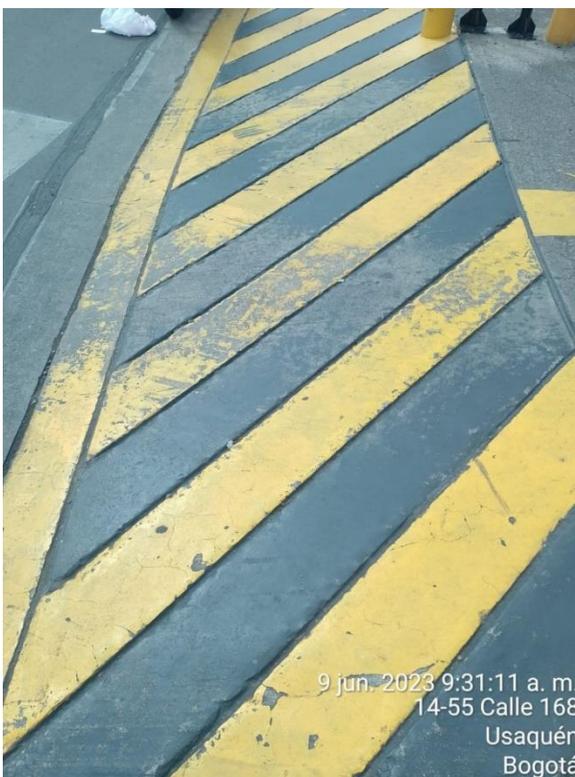
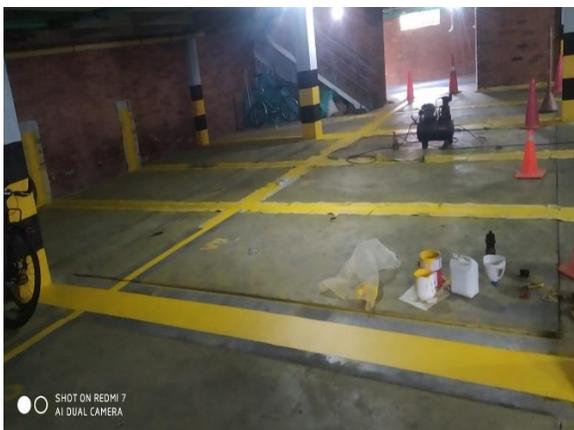
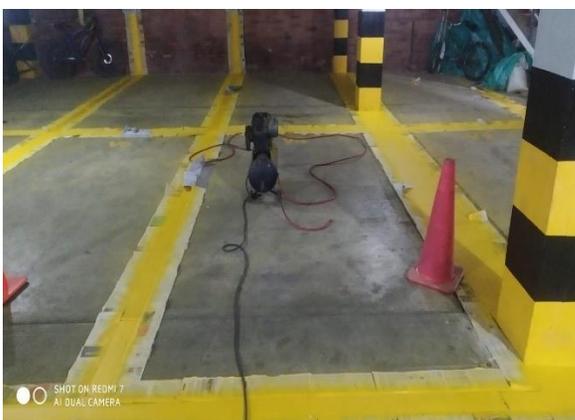


IMPRESORA EPSON L3210 ECOTANK MULTIFUNCIONAL + TINTAS DE SUBLIMACION





DEMARCACIÓN ÁREA SÓTANO PARQUEADEROS VISITANTES:





- Limpieza sistema de cajas:



-Cambio de aproximadamente 15 bombonas en el año, a la fecha hay un número importante de bombonas por cambiar a cargo del contratista de la impermeabilización de las fachadas.

Comité de convivencia.



Se realizaron dos reuniones de convivencia donde se atendieron casos pendientes del personal de vigilancia y residentes.

Atención presencial a los residentes y respuesta a los correos por inquietudes.

Arreglo o ajuste tapas de contadores de luz y agua.

Festividades del año:

El consejo de administración y administración se hicieron presentes en las felicitaciones virtuales a través de tarjetas digitales, a pesar de las circunstancias donde la prioridad fue la obra de impermeabilización de fachadas, no se pudo ejecutar actividades de integración para el día de la madre, día del padre, día de la Mujer, festividades de Navidad, dulces día de los niños y anchetas a los colaboradores de aseo y vigilancia.



9. Consejo de administración:

El Consejo de Administración de la vigencia 2023 - 2024 culmina con 13 integrantes de 16 elegidos por la Asamblea de propietarios del 25 de marzo de 2023, se logró un trabajo en equipo que permitió sacar adelante las diferentes situaciones que se presentaron durante la gestión.

Durante el periodo de abril a diciembre de 2023, se celebraron 26 reuniones ordinarias y extraordinarias de consejo.

Bogotá D.C., 21 de marzo de 2024

Atentamente,

(Original firmado)
LILIANA ARIAS GONZÁLEZ
Administradora y Representante Legal

(Original firmado)
MANUEL VARGAS RAMIREZ
Presidente Consejo Casa 324

(Original firmado)
ALIRIO GARCIA
Consejero Casa 101

(Original firmado)
EDGAR LEIVA
Consejero Casa 118

(Original firmado)
MARGARITA BAYONA
Consejera Casa 214

(Original firmado)
OLGER VANEGAS
Consejero Casa 218

(Original firmado)
MARTHA AREVALO
Consejera Casa 237

(Original firmado)
PILAR ABRIL
Consejera Casa 334

(Original firmado)
NELSON CASTILLO
Consejero Casa 340

(Original firmado)
SANTIAGO OLIVEROS
Consejero Casa 412

(Original firmado)
RAFAEL RODRIGUEZ
Consejero Casa 414

(Original firmado)
LIBIA MARTINEZ
Consejera Casa 611

(Original firmado)
HAROLD RODRIGUEZ
Consejero Casa 609

(Original firmado)
CARLOS GOMEZ
Consejero Casa 607

DICTAMEN REVISOR FISCAL AÑO 2023

Bogotá D.C., enero 25 de 2024

Señores

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA 1
PROPIEDAD HORIZONTAL**
Ciudad.

Honorables Asambleístas:

Informe sobre los Estados Financieros

He auditado los Estados Financieros adjuntos del **CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL**, que comprenden el Estado de Situación Financiera a 31 de diciembre de 2023 y el Estado de Resultados correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administradora y Representante Legal, en relación con los Estados Financieros

La Administradora y Representante Legal del Conjunto Residencial Toscana 1 Propiedad Horizontal es responsable de la preparación y presentación fiel de los Estados Financieros adjuntos, de conformidad con el Decreto 3022 de 2013, que incorpora las Normas de Información Financiera - **NIF** y del control interno que la Representante Legal considere necesario, para permitir la preparación de Estados Financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Revisor Fiscal

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros adjuntos, basado en mi auditoría. He adelantado mi auditoría de conformidad con el Decreto 302 de 2015, que incorpora las Normas Internacionales de Auditoría - **NIA** y Normas Internacionales de Trabajos para Atestiguar - **ISAE**. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que, planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los Estados Financieros están libres de incorrección material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los Estados Financieros, debido a fraude o error.

Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación fiel por parte del Conjunto, de los

Estados Financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de esta Propiedad Horizontal. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Representante Legal, así como la evaluación de la presentación global de los Estados Financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir mi opinión sin salvedades de auditoría.

Opinión

En mi opinión, los Estados Financieros presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL a 31 de diciembre de 2023, así como de sus Resultados y Flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el Decreto 3022 de 2013, que incorpora las Normas de Información Financiera **NIF**.

Informe sobre otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

Además, informo que el Conjunto ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de la Administración se ajustan a lo establecido en la Ley 675 de agosto 3 de 2001, en concordancia con lo señalado en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Toscana 1 y a las decisiones de su Consejo de Administración. La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los Libros de Actas se llevan y se conservan debidamente, el Informe de Gestión de la Administración guarda la debida concordancia con los Estados Financieros.

Mi evaluación del control interno, efectuada con el propósito de establecer el alcance de mis pruebas de auditoría, no puso de manifiesto que el Conjunto no haya seguido medidas adecuadas de control interno y de conservación y custodia de sus bienes y de los de terceros que estén en su poder.

En el transcurso de este último año, informé a la Representante Legal del Conjunto y a los Miembros de su Consejo de Administración, los principales comentarios derivados de mi revisión periódica mensual, consecuente de la Auditoría Operativa y Financiera, aplicada a los Estados Financieros que me fueron entregados mensualmente, los cuales están soportados con los registros contables y sus documentos fuente.

Cordialmente,

(Original Firmado)

ARTURO CASTELLANOS R.

Revisor Fiscal

T. P. No. 1438 - T

CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2023

Los suscritos, **EMMA LILIANA ARIAS GONZALEZ** en calidad de Administradora y Representante Legal, y **CAROLINA BOHORQUEZ PINTO** en calidad de Contador Público del **CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, identificado con NIT 830.133.006-6.

CERTIFICAMOS QUE:

Los estados financieros, como son Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados a diciembre 31 de 2023; fueron preparados y trabajados al amparo de la Ley 1314 de 2009 y su decreto único reglamentarios 2420 de Diciembre 14 de 2015, en lo referente a las NIF para Pymes, aplicando la técnica de manera uniforme con las operaciones reportadas para el periodo inmediatamente anterior, cuyas políticas contables aprobadas en años anteriores, incluyendo sus correspondientes revelaciones que forman un todo indivisible con estos y tomados fielmente de los libros oficiales de contabilidad del **CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

Los procedimientos de valuación, valoración y presentación han sido aplicados uniformemente con los del año inmediatamente anterior y reflejan la Situación Financiera de la copropiedad al 31 de diciembre de 2023; así como los Resultados de sus Operaciones.

Aseguramos la existencia de Activos y Pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones, registradas de acuerdo con corte de documentos, acumulación y compensación contable de sus transacciones en el año terminado a diciembre 31 de 2023.

Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los estados financieros enunciados o en sus revelaciones explicativas incluyendo los gravámenes y restricciones de los activos, pasivos reales y contingencias, así como también las garantías que se han dado a terceros.

No hay irregularidades que involucren a miembros de la administración que puedan tener efectos sobre los estados financieros enunciados o en sus revelaciones explicativas.

Se han presentado hechos posteriores al cierre del año de 2023 que han requerido ajustes, pero estos se han hecho durante el 2024; ya que obedece a valores que el banco AV villas no reflejó en el año 2023 y apenas en 2024 están reintegrando.

En cumplimiento de la ley 603 de 2000 declaramos que el software contable SISCO utilizado, tiene la licencia correspondiente y cumple por lo tanto con las normas de derechos de autor.

En constancia firman, en Bogotá D.C., a los ocho (08) días del mes de marzo del año 2024.

Cordialmente,

ORIGINAL FIRMADO
EMMA LILIANA ARIAS GONZALEZ
Administradora / Rep. Legal
CC 37.271.214

ORIGINAL FIRMADO
CAROLINA BOHORQUEZ PINTO
Contadora
TP 118780-T

ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE 2023

CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I PROPIEDAD HORIZONTAL					
NIT 830.133.006-6					
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA A DICIEMBRE 31 DE 2023					

	Nota	dic-23	dic-22		Variación
ACTIVO					
EFFECTIVO, EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	1	221 240 004	148 391 425	72 848 579	49,09%
INVERSIONES (CDT)	2	53 310 250	0	53 310 250	
FONDO DE IMPREVISTOS	3	75 177 286	68 658 290	6 518 995	9,49%
DEUDORES	4	272 676 417	205 549 717	67 126 700	32,66%
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	5	0	0	0	
DIFERIDOS	6	17 843 330	11 647 465	6 195 865	53,19%
TOTAL ACTIVO		640 247 287	434 246 897	206 000 390	47,44%
PASIVO					
CUENTAS CORRIENTES COMERCIALES	7	3 034 120	903 970	2 130 150	235,64%
PASIVO POR IMPUESTOS	8	2 498 278	656 000	1 842 278	280,84%
ANTICIPOS RECIBIDOS	9	10 516 855	6 705 572	3 811 283	56,84%
OTROS PASIVOS	10	391 465 163	110 550 000	280 915 163	254,11%
TOTAL PASIVO		407 514 416	118 815 542	288 698 874	242,98%
PATRIMONIO					
DONACIONES		0	1 695 383	-1 695 383	-100,00%
FONDO DE IMPREVISTOS	3	75 177 286	68 658 691	6 518 594	9,49%
RESULTADOS DEL EJERCICIO		-65 135 078	84 976 021	-150 111 099	-176,65%
RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	11	222 690 663	160 101 260	62 589 404	39,09%
TOTAL PATRIMONIO		232 732 871	315 431 355	-82 698 484	-26,22%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		640 247 287	434 246 897	206 000 390	47,44%

Las Revelaciones hacen parte integral de los Estados Financieros

ORIGINAL FIRMADO
EMMA LILIANA ARIAS GONZALEZ
 Representante Legal

ORIGINAL FIRMADO
**ARTURO CASTELLANOS
 RODRIGUEZ**
 Revisor Fiscal TP 1438-T
 Ver opinión

ORIGINAL FIRMADO
**CAROLINA BOHORQUEZ
 PINTO**
 Contadora TP 118780-T
 Certificados

CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I PROPIEDAD HORIZONTAL				
NIT 830.133.006-6				
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL A DICIEMBRE 31 DE 2023				
(expresado en pesos colombianos)				

INGRESOS		dic-23	dic-22	Variación	
INGRESOS OPERACIONALES					
ACTIVIDADES ORDINARIAS		685 712 000	593 911 305	91 800 695	15,46%
DESCUENTOS PRONTO PAGO	-	78 851 000	69 630 333	-9 220 667	13,24%
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	12	606 861 000	524 280 972	82 580 028	15,75%
INGRESOS NO OPERACIONALES					
TARJETAS Y USO SALON		2 115 000	2 898 000	-783 000	-27,02%
RECONOCIMIENTOS ASEGURADORA		450 000	-	450 000	
DISPONIBILIDAD		-	45 000 000	-45 000 000	-100,00%
DIVERSOS		6 330	-1 874	8 204	-437,78%
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	13	2 571 330	47 896 126	-45 324 796	-94,63%
TOTAL INGRESOS		609 432 330	572 177 098	37 255 232	6,51%
GASTOS					
GASTO OPERACIONALES					
HONORARIOS		44 703 000	43 361 992	1 341 008	3,09%
SEGUROS		26 302 333	22 374 446	3 927 887	17,56%
SERVICIOS		379 794 730	313 324 023	66 470 707	21,21%
GASTOS LEGALES		-	214 100	-214 100	-100,00%
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		174 888 186	75 908 729	98 979 457	130,39%
ADECUACIONES		712 198	794 750	-82 552	-10,39%
DEPRECIACIONES		6 162 700	865 800	5 296 900	611,79%
DIVERSOS		12 224 544	12 993 933	-769 389	-5,92%
DETERIORO DE CARTERA		21 017 574	9 064 936	11 952 638	131,86%
TOTAL GASTO OPERACIONALES	14	665 805 265	478 902 709	186 902 556	39,03%
GASTO NO OPERACIONALES					
FINANCIEROS		1 287 785	1 052 652	235 133	22,34%
GASTOS EXTRAORDINARIOS		7 474 358	7 245 716	228 642	3,16%
TOTAL GASTO NO OPERACIONALES	15	8 762 143	8 298 368	463 775	5,59%
TOTAL GASTOS		674 567 408	487 201 077	187 366 331	38,46%
RESULTADO DE EJERCICIO		-65 135 078	84 976 021	-150 111 099	-176,65%

Las Revelaciones hacen parte integral de los Estados Financieros

ORIGINAL FIRMADO
EMMA LILIANA ARIAS GONZALEZ
Representante Legal

ORIGINAL FIRMADO
ARTURO CASTELLANOS RODRIGUEZ
Revisor Fiscal TP 1438-T
ver opinión

ORIGINAL FIRMADO
CAROLINA BOHORQUEZ
PINTO
Contadora TP 118780-T
Certificados

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I PROPIEDAD HORIZONTAL

Nit.: 830.133.006-6

A diciembre 31 de 2023

CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I – PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT 830.133.006-6

**POLITICAS CONTABLES Y REVELACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA PERIODO
TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

REVELACION 1- INFORMACION GENERAL

ENTIDAD APORTANTE

El **CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA 1 P.H.**, es un ente jurídico, de naturaleza civil, sin ánimo de lucro identificado con NIT 830.133.006-6., con domicilio en la Calle 168 No. 14-55 de la ciudad de Bogotá y sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado en la ley 675 de 2001, en la actualidad cuenta con la personería jurídica, expedida por la alcaldía de Usaquén.

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. Cuenta con personería jurídica vigente, certificada por la alcaldía Local de Usaquén y está representado legalmente por su administrador, la señora Emma Liliana Arias González.

OBJETO

Su principal objeto 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, explotación de áreas comunes como, salón comunal, fondo de imprevistos y demás bienes e ingresos, adquiridos lícitamente para el cumplimiento de su objeto.

ORGANOS DE ADMINISTRACION

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 copropiedad y las actuaciones de la administración es controlada por un revisor fiscal, contador público titulado, nombrado por la Asamblea General, quien permanentemente realiza las recomendaciones pertinentes, además de acompañar el proceso de revisión y presentación de las declaraciones tributarias de la copropiedad (retención en la fuente). En complemento anualmente presenta a la asamblea un dictamen u opinión profesional sobre el año evaluado.

BASES DE ELABORACION Y POLITICAS CONTABLES

La Ley 1314 de 2009 estableció la Convergencia con las Normas Internacionales de Información Financiera en Colombia. Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las normas de información financiera para Microempresas, contenidas en el Decreto 2706 de 2012, y otras normas que lo modifican, adicionan, complementan o sustituyen, la copropiedad a utilizado para esta labor la aplicación denominada SISCO 7 con el fin de ir registrando todos sus movimientos contables y financieros del ejercicio presentado. Para ello se tienen en cuenta los siguientes aspectos:

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS Y OTROS INGRESOS

Los ingresos de actividades ordinarias proceden en su mayoría de las cuotas causadas a cargo de los propietarios y que cubren las expensas necesarias de la copropiedad. Los otros ingresos proceden de rendimientos financieros en cuenta de ahorro, de sanciones e intereses de mora causados a cargo de los copropietarios, de descuentos, y otros ingresos menores.

DEUDORES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su costo, esto es el valor registrado en cuenta de cobro. La mayoría de los saldos deudores corresponden a partidas corrientes adeudadas por los copropietarios.

Cuando las Cuentas por Cobrar no son canceladas en el plazo de 30 días establecido por la Asamblea de Propietarios se causan intereses de mora a las tasas autorizadas, sin que excedan los límites establecidos en normas legales.

Los descuentos por pago oportuno de las cuotas ordinarias se reconocen como un menor valor de los ingresos brutos.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Las partidas de propiedad, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. Los Activos de la copropiedad se encuentran depreciados en su totalidad y se controlan administrativamente. De acuerdo con el criterio de reconocimiento, El Conjunto Residencial Toscana 1 P.H., no reconocerá en Propiedad Planta y equipo los elementos que, aunque duren más de un periodo, su costo individual sea inferior 3 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Las partidas de propiedad, planta y equipo que superen 3 salarios mínimos se miden al costo menos la depreciación acumulada. La cual se aplica por el método de línea recta. En la depreciación de la propiedad planta y equipo se utilizarán la siguiente vida útil:

- Muebles y enseres entre 1-5 años
- Maquinaria y equipo entre 5-10 años.
- Equipo de computación entre 3- 5 años.

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las cuentas por cobrar, la propiedad planta y equipo, y otros activos, para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados del ejercicio. La pérdida por deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y la mejor estimación del valor que se recibiría por el activo si éste fuera vendido o realizado, en la fecha de los estados financieros.

Si una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable sin superar el importe que habría sido determinado sino se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro y se reconoce en el estado de resultados

ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Los acreedores y otras cuentas por pagar representan obligaciones de la copropiedad por lo general exigibles en el corto plazo. Comprende las obligaciones por la compra de bienes y servicios por costos y gastos de mantenimiento y conservación del Conjunto pendientes ya sea por las condiciones pactadas de pago o porque el acreedor no ha facturado.

La cuenta por cobrar en estos casos es un formalismo y un requisito para pagar mas no para reconocer la obligación si el servicio ya fue prestado o el bien comprado ya se recibió.

La entidad residencial es agente de retención y como tal está obligada a efectuar la respectiva retención en la fuente en las operaciones sujetas por compra de bienes y servicios y consignarla a la DIAN (Dirección de Impuestos y aduanas Nacionales) dentro de los plazos establecidos por las leyes tributarias.

OTROS PASIVOS

Anticipos Recibidos. Se registra las cuotas de administración u otros conceptos pagados por los copropietarios anticipadamente y que pertenece a ingresos de periodos futuros.

Ingresos para Terceros. Constituido por las Cuotas Extraordinarias destinadas a Proyectos Especificos de la Copropiedad.

SUPUESTOS CLAVE DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACION

Las principales estimaciones realizadas por la copropiedad se relacionan con la vida útil métodos de depreciación, valores residuales y pérdida por deterioro de los activos. Otras estimaciones están relacionadas con las provisiones para obligaciones sobre las que existe incertidumbre en la cuantía o fecha de vencimiento.

PATRIMONIO

Patrimonio es la participación residual de los activos una vez deducidos todos sus pasivos los propietarios a través de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias cubren todas las erogaciones necesarias del conjunto o unidad previa planeación presupuestal del flujo de ingresos y egresos

REVELACIONES DE CARÁCTER ESPECIFICO AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

REVELACION 1 - EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

Comprenden las cuentas que registran los recursos de liquidez inmediata total o parcial con que cuenta el conjunto, el manejo de los recursos se realiza a través de consignaciones y retiros, los saldos que se reflejan al corte de este informe son:

	Saldo Libros	Saldo Libros	Variación	
	Diciembre 31. 2023	Diciembre 31. 2022	\$	%
CAJA MENOR	800 000	800 000	-	0,00%
	800 000	800 000	-	0,00%
BANCO CUOTAS ADMON	75 199 575	71 699 947	3 499 628	4,88%
BANCO MANTTO FACHADA	145 240 430	75 891 478	69 348 952	91,38%
TOTALES BANCOS	220 440 004	147 591 425	72 848 580	49,36%
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	221 240 004	148 391 425	72 848 580	49,09%

A partir del día 03 de octubre de 2023, la administración toma la decisión de realizar cambio de entidad financiera, cancelando las cuentas que registraban en el banco AVVILLAS y dando apertura con el banco Caja Social, con el fin de, mejorar costos financieros e inconvenientes con el reporte de recaudos que se tenían. Esta información fue brindada a todos los copropietarios mediante el comunicado 033-2023.

Existe un grupo de residentes que reportan a administración pagos de expensas en el banco AV Villas durante el año 2023, que no se reflejan en los extractos y se encuentran en reclamación con el fin de poder solucionar las aplicaciones de dichos pagos que no ingresaron a la copropiedad. A la fecha de estas revelaciones ya se ha logrado identificar la suma de \$2.084.000 que el banco AV Villas reembolsó y se consignó, haciendo ajuste a las casas involucradas en esa cifra (ajuste elaborado con fecha del 2024). Aún existen reclamaciones pendientes por resolver.

- **Banco Caja Social CTA 1558**, registra el efectivo disponible del recaudo de la cuota extraordinaria para los proyectos de fachada a 31 de diciembre de 2023.

Cuenta Corriente						Periodo del Informe	
*****1558						1 de Diciembre a 31 de Diciembre de 2023	
Saldo Disponible Anterior	Saldo Total Anterior	Más Créditos y Depósitos	Menos Débitos y Cheques	Nuevo Saldo			
139.204.334.00	139.204.334.00	65.949.659.72	-59.913.564.00	145.240.429.72			
Intereses del Periodo	Cupo de Sobregiro	Cupo de Cargo	Cupo de Remesas	Tasa Interés Corriente Sobregiro	Tasa Interés Mora		
0.00	0.00	0.00	0.00	37.27 % E.A.	37.56 % E.A.		

- **Banco Caja Social CTA 1541**, registra los saldos recaudados por cuotas de administración, intereses de mora, y otros cobros asociados al ejercicio de las operaciones desarrolladas por la copropiedad a 31 de diciembre de 2023.

Cuenta Corriente						Periodo del Informe	
*****1541						1 de Diciembre a 31 de Diciembre de 2023	
Saldo Disponible Anterior	Saldo Total Anterior	Más Créditos y Depósitos	Menos Débitos y Cheques	Nuevo Saldo			
49.626.943.73	49.626.943.73	67.708.712.00	-42.136.081.00	75.199.574.73			
Intereses del Periodo	Cupo de Sobregiro	Cupo de Cargo	Cupo de Remesas	Tasa Interés Corriente Sobregiro	Tasa Interés Mora		
0.00	0.00	0.00	0.00	37.27 % E.A.	37.56 % E.A.		

REVELACION 2 – INVERSIONES (CDT)

Se hizo apertura de CDT's con el dinero recaudado de fachadas, con el fin obtener un ingreso por el dinero mientras se iniciaba la obra. Los rendimientos de estos se contabilizaron en la cuenta de fachadas. A diciembre 31 se contaba con un CDT pendiente por monetizar por \$53.310.250.

Certificado Deposito a Termino	\$	53.310.250,00
TOTAL INVERSIONES	\$	53.310.250,00

REVELACION 3 – FONDO DE IMPREVISTOS

La copropiedad constituye el fondo de reserva que por ley debe tenerse para atender imprevistos que la asamblea considere cubrir con dichos fondos.

- **Banco BCSC CTA 9437**, registra la provisión del fondo de imprevistos como efectivo disponible a 31 de diciembre de 2023, el cual no presenta diferencias con lo consolidado en patrimonio. Los rendimientos de esta cuenta se contabilizan como mayor valor del fondo mas no como ingreso

Cuenta de Ahorros					Periodo del Informe
*****9437					1 de Diciembre a 31 de Diciembre de 2023
Saldo Anterior	Más Créditos y Depósitos	Menos Débitos y Retiros	Intereses del Periodo	Nuevo Saldo	
75,174,955.06	2,330.57	0.00	2,330.57	75,177,285.63	

REVELACION 4 - DEUDORES

Comprende el valor de las deudas a cargo de propietarios y terceros, a favor del conjunto.

concepto	2023	2022	variación \$	variación %
CARTERA *	302 628 934	269 902 476	32 726 458	12,13%
ANTICIPOS **	21 354 064	-	21 354 064	
DETERIORO	- 51 306 581	- 64 352 759	13 046 178	-20,27%
TOTAL	272 676 417	205 549 717	\$ 67 126 700	32,66%

*** Cartera**

concepto	2023	2022	variación \$	variación %
ADMINISTRACION (42 casas)	148 581 731	121 864 628	26 717 103	21,92%
INTERESES DE MORA (31 casas)	101 127 900	117 690 026	- 16 562 126	-14,07%
EXTRAORDINARIA ESCALERAS (2 casas)	395 000	595 000	- 200 000	-33,61%
CUOTA FONDO CTIC (2 casas)	100 000	100 000	-	0,00%
RETROACTIVO ADMINISTRACION (7 casas)	438 396	564 300	- 125 904	-22,31%
COSTAS JURIDICAS (1 casa)	1 373 333		1 373 333	
CUOTA EXTRA MMT0 FACHADAS (47 casas)	54 458 574	27 908 522	26 550 052	95,13%
CONSIGNACIONES POR ID. (ver detalle)	- 3 846 000	- 365 000	- 3 481 000	953,70%
CONSIGNACIONES EN TRANSITO	-	1 180 000	- 1 180 000	-100,00%
TOTAL	302 628 934	269 537 476	33 091 458	12,28%

CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I PROPIEDAD HORIZONTAL

Nit.: 830.133.006-6

A diciembre 31 de 2023

Recaudo de cartera que se encontraba en mora a diciembre de 2022: Durante el año 2023 se recibió por recaudo de cartera con la que cerró el 2022 en mora, un valor de fue de \$31.649.961

Ítem	Valor
Administración	\$ 26 595 757,00
Intereses mora	\$ 4 928 300,00
Retroactivo admon	\$ 125 904,00
Total	\$ 31 649 961,00

Partidas por identificar

Saldo a diciembre 31 2022			
1/4/2023	Consignación por identificar Octubre 04 de 2022*CARLOS CAMACHO Pendiente que aporte saparte	100 000	- 465 000
6/5/2023	CONSIGNACION MAYO 06 REF 000002 RECAUDO AYALNEI*CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA 1 PH	271 000	- 736 000
7/5/2023	CONSIGNACION REF 003 MAY 07*CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA 1 PH	471 000	- 1 207 000
15/8/2023	CONSIGNACION AGO 15 INTERNE00291252245 BANCO DE BOGOTA*CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA 1 PH	319 000	- 1 526 000
17/8/2023	CONSIGNACION AGOS 17 CICLO 1*CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA 1 PH	22 000	- 1 548 000
4/9/2023	Partida Sin Id Ciclo 4 Sep 4	293 000	- 1 841 000
13/9/2023	CONSIGNACION SEP 13 INTERNE00291252245 BANCO DE BOGOTA*CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA 1 PH	319 000	- 2 160 000
17/10/2023	POR IDENTIFICAR CONJUNTO RESIDENCIAL69 1*CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA 1 PH	471 000	- 2 631 000
8/11/2023	PARTIDA SIN ID INTERIOR 2	271 000	- 2 902 000
15/11/2023	PARTIDA SIN ID INT4CASA 1 QUE CONRRMAN QUE NO ES DE ELLOS POR MAIL	472 000	- 3 374 000
15/11/2023	PARTIDA SIN ID 2N2302970300000	200 000	- 3 574 000
22/11/2023	PARTIDA SIN ID INTERIOR 3	271 000	- 3 845 000
27/11/2023	PARTIDA SIN ID REF 801	500	- 3 845 500
27/11/2023	PARTIDA SIN ID REF 801	500	- 3 846 000

**** Anticipos**

Se refleja valor por amortizar de anticipo girado a Hard Imper, empresa encargada de la obra de fachadas. Se han amortizado a diciembre 31 de 2023, 5 cortes de obra.

Anticipo girado - octubre 20	42 780 807
Legalización corte 1 - noviembre 10	- 3 500 974
Legalización corte 2 - noviembre 19	- 3 471 827
Legalización corte 3 - diciembre 5	- 2 872 203
Legalización corte 4 - diciembre 13	- 3 943 445
Legalización corte 5 - diciembre 22	- 7 638 294
Total anticipo por legalizar	21 354 064

REVELACION 5- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

concepto	2023	2022	diferencia
MAQUINARIA Y EQUIPO	24 168 838	24 168 838	-
EQUIPO DE OFICINA (MUEBLES Y EQUIPO)	18 301 140	18 301 140	-
EQ.COMPUTACION Y COMUNICACION	28 264 904	22 102 204	6 162 700
DEPRECIACION ACUMULADA	- 70 734 882	- 64 572 182	- 6 162 700
TOTAL	-	-	

CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I PROPIEDAD HORIZONTAL

Nit.: 830.133.006-6

A diciembre 31 de 2023

Durante el año 2023, se adquirieron los siguientes accesorios y que por política contable se depreciaron dentro del mismo año.

Fecha	Concepto	Valor
febrero 9 2023	FEV-W4871042225 IMPRESORA EPSON MULTIFUNCIONAL A COLOR	729 000
junio 25 2023	COMPRA VIDEO PROYECTOR EPSON PL E 20	2 449 000
junio 25 2023	FEV-X5471007171 COMPRA PORTATIL ASUS X1502ZA 15,6"	2 799 000
junio 28 2023	FEV-X5531008151 COMPRA MOUSE , FUNDA PORTATIL Y BASE PORTATIL	185 700
Total		6 162 700

REVELACION 6 – DIFERIDOS POLIZAS DE SEGURO

En este rubro se encuentra la póliza de seguros, renovada con la empresa **La Previsora**; con vigencia a partir del día 1 de agosto de 2023 hasta el 29 de julio de 2024. Esta póliza se amortiza mensualmente durante los 12 meses siguientes a partir de su adquisición. A diciembre 31 de 2023 queda pendiente por amortizar el valor de \$17.843.330.

REVELACION 7 – CUENTAS CORRIENTES COMERCIALES

Registra aquellos pasivos que el conjunto adeuda a terceros originados por la prestación de servicios, honorarios, servicios, entre otros.

concepto	2023	2022	diferencia
GAS NATURAL DICIEMBRE	15 630	18 970	- 3 340
ENERGIA DICIEMBRE	1 467 980	-	1 467 980
ACUEDUCTO DICIEMBRE	1 550 510	-	1 550 510
CAJA MENOR	-	800 000	- 800 000
SERVICIOS MANTENIMIENTO		85 000	- 85 000
TOTAL	3 034 120	903 970	-\$ 2 130 150

REVELACION 8 - IMPUESTOS

Registra los importes recaudados por el conjunto a los contribuyentes o sujetos pasivos del tributo de retención en la fuente a favor de la Administración de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN).

PASIVO POR IMPUESTOS	dic-23
Retención en la fuente DIC 2023	2.498.278
TOTAL	2.498.278

Se deja estado de cuenta con la DIAN, donde se observa que a la fecha de entrega de este informe no se presentan obligaciones tributarias por cancelar y se presentaron todas durante el año 2023. Adicionalmente se deja consulta de inconsistencias en donde también se informa observa que no hay inconsistencias a la fecha de entrega de este informe.

CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I PROPIEDAD HORIZONTAL
 Nit.: 830.133.006-6
 A diciembre 31 de 2023

21-01-2024 / 10:38:42
CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I PROPIEDAD HORIZONTAL
MIRIAM SONDREJEEZ ENAMA LLANAS

Alarmas
Tarjetas

Mis actividades

Comunicados

A su correo electrónico le a visualizar los correos recibidos

Próximos vencimientos

Retenente AG 2021 y siguientes

Sus obligaciones

100%

100% 100% 100%

Destacados del mes

Presentar Declaración de Renta AG 2022

Consultar información Edígena Información Reportada por terceros

Presentación de Información Colocar Archivos en su Bandeja de Entrada

Consulta obligación Consultar el estado de sus responsabilidades.

Sus recibos de pago Pago electrónico o impresión.

Atención inmediata

Su clave a los servicios DIAN ha caducado, recuerde que debe cambiarla.

Favoritos

Obtener copia RUT Descargue su certificado con un solo clic.

Actualización RUT Realice la actualización de su RUT

Diligenciar y presentar Presentación de impuestos

100323002040119	2023	1	0
100323006106881	2023	2	0
100323008980100	2023	3	0
100323011111482	2023	4	0
100323010111382	2023	5	0
100323018262901	2023	6	0
100323021308871	2023	7	0
100323028172892	2023	8	0
100323028185280	2023	9	0
100323031493008	2023	10	0
100323030506885	2023	11	0
100323038721285	2023	12	0

DIAN Virtual

Tenga en cuenta

Iniciar sesión

Otros servicios

Verificar su sistema para firma

Verificar Requisitos

Crear cuenta de usuario

Habilitar cuenta

Consulta de Declaraciones Programa de Control MUSICA Derivado

Consulta de Inconsistencias

Consulta de Inconsistencias

Fecha Actual de Consulta: 08-03-2024 14:46:43

NIT: 830133006

Dígito de Verificación: 6

Razón Social: CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I PROPIEDAD HORIZONTAL

AYUDA Consulta documentos con inconsistencias

A 08-03-2024 para el NIT digitado no se encontraron documentos con inconsistencias. Consulte frecuentemente esta opción.

CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I PROPIEDAD HORIZONTAL

Nit.: 830.133.006-6

A diciembre 31 de 2023

REVELACION 9 - ANTICIPOS RECIBIDOS

Registra valores que se anticiparon para pago de futuras administraciones a facturar. A diciembre 31 de 2023 se registran \$10.516.855. Este valor corresponde a 40 casas

REVELACION 10 – OTROS PASIVOS

En esta cuenta registramos los dineros recibidos para terceros. Al cierre del 2023, en esta cuenta se encontraba registrado el saldo de cuota extraordinaria mantenimiento fachadas 2023. De igual manera en esta cuenta, registramos los valores recibidos de terceros como apoyos operativos.

concepto	2023	2022	diferencia
COSTAS JURIDICOS *	1 672 100	80 000	1 592 100
OTROS**	5 901 121	120 000	5 781 121
CUOTA FONDO CTIC	6 550 000	6 550 000	-
EXTRAORDINARIA MANTENIMIENTO FACHADAS***	377 341 942	103 800 000	273 541 942
TOTAL	391 465 163	110 550 000	280 915 163

*** Costas jurídicas**

Valor que se debe a abogados por el cobro jurídico a los inmuebles que se encuentran en proceso de cobro por este medio. Esta cuenta se legaliza una vez que los abogados hacen sus cobros. Se deja claridad que este dinero no es un gasto de la copropiedad, sino que se cobra al moroso en el momento que hace abonos a su deuda.

**** Otros**

INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS	COMPRA
FVEL-18077 NC 2023-2024 EMPRESA VIGILANCIA	11 185 125
FVEL-18675 NC EMPRESA VIGILANCIA	11 185 125
FVEL- NC EMPRESA VIGILANCIA	11 185 125
TOTAL RECIBIDOS PARA REINVERSION	33 555 375
CITOFONIA CITO IP PLUS CON RECURSOS VALOR REINVERSION VIGILANCIA	- 2 254 255
MANO OBRA ARREGLO RED DE CITOFONIA POR CAJAS DE PASO, AISLAMIENTO DE EMP*JOHN JAIRO BECERRA MARTINEZ	- 400 000
TRASLADO AUTORIZADO A PROYECTO DE FACHADAS	- 15 000 000
FELS19 SISTEMA INTEGRADO DE SEGURIDAD Y SERVICIO DE INSTALACION	- 10 000 000
TOTAL UTILIZADOS	- 27 654 255
DIFERENCIA INGRESOS RECIBIDOS VS UTILIZADO (VALOR POR UTILIZAR)	5 901 121

Este rubro agrupa los valores recibidos de reinversión de la empresa de vigilancia y a su vez la utilización de este dinero en algunos proyectos del conjunto.

CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I PROPIEDAD HORIZONTAL

Nit.: 830.133.006-6

A diciembre 31 de 2023

**** Mantenimiento fachadas**

Concepto	Saldos	Tercero
TOTAL COBRADO PROPIETARIOS	415 200 000	PROPIETARIOS
RENDIMIENTOS CDT PICHINCHA	3 270 060	PICHINCHA
RENDIMIENTOS CDT DAVIVIENDA	3 310 250	DAVIVIENDA
RENDIMIENTOS CDT FINANDINA	8 071 100	FINANDINA
TRASLADO AUTORIZADO DE REINVERSION VIGILANCIA	15 000 000	TOSCANA
TRASLADO AUTORIZADO DE UTILIDADES	24 000 000	TOSCANA
TRASLADO A GASTOS POR VALOR PRESUPUESTADO AÑO 2023	66 454 200	TOSCANA
TOTAL DE RECURSOS DESTINADOS PARA FACHADA	535 305 610	
FE236 CORTE OBRA 1 MANTENIMIENTO Y OBRA FACHADA	- 26 898 069	SERVICIOS HCM SAS
FE237 CORTE OBRA 2 MANTENIMIENTO Y OBRA FACHADA	- 26 674 123	
FE300 CORTE OBRA 3 MANTENIMIENTO Y OBRA FACHADA	- 22 067 981	
FE302 CORTE OBRA 4 MANTENIMIENTO Y OBRA FACHADA	- 30 297 605	
FE305 CORTE OBRA 5 MANTENIMIENTO Y OBRA FACHADA	- 36 907 177	
FECG279 HONORARIOS #1 INTERVENTORIA PROYECTO FACHADAS	- 6 899 620	CGV INGENIERIA SAS
FECG286 HONORARIOS #2 INTERVENTORIA PROYECTO FACHADAS	- 6 899 620	
SERVICIO DE ACUEDUCTO NOV - DIC CARGADOS A OBRA	- 789 881	EAAB
SERVICIO DE ENERGI NOV - DIC CARGADOS A OBRA	- 529 592	CODENSA
TOTAL DE GASTOS CARGADOS A LA OBRA	- 157 963 668	
SALDO POR EJECUTAR DE OBRA	\$ 377 341 942	

Los \$66.454.200 que se enuncian como "Traslado a gastos por valor presupuestado año 2023", obedecen a que el consejero Rafael Rodríguez, solicita traslado de este valor al gasto; pues en el presupuesto aprobado para 2023 en asamblea existía una partida autorizada con destinación a fachadas.

REVELACION 11- RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES

Concepto	Valor
resultados ejercicio anteriores a dic 2022	160 101 260
Traslado de excedente 2022	84 976 021
Descuento daño teja y herramientas enero 12	90 000
Ajuste reclasificación de resultados mayo 31	1 695 382
Traslado para arreglo de fachadas junio 30	- 24 000 000
Condonación intreses pago antes junio 30	- 172 000
Total de resultados acumulados	222 690 663

CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I PROPIEDAD HORIZONTAL

Nit.: 830.133.006-6

A diciembre 31 de 2023

REVELACION 12- INGRESOS OPERACIONALES

Este rubro se integra principalmente por los ingresos del edificio por el recaudo de cuotas ordinarias, que de manera eventual se presentan en el transcurso de su actividad durante el periodo contable, o por cualquier otro concepto que se derive de sus actividades de operación y que representan la principal fuente de ingresos para la copropiedad.

INGRESOS	2023	2022	PPTO 2023	% EJECUCION
Cuotas de administración	662 244 000,00	\$ 569 343 000,00	662 244 000	100%
Intereses de mora	23 468 000,00	\$ 24 543 305,00	-	
Parqueaderos	-	\$ 25 000,00		
Descuentos pronto pago	- 78 851 000,00	- \$ 69 630 333,00	- 81 216 000	97%
TOTAL	606 861 000	524 280 972	581 028 000	104%

REVELACION 13- INGRESOS NO OPERACIONALES

INGRESOS	2023	2022	PPTO 2023	% EJECUCION
Tarjetas de acceso	295 000	618 000	-	
Uso salon social	1 820 000	2 280 000	-	
Reconocimientos aseguradora	450 000			
Ajuste al peso	6 330	- 1 874	1 200	528%
Disponibilidad		45 000 000		
TOTAL	2 571 330	47 896 126	1 200	214278%

Los \$45.000.000 de disponibilidad que aparecen en 2022 obedece a un valor que se traslado de utilidades de años anteriores al ingreso. Cabe resaltar que esta aclaración se hace por solicitud del consejo, ya que fue un movimiento del año 2022, año en el que era otro profesional de la contabilidad quien estaba a cargo. Adicional fue un movimiento que reflejaron los estados financieros de 2022 aprobados por asamblea ordinaria de 2023.

REVELACION 14 - GASTOS OPERACIONALES

En este rubro se incluye los gastos relativos a las actividades de operación del edificio y que se identifican con los ingresos, como se menciona en la NIF A-2, Postulados básicos, gastos deben asociarse con los ingresos relativos.

CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I PROPIEDAD HORIZONTAL

Nit.: 830.133.006-6

A diciembre 31 de 2023

CONCEPTO	GASTOS 2023	GASTOS 2022	VARIACION 2023- 2022
REVISORIA FISCAL	6 186 000	5 518 992	12,09%
CONTABILIDAD	9 333 000	8 748 000	6,69%
ADMINISTRACION	29 184 000	28 695 000	1,70%
ASESORIA JURIDICA	-	400 000	-100,00%
SEGURO COPROPIEDAD	26 302 333	22 374 446	17,56%
ASEO	88 723 982	77 077 749	15,11%
VIGILANCIA	272 281 715	217 378 442	25,26%
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	4 183 459	2 037 032	105,37%
ENERGIA ELECTRICA	13 325 568	13 071 460	1,94%
TELEFONO	1 000 276	3 580 590	-72,06%
GAS	279 730	178 750	56,49%
GASTOS LEGALES	-	214 100	-100,00%
ZONAS COMUNES - LOCATIVAS	13 403 893	16 175 919	-17,14%
MMTO CIRCUITO CERRADO TV	-	-	
PUERTAS	11 773 961	2 309 991	409,70%
JARDIN	319 555	1 352 925	-76,38%
MOTOBOMBA	4 259 100	8 464 016	-49,68%
REJA PERIMETRAL	-	-	
EXTINTORES	468 860	468 860	0,00%
FILTRACIONES MUROS-JARDINERAS	6 384 000	20 655 000	-69,09%
CITOFONIA Y COMUNICACION	-	976 200	-100,00%
TANQUE AGUA	618 800	10 390 180	-94,04%
POZO EYECTOR Y SISTEMA SANITARIO	1 463 700	1 939 800	-24,54%
EQUIPO COMPUTO	1 659 900	350 000	374,26%
FUMIGACIONES	250 000	230 000	8,70%
MATERIALES SG-SST	262 800	675 500	-61,10%
ACTUALIZACION SISCO	548 318	484 738	13,12%
CORRECTIVO BOMBAS	3 905 580	7 425 600	-47,40%
ARREGLO INT. 3	59 545 519	-	
ARREGLO FACHADAS	70 024 200	3 000 000	2234,14%
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION	-	1 010 000	-100,00%
INSTALACIONES ELECTRICAS	712 198	794 750	-10,39%
DEPRECIACIONES	6 162 700	865 800	611,79%
EVENTOS Y DECORACION NAVIDEÑA	-	6 593 000	-100,00%
ELEMENTOS DE ASEO	247 280	727 200	-66,00%
ELEMENTOS DE CAFETERIA	2 653 304	887 039	199,12%
EMERGENCIA COVID (SERVICIO LAVAMANOS INGRESO)	-	104 360	-100,00%
UTILES, PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	1 357 800	839 036	61,83%
ASAMBLEA	7 933 810	3 241 948	144,72%
MOVILIZACIÓN URBANA	32 350	601 350	-94,62%
DETERIORO CARTERA	21 017 574	9 064 936	131,86%
TOTAL GASTOS	665 805 265	478 902 709	39,03%

REVELACION 15 - GASTOS NO OPERACIONALES

CONCEPTO	GASTOS 2023	GASTOS 2022	VARIACION 2023- 2022
COMISIONES BANCARIAS	1 287 302	1 052 652	22,29%
AJUSTE AL PESO	483	-	
FONDO IMPREVISTOS	6 504 000	5 245 716	23,99%
COSTAS Y PROCESOS JUDICIALES *	599 358	-	
OTROS GASTOS EXTRAORDINARIOS **	371 000	2 000 000	-81,45%
TOTAL	8 762 143	8 298 368	5,59%

CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I PROPIEDAD HORIZONTAL

Nit.: 830.133.006-6

A diciembre 31 de 2023

* **Costas y procesos judiciales:** certificados de libertad de casas en cobro jurídico

** **Otros gastos extraordinarios:** hace referencia a la compra de detalles de condolencia por fallecimiento de residente.

EJECUCION PRESUPUESTAL

CONCEPTO	GASTOS 2023	PRESUPUESTO 2023	% EJECUCION 2023
REVISORIA FISCAL	6 186 000	6 408 000	96,54%
CONTABILIDAD	9 333 000	10 152 000	91,93%
ADMINISTRACION	29 184 000	29 184 000	100,00%
ASESORIA JURIDICA	-	420 000	0,00%
SEGURO COPROPIEDAD	26 302 333	25 008 000	105,18%
ASEO	88 723 982	88 800 000	99,91%
VIGILANCIA	272 281 715	275 064 000	98,99%
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	4 183 459	2 040 000	205,07%
ENERGIA ELECTRICA	13 325 568	14 880 000	89,55%
TELEFONO	1 000 276	240 000	416,78%
GAS	279 730	180 000	155,41%
GASTOS LEGALES	-	240 000	0,00%
ZONAS COMUNES - LOCATIVAS	13 403 893	18 840 000	71,15%
MMTO CIRCUITO CERRADO TV	-	1 200 000	0,00%
PUERTAS	11 773 961	3 600 000	327,05%
JARDIN	319 555	1 200 000	26,63%
MOTOBOMBA	4 259 100	6 000 000	70,99%
REJA PERIMETRAL	-	1 800 000	0,00%
EXTINTORES Y ACCESORIOS SEGURIDAD	468 860	600 000	78,14%
FILTRACIONES MUROS-JARDINERAS	6 384 000	23 205 000	27,51%
TANQUE AGUA	618 800	2 280 000	27,14%
POZO EYECTOR Y SISTEMA SANITARIO	1 463 700	2 280 000	64,20%
MANTENIMIENTO EQUIPO COMPUTO	1 659 900	1 320 000	125,75%
FUMIGACIONES	250 000	300 000	83,33%
MATERIALES SG-SST	262 800	600 000	43,80%
ACTUALIZACION SISCO	548 318	492 000	111,45%
CORRECTIVO BOMBAS	3 905 580	2 880 000	135,61%
ARREGLO INT. 3	59 545 519	45 000 000	132,32%
ARREGLO FACHADAS	70 024 200	70 024 200	100,00%
INSTALACIONES ELECTRICAS	712 198	1 200 000	59,35%
DEPRECIACIONES	6 162 700	-	
ELEMENTOS DE ASEO	247 280	840 000	29,44%
ELEMENTOS DE CAFETERIA	2 653 304	1 020 000	260,13%
EMERGENCIA COVID (SERVICIO LAVAMANOS INGRESO)	-	108 000	0,00%
UTILES, PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	1 357 800	720 000	188,58%
ASAMBLEA	7 933 810	2 760 000	287,46%
MOVILIZACION URBANA	32 350	240 000	13,48%
DETERIORO CARTERA	21 017 574	-	
COMISIONES BANCARIAS	1 287 302	600 000	214,55%
AJUSTE AL PESO	483	-	
FONDO IMPREVISTOS	6 504 000	6 504 000	100,00%
COSTAS Y PROCESOS JUDICIALES	599 358	1 800 000	33,30%
OTROS GASTOS EXTRAORDINARIOS	371 000	-	
TOTAL	674 567 408	650 029 200	103,77%

Variaciones consideradas a revelar

- **Gastos de servicios públicos:** se presupuestaron valores bajos para los incrementos que hubo.
- **Mantenimiento de puertas:** se sobre ejecuta debido a los diversos daños presentados con la puerta, cabe recalcar que algunos de estos están en proceso de reclamación con aseguradora según informa administración.
- **Mantenimiento Equipo de cómputo:** se pagaron mantenimientos de impresoras, cambio de disco y ampliación de memoria equipo administración, dominio hosting y pin de Microsoft.
- **Actualización sisco:** se presupuestó valor bajo
- **Correctivo de bombas:** se pagaron 3 mantenimientos correctivos de bombas por necesidad de hacerlo
- **Arreglo interior 3:** se sobre ejecutada, dado que en el proceso de arreglo se presentaron imprevistos que en informe de administración se detallan.
- **Elementos cafetería:** se sobre ejecuta, ya que los precios de los insumos incrementaron mas de lo esperado. Sumado a esto durante el año 2023 hubo bastantes reuniones de consejo y comités que hicieron que se incrementara consumo de insumos.
- **Elementos papelería:** no se presupuestó lo suficiente para los insumos que se utilizaron (papel, tintas impresoras, carpetas, AZ, etc.)
- **Comisiones bancarias:** se presupuesta un valor bajo para lo ejecutado, a su vez en el mes de octubre la administración toma la decisión de cambiar de banco con el fin de optimizar los gastos bancarios.

REVELACION 16 - OTRAS REVELACIONES

- Los estados financieros están preparados en el software contable Sisco, propiedad del conjunto.
- Asumí la contabilidad en el mes de agosto de 2023, la información de enero a julio fue responsabilidad de otro profesional de la contabilidad. Los ajustes que se presentaron se hicieron con fecha posterior; pero soy responsable de la integridad de la información a partir del mes de agosto de 2023.

CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I PROPIEDAD HORIZONTAL

Nit.: 830.133.006-6

A diciembre 31 de 2023

REVELACION 17 - PUBLICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros fueron revisados por el Consejo de Administración en cuatro reuniones en donde expresaron sus opiniones al respecto de los informes y solicitaron ajustes y reclasificaciones antes de ser publicados.

FIRMADO EN ORIGINAL
CAROLINA BOHORQUEZ PINTO
CONTADOR PÚBLICO
TP- 118.780 -T

Marzo 8 de 2024

EJECUCION PRESUPUESTAL 2023

	EJECUCIÓN PRESUPUESTAL AÑO 2023			
	PRESUPUESTO		EJECUCIÓN	
	ANUAL	MES	ANUAL	MES
INGRESOS				
CUOTAS DE ADMINISTRACION	662.244.000	55.187.000	662.244.000	55.187.000
INTERESES POR MORA		0	23.468.000	1.955.667
DESCUENTO PRONTO PAGO	-81.216.000	-6.768.000	-78.851.000	- 6.570.917
TARJETAS ACCESO		0	295.000	24.583
ALQUILER SALÓN COMUNAL		0	1.820.000	151.667
DISPONIBLE ARREGLO INT. 3	45.000.000	3.750.000		-
DISPONIBLE ARREGLO FACHADAS	24.000.000	2.000.000		-
AJUSTE AL PESO	1200	100	6.329	527
Total	650.029.200	54.169.100	608.982.329	50.748.527
EGRESOS				
REVISORIA FISCAL	6.408.000	534.000	6.186.000	515.500
CONTABILIDAD	10.152.000	846.000	9.333.000	777.750
ADMINISTRACION	29.184.000	2.432.000	29.184.000	2.400.000
CONSULTORIA JURIDICA	420.000	35.000	0	-
SEGUROS COPROPIEDAD	25.008.000	2.084.000	26.302.332	2.191.861
ASEO	88.800.000	7.400.000	88.723.982	7.393.665
VIGILANCIA	275.064.000	22.922.000	272.281.715	22.690.143
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	2.040.000	170.000	4.973.340	414.445
ENERGIA ELECTRICA	14.880.000	1.240.000	13.855.160	1.154.597
TELEFONO	240.000	20.000	1.000.276	83.356
GAS NATURAL	180.000	15.000	279.730	23.311
GASTOS LEGALES	240.000	20.000		-

	EJECUCIÓN PRESUPUESTAL AÑO 2023			
	PRESUPUESTO		EJECUCIÓN	
	ANUAL	MES	ANUAL	MES
EGRESOS				
ZONAS COMUNES - LOCATIVAS	18.840.000	1.570.000	13.403.892	1.116.991
PUERTAS VEHICULAR-PEATONAL-MASCO	3.600.000	300.000	11.773.961	981.163
JARDÍN / PLAZOLETA	1.200.000	100.000	319.555	26.630
MOTOBOMBAS MTTO	6.000.000	500.000	4.259.100	354.925
REJA PERIMETRAL	1.800.000	150.000	0	-
EXTINTORES Y ACCESORIOS SEGURIDAD	600.000	50.000	468.860	39.072
FILTRACIONES MUROS-JARDINERAS	23.205.000	1.933.750	6.384.000	532.000
LAVADO TANQUE AGUA	2.280.000	190.000	618.800	51.567
LAVADO POZO EYECTOR SISTSANITARIO	2.280.000	190.000	1.463.700	121.975
MTTO EQUIPOS DE COMPUTO	1.320.000	110.000	1.659.900	138.325
MATERIALES SG-SST	600.000	50.000	262.800	21.900
LICENCIAS - ACTUALIZACION SISCO Y OTR	492.000	41.000	548.318	45.693
MTTO BOMBAS RESIDUALES-EYECTORAS	2.880.000	240.000	3.905.580	325.465
INSTALACIONES ELECTRICAS	1.200.000	100.000	712.198	59.350
DIA DE LOS NIÑOS/HALLOWEN		0	0	-
FIESTA DE MADRES		0	0	-
DECORACION Y EVENTOS NAVIDEÑOS		0	0	-
ELEMENTOS DE ASEO (BAÑOS ADMON)	840.000	70.000	247.280	20.607
ELEMENTOS DE CAFETERIA	1.020.000	85.000	2.653.304	221.109
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	720.000	60.000	1.357.800	113.150
ASAMBLEA	2.760.000	230.000	7.933.810	661.151
MOVILIZACIÓN URBANA	240.000	20.000	32.350	2.696
RESERVA FONDO IMPREVISTOS	6.504.000	542.000	6.504.000	542.000
Total	650.029.200	54.169.100	675.880.879	56.260.950
Excedentes o Deficit	0	0	-66.898.550	

CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I PROPIEDAD HORIZONTAL

03/15/24

EJECUCION ACUMULADA: Periodo: Enero /23 a Diciembre /23 (N)

13:43:55

Página 1

Cuenta	Descripción	Presupuestado Ene/23 a Dic/23	Ejecutado Ene/23 a Dic/23	% Ejecución (100.00 %)	Saldo	Variación %
INGRESOS						
41701001	CUOTAS DE ADMINISTRACION	662,244,000	662,244,000	100.00	0	0.00
41701002	INTERESES POR MORA	0	23,468,000	0.00	-23,468,000	-100.00
417501	DESCUENTO PRONTO PAGO	-81,216,000	-78,851,000	97.09	-2,365,000	2.91
42505001	TARJETAS ACCESO	0	295,000	0.00	-295,000	-100.00
42505002	ALQUILER SALÓN SOCIAL	0	1,820,000	0.00	-1,820,000	-100.00
425501	ARREGLO INT. 3	45,000,000	0	0.00	45,000,000	0.00
425502	ARREGLO FACHADAS	24,000,000	0	0.00	24,000,000	0.00
429581	AJUSTE AL PESO	1,200	6,329	527.48	-5,129	-427.48
	Total	650,029,200	608,982,329	93.69	41,046,870	6.31

GASTOS

511010	REVISORIA FISCAL	6,408,000	6,186,000	96.54	222,000	3.46
511030	CONTABILIDAD	10,152,000	9,333,000	91.93	819,000	8.07
511040	ADMINISTRACION	29,184,000	29,184,000	100.00	0	0.00
511050	CONSULTORIA JURIDICA	420,000	0	0.00	420,000	0.00
51302001	SEGUROS COPROPIEDAD	25,008,000	26,302,332	105.18	-1,294,332	-5.18
51350501	ASEO	88,800,000	88,723,982	99.91	76,018	0.09
51350502	VIGILANCIA	275,064,000	272,281,715	98.99	2,782,285	1.01
513525	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	2,040,000	4,183,459	205.07	-2,143,459	-105.07
513530	ENERGIA ELECTRICA	14,880,000	13,325,568	89.55	1,554,432	10.45
513535	TELEFONO	240,000	1,000,276	416.78	-760,276	-316.78
51355501	GAS NATURAL	180,000	279,730	155.41	-99,730	-55.41
51400501	LEGALES	240,000	0	0.00	240,000	0.00
51451001	ZONAS COMUNES - LOCATIVAS	18,840,000	13,403,892	71.15	5,436,107	28.85
51451003	CIRCUITO CERRADO TV	1,200,000	0	0.00	1,200,000	0.00
51451004	PUERTAS	3,600,000	11,773,961	327.05	-8,173,961	-227.05
51451005	JARDÍN	1,200,000	319,555	26.63	880,445	73.37
51451006	MOTOBOMBA	6,000,000	4,259,100	70.99	1,740,900	29.01

CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I PROPIEDAD HORIZONTAL							03/15/24
EJECUCION ACUMULADA: Periodo: Enero /23 a Diciembre /23 (N)							13:43:55
							Página 2
Cuenta	Descripción	Presupuestado Ene/23 a Dic/23	Ejecutado Ene/23 a Dic/23	% Ejecución (100.00 %)	Saldo	Variación %	
51451007	REJA PERIMETRAL	1,800,000	0	0.00	1,800,000	0.00	
51451009	EXTINTORES Y ACCESORIOS	600,000	468,860	78.14	131,140	21.86	
51451012	FILTRACIONES MUROS-JARDINERAS	23,205,000	6,384,000	27.51	16,821,000	72.49	
51451014	TANQUE AGUA	2,280,000	618,800	27.14	1,661,200	72.86	
51451015	POZO EYECTOR Y SISTEMA	2,280,000	1,463,700	64.20	816,300	35.80	
51451016	EQUIPO COMPUTO	1,320,000	1,659,900	125.75	-339,900	-25.75	
51451017	FUMIGACIONES	300,000	250,000	83.33	50,000	16.67	
51451018	MATERIALES SG-SST	600,000	262,800	43.80	337,200	56.20	
51451019	ACTUALIZACION SISCO	492,000	548,318	111.45	-56,318	-11.45	
514515	CORRECTIVO BOMBAS	2,880,000	3,905,580	135.61	-1,025,580	-35.61	
514516	ARREGLO INT. 3	45,000,000	59,545,519	132.32	-14,545,519	-32.32	
514517	ARREGLO FACHADAS	70,024,200	70,024,200	100.00	0	0.00	
515005	INSTALACIONES ELECTRICAS	1,200,000	712,198	59.35	487,802	40.65	
51602001	DEPRECIACIÓN EQUIPO DE	0	6,162,700	0.00	-6,162,700	-100.00	
51952501	ELEMENTOS DE ASEO	840,000	247,280	29.44	592,720	70.56	
51952502	ELEMENTOS DE CAFETERIA	1,020,000	2,653,304	260.13	-1,633,304	-160.13	
519527	SERVICIO LAVAMANOS INGRESO	108,000	0	0.00	108,000	0.00	
51953001	PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	720,000	1,357,800	188.58	-637,800	-88.58	
519540	ASAMBLEA	2,760,000	7,933,810	287.46	-5,173,810	-187.46	
51954501	MOVILIZACIÓN URBANA	240,000	32,350	13.48	207,650	86.52	
5199	DETERIORO DE CARTERA	0	21,017,574	0.00	-21,017,574	-100.00	
53050501	GASTO BANCO AV VILLAS	600,000	1,113,153	185.53	-513,153	-85.53	
53051501	BANCO 1	0	174,149	0.00	-174,149	-100.00	
530595	AJUSTE AL MIL	0	483	0.00	-483	-100.00	
531505	COSTAS Y PROCESOS JUDICIALES	1,800,000	599,358	33.30	1,200,642	66.70	
531510	RESERVA FONDO IMPREVISTOS	6,504,000	6,504,000	100.00	0	0.00	
531520	IMPUESTOS ASUMIDOS	0	6,000	0.00	-6,000	-100.00	
531595	OTROS GASTOS EXTRAORDINARIOS	0	365,000	0.00	-365,000	-100.00	
	Total	650,029,200	674,567,407	103.77	-24,538,207	-3.77	

CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA I PROPIEDAD HORIZONTAL							03/15/24
EJECUCION ACUMULADA: Periodo: Enero /23 a Diciembre /23 (N)							13:43:55
							Página 3
Cuenta	Descripción	Presupuestado Ene/23 a Dic/23	Ejecutado Ene/23 a Dic/23	% Ejecución (100.00 %)	Saldo	Variación %	
	Excedentes o Deficit	0	-65,585,077				

PROYECTO PRESUPUESTO 2024

INCREMENTO DEL IPC: 9,28 %

INCREMENTO DEL SMMLV: 12,00 %

PROYECTO PRESUPUESTO 2024	VALORES PROYECTADOS		
	MENSUAL	ANUAL	INCR %
INGRESOS			
CUOTAS DE ADMINISTRACION	61.761.000	741.132.000	12%
INTERESES POR MORA	0	-	-100%
DESCUENTO PRONTO PAGO	-7.398.000	88.776.000	13%
TARJETAS ACCESO	0	-	-100%
ALQUILER SALÓN COMUNAL	0	-	-100%
AJUSTE AL PESO	0	-	-100%
Total	54.363.000	652.356.000	7%
EGRESOS			
REVISORIA FISCAL	600.000	7.200.000	12%
CONTABILIDAD	950.000	11.400.000	12%
ADMINISTRACION	2.784.000	33.408.000	14%
SEGUROS COPROPIEDAD	2.625.000	31.500.000	26%
ASEO	8.300.000	99.600.000	12%
VIGILANCIA	26.506.000	318.072.000	16%
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	320.000	3.840.000	-23%
RECOLECCION BASURA Y ESCOMBROS	50.000	600.000	#¡DIV/0!
ENERGIA ELECTRICA	1.200.000	14.400.000	4%
TELEFONO	85.000	1.020.000	2%
GAS NATURAL	26.000	312.000	12%
GASTOS LEGALES	330.000	3.960.000	1550%
ZONAS COMUNES - LOCATIVAS	2.600.000	31.200.000	133%
CIRCUITO CERRADO TV		-	#¡DIV/0!
PUERTAS VEHICULAR-PEATONAL-MASCO	150.000	1.800.000	-85%
JARDÍN / PLAZOLETA	100.000	1.200.000	276%
MOTOBOMBAS MTTO	400.000	4.800.000	13%
REJA PERIMETRAL	300.000	3.600.000	#¡DIV/0!

PROYECTO PRESUPUESTO 2024	VALORES PROYECTADOS		
	MENSUAL	ANUAL	INCR %
EGRESOS			
EXTINTORES Y ACCESORIOS SEGURIDAD	100.000	1.200.000	156%
FILTRACIONES MUROS-JARDINERAS	2.566.667	30.800.000	382%
CITOFONÍA Y COMUNICACION	185.000	2.220.000	#¡DIV/0!
LAVADO TANQUE AGUA	200.000	2.400.000	288%
LAVADO POZO EYECTOR SISTSANITARIO	250.000	3.000.000	105%
MTTO EQUIPOS DE COMPUTO	60.000	720.000	-57%
MATERIALES SG-SST	250.000	3.000.000	1042%
LICENCIAS - ACTUALIZACION SISCO Y OTR	90.000	1.080.000	97%
MTTO BOMBAS RESIDUALES-EYECTORAS	150.000	1.800.000	-54%
MTTO CAJAS AGUAS NEGRAS	600.000	7.200.000	#¡DIV/0!
COMPRA DE SONDA ELECTRICA	440.333	5.283.996	
INSTALACIONES ELECTRICAS	80.000	960.000	35%
DEPRECIACIÓN ACUMULADA MAQUINARIA	-	-	-100%
DIA DE LOS NIÑOS/HALLOWEN	120.000	1.440.000	#¡DIV/0!
FIESTA DE MADRES	200.000	2.400.000	#¡DIV/0!
DECORACION Y EVENTOS NAVIDEÑOS	420.000	5.040.000	#¡DIV/0!
ELEMENTOS DE ASEO (BAÑOS ADMON)	100.000	1.200.000	385%
ELEMENTOS DE CAFETERIA	230.000	2.760.000	4%
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	80.000	960.000	-29%
AVISOS Y PUBLICIDAD	100.000	1.200.000	#¡DIV/0!
ASAMBLEA	250.000	3.000.000	-62%
MOVILIZACIÓN URBANA	20.000	240.000	642%
DETERIORO CARTERA		-	-100%
GASTOS BANCARIOS	-	-	-100%
COSTAS Y PROCESOS JUDICIALES		-	-100%
RESERVA FONDO IMPREVISTOS	545.000	6.540.000	1%
Total	54.363.000	652.355.996	-3%

NOTAS AL PROYECTO DE PRESUPUESTO:

INGRESOS:

CUOTA 2023	INCR	VR. \$\$\$	CUOTA 2024
319.000	12%	38.280	357.280
CUOTA PLENA	DCTO	VR. \$\$\$	PRONTOPAGO
357.000	15%	53.550	303.000

Se ajusta la cuota de administración con el incremento del salario mínimo.

Para el caso de la partida del descuento de pronto pago, se establece un promedio de 137 casas que se benefician del pronto pago mensual de \$54.000.

EGRESOS:

Teniendo en cuenta lo anterior y de acuerdo con lo analizado y estudiado en las diferentes reuniones de consejo procedemos a explicar las partidas, sus incrementos y la justificación:

- a. Revisor fiscal, Contadora y administradora: las partidas de revisoría fiscal y contador, se realiza el incremento del 12 %, para el caso de la administradora el incremento del 14 % desde el mes de diciembre de 2023.
- b. Aseo y Vigilancia: las partidas de aseo áreas comunes se realiza el incremento del 12 % y para el caso de servicio de vigilancia y seguridad privada el incremento para el año 2024, de acuerdo con el Decreto 1561 de 2022 y Circular Externa 20221300000675 de Supervigilancia del 29 de diciembre de 2022.
- c. Servicios públicos: el incremento se realiza de acuerdo con la ejecución del año 2023 y los costos adicionales por la obra de impermeabilización de fachadas.
- d. Zonas comunes locativas: se prevé la instalación del papel adhesivo de los salones comunales, remodelación de los baños y cocina del edificio de administración, arreglo tramos de adoquín y las actividades normales que surjan en el año de arreglos en las zonas comunes.
- e. Puertas vehicular-peatonal: se tiene en cuenta la certificación de las puertas y los mantenimientos.
- f. Jardín: Se establece la compra de tierra, abono, insumo y matamalezas.
- g. Reja perimetral: se estima la pintura y ornamentación de esta área.
- h. Filtraciones muros - jardineras: se estima el mantenimiento e impermeabilización de 17 jardineras en todo el año 2023.
- i. Compra sonda eléctrica: se estima la compra
- j. Instalaciones eléctricas: se estima de acuerdo con la ejecución del año 2023, el cambio de bombillos en las áreas comunes y sótano.
- k. Día de los niños, fiesta de madres y decoración y eventos navideños: se estiman las partidas, atendiendo las actividades de integración entre la comunidad infantil y demás, siendo este uno de los factores importantes para la unión y espacios de compartir en familia.

Anexo 1

FORMATO DE PROPOSICIONES Y VARIOS

Torre y apartamento _____ Propietario ____ Arrendatario ____ Con poder SI _ NO _

Nombres y apellidos _____

Anexo 2

FORMATO PODER PARA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL

PODER ESPECIAL

Bogotá, D.C., marzo de 2024

Señores
**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA 1 P. H.**
Ciudad.

Respetados Señores:

El suscrito, _____, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. _____ de _____, como propietario(a) de la Casa: _____ Interior : _____ del CONJUNTO RESIDENCIAL TOSCANA 1 P. H., confiero poder especial, amplio y suficiente al señor(a) _____ identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. _____ de _____, para que asista en mi nombre y me represente en todas las atribuciones legales y estatutarias que me asisten en la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS que se realizará el 06 de abril de 2024, a las 2:00 pm, en el Salón primer piso, VERSALLES

Atentamente,

PROPIETARIO

APODERADO

C.C. _____

C.C. _____