

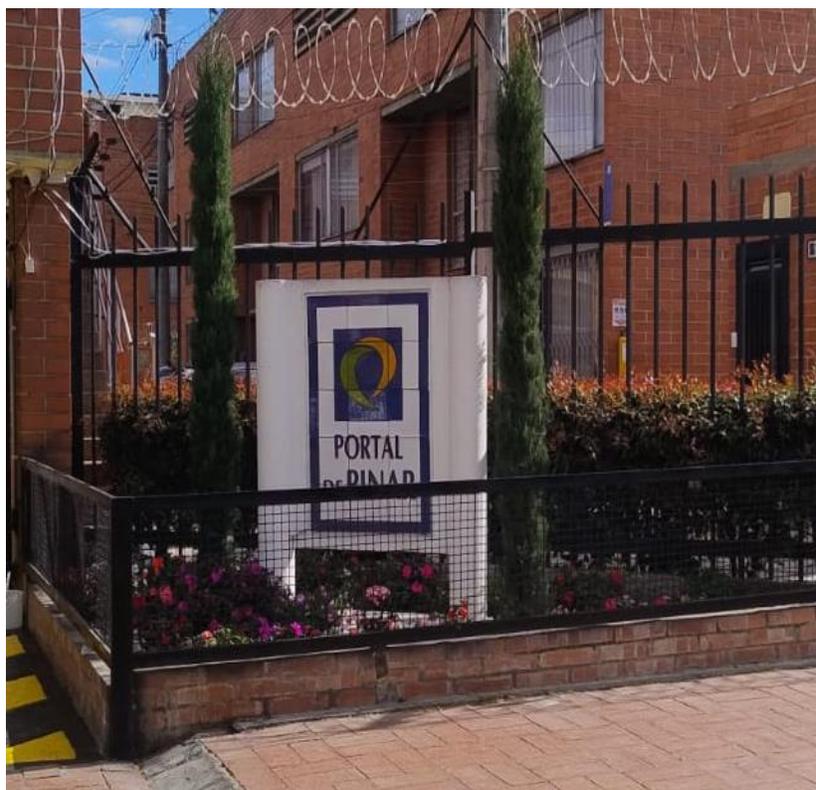
Informe Financiero

CONJUNTO PORTAL DEL PINAR 3. P.H.

NIT 900.126.495 - 9

Notas a los Estados de la situación financiera

A diciembre 31 de 2024



INFORME ADMINISTRACION

Desde la Administración agradecemos por el año que culminò con éxito y sin novedades que impliquen riesgos financieros ni sociales a la copropiedad

El año 2024 fue un año de mantenimientos y cambios en las zonas comunes con el fin de garantizar su vida útil por màs tiempo.

Se ha dado la prioridad al cumplimiento de las normas básicas de respeto y sana convivencia, se ha ejecutado el manual de convivencia aprobado para la copropiedad; con base en esto hemos solicitado de varias formas el control de excesos en las zonas comunes, el manejo responsable de las mascotas, el cuidado de jardines especialmente por parte de niños y adolescentes. Ante esto hemos percibido algunas resistencias al cumplimiento de normas desatando un proceso sancionatorio social o económico.

Agradezco la participación ad-honorem que realizan los miembros del Consejo de Administración, su disposición y ecuanimidad para abordar las situaciones presentadas.

Se realizaron:

- 1. Mantenimientos correctivos y en algunos sectores preventivos al encerramiento exterior del conjunto en especial las colindantes con el parque, que se encontraban con bastante deterioro.*
- 2. La cerca eléctrica se modificò y reacondicionò su funcionamiento nuevamente.*
- 3. Se generaron los cambios del 95% de alumbrado en zonas comunes a lámparas tipo led*
- 4. Se continua con la unificación de jardines y de cerca viva*
- 5. Se amplió el sistema de cámaras audiovisuales con el fin de garantizar la seguridad de todos*
- 6. La actualización de datos es del 98% dentro de los cuales hemos podido recolectar información que no había reposado en la oficina de Administración como la identificación personas de cada copropietario y residente.*
- 7. La celebración del día de los niños se realizó con la colaboración de la empresa de vigilancia, la empresa recicladora, la administración y otros participantes para generarle a los niños espacios bonitos, especiales y únicos en la celebración de su día.*
- 8. Para la celebración de las novenas navideñas, se ofreció un compartir general para la comunidad y se contó con bastante participación de los residentes.*
- 9. Se cambiaron válvulas y se realizaron dos mantenimientos a la bomba del acueducto que suministra agua al conjunto.*
- 10. Se remodelò el cuarto de las basuras en su totalidad, aprovechando el espacio para destinar un cuarto para la herramienta y otro especial para el material de reciclado.*
- 11. Se lavaron en su totalidad las zonas comunes en el mes de diciembre y se detallò el cambio tan drastico y la sensación de limpieza ha perdurado*
- 12. Se realizaron los mantenimientos regulares para que no se deteriore la copropiedad.*

13. Se lavaron y limpiaron canales de locales y de casas (donde hubo acceso)
14. Se esta trabajando en el desarrollo de la aplicación web
15. Se llevan los tramites requeridos y adicionales ante la curaduría para la remodelación de la portería
16. Se instalò alarma nueva para los locales y se han entregado controles para su manejo

Cordial saludo

firmado en original

YEIMY LILIANA GIRALDO P.

Representante Legal

Dado en Bogotá D.C., en el mes de Marzo 2024.

DICTAMEN E INFORME DEL REVISOR FISCAL

Señores Copropietarios
CONJUNTO PORTAL DEL PINAR – PH
ASAMBLEA GENERAL 2025
Bogotá.-

REF: Vigencia del año 2024

1. Informe sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros del CONJUNTO PORTAL DEL PINAR, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y los estados de resultados, por el año que terminó en esa fecha y sus respectivas notas, que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros: La administración es responsable por la adecuada preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación de estados financieros libres de errores de importancia material, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del revisor fiscal

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros con base en mi auditoría. Obtuve las informaciones necesarias para cumplir mis funciones y efectué mi examen de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Tales normas requieren que cumpla con requisitos éticos, planifique y efectúe la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores de importancia material.

Considero que la evidencia de auditoría que obtuve proporciona una base razonable para fundamentar la opinión que expreso a continuación.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros que se mencionan, preparados de acuerdo con información tomada fielmente del sistema de registro, de evidencia física y de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera del Conjunto Residencial al 31 de diciembre de 2024, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por

el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme.

2. Informe requerimientos legales y regulatorios

Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante 2024:

- ✚ la contabilidad del Conjunto Residencial ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.*
- ✚ Las operaciones registradas en los libros se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Copropietarios.*
- ✚ La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros se llevan y se conservan debidamente.*

Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificados por los artículos 4 y 5 del Decreto 2496 de 2015, respectivamente, en desarrollo de las responsabilidades del Revisor Fiscal contenidas en los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación de si los actos de los administradores de la Copropiedad se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de Copropietarios y si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la misma o de terceros que estén en su poder, emito el informe del año 2024, obtuve información y colaboración desde la administración y el consejo.

*****firmado en original*****

PAOLA SUSAS CASALLAS

Revisor fiscal

Matrícula C.P.T. 224566-T

Marzo 31 de 2024

HALLAZGOS Y RECOMENDACIONES

1. Se actualizó la documentación necesaria ante las entidades bancarias y a los aliados comerciales Milenio Centro Comercial
2. Se ha continuado recibiendo dineros en efectivo y en consignación. El recibir en efectivo ha disminuido sustancialmente el gasto en productos financieros, sin embargo se recomiendan tener precauciones con el manejo del dinero. En la póliza de zonas comunes hay un rubro que que ampara el manejo de efectivo por parte del administrador en caso de que se presentará algún percance
3. Se actualizó el RUT y todo lo concerniente a la parte tributaria
4. Se presentaron los medios de información exógena ante la DIAN dando cumplimiento a la normatividad
5. Se actualizó el libro de copropietarios a un 95% del total de las casas. Falta la actualización de locales de propietarios y de negocio con información comercial
6. Se atendieron todos los procesos jurídicos de conciliación con la casa 11 del interior 4 y el Local 09 a través de asesoría jurídica de la Dra Paula Sierra Abogada en ejercicio.
7. El contrato de vigilancia se mantiene. El convenio con el Centro Comercial MILENIO plaza continua vigente atendiendo las prestación del servicio mes a mes.
8. En la implementación del SSSGT se realizaron avances en demarcación, movilidad y en riesgos.
9. Los recursos recaudados a criterio de la revisoría fiscal se han aprovechado reinvirtiéndolos en el mantenimiento general del conjunto con el fin de mejorar la calidad de vida y de convivencia.
10. Se remodeló el cuarto de basuras convirtiéndolo en un espacio higiénico y amable para el conjunto. Se aprovechó el espacio para resguardar la herramienta de trabajo.
11. Se conocieron avances del proceso ante la curaduría para la remodelación de la portería, sin embargo hay un trámite dispendioso en curso ante la alcaldía menor de Kennedy para realizar el cambio de matrícula inmobiliaria del conjunto
12. Se han realizado acuerdos de pago con los morosos de los cuales solo un 5% no lo ha cumplido.
13. Se destaca la colaboración de los copropietarios y residentes por mejorar su conjunto e su estructura física y convivencial.

FINAL ***

CONJUNTO PORTAL DEL PINAR - PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT 900,126,495-9

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA A 31 DE DICIEMBRE DE 2024, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en pesos Colombianos)

ACTIVO	<u>Nota</u>	31-dic.-2024	31-dic.-2023
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes del efectivo	<u>1</u>	32.047.834	12.078.081,15
Deudores y otras cuentas por cobrar	<u>2</u>	84.878.761	78.390.302,00
Total activo corriente		116.926.595	90.468.383,15
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad planta y equipo neto	<u>3</u>	0	723.524,20
Total activo no corriente		0	723.524,20
TOTAL ACTIVO		116.926.595	91.191.907,35
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVO CORRIENTE			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	<u>4</u>	22.314.456	17.564.597,40
Otros Pasivos	<u>5</u>	31.214.083	16.311.384,00
Total pasivo corriente		53.528.539	33.875.981,40
TOTAL PASIVO		53.528.539	33.875.981,40
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Utilidad y/o Pérdida del Ejercicio		6.082.130	10.665.009,00
Utilidades acumuladas		68.012.153	57.347.143,41
Pérdidas de ejercicios anteriores		-10.696.227	-10.696.226,63
Total patrimonio		63.398.056	57.315.925,78
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		116.926.595	91.191.907,18

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Firmado en Original
YEIMY LILIANA GIRALDO P
CC 52,478,415
Representante Legal

Firmado en Original
MARIA MERCEDES LOPEZ H.
Contadora
T.P. No 91048 – T

Firmado en Original
LADY PAOLA SUSANA C.
Revisora Fiscal
T.P. No 224566 – T

CONJUNTO PORTAL DEL PINAR - PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT 900,126,495-9

ESTADO DE GASTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2024, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en pesos Colombianos)

		Por el periodo terminado en	Por el periodo terminado en
	<u>Nota</u>	31-dic.-2024	31-dic.-2023
Ingresos brutos de actividades ordinarias	6	264.560.000,00	212.816.001,00
		-	-
Utilidad Bruta		264.560.000,00	212.816.001,00
GASTOS OPERACIONALES			
Administración	7	(267.906.510,00)	(216.734.182,40)
Ventas	7	-	-
Total gastos operacionales		(267.906.510,00)	(216.734.182,40)
Utilidad Operacional		<u>(3.346.510,00)</u>	<u>(3.918.181,40)</u>
INGRESOS (GASTOS) NO OPERACIONALES			
Ingresos	6	12.906.665,00	15.017.519,36
Egresos	7	(3.478.025)	(434.328,79)
		9.428.640,24	14.583.190,57
Utilidad antes del impuesto de renta		<u>6.082.130</u>	<u>10.665.009,17</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		<u><u>6.082.130</u></u>	<u><u>10.665.009,17</u></u>

Firmado en Original
YEIM Y LILIANA GIRALDO P
CC 52,478,415
Representante Legal

Firmado en Original
MARIA MERCEDES LOPEZ H.
Contadora
T.P. No 91048 – T

Firmado en Original
LADY PAOLA SUSANA C.
Revisora Fiscal
T.P. No 224566 – T

**CONJUNTO PORTAL DEL PINAR 3. P.H.
NIT 900.126.495 - 9**

*Notas a los Estados de la situación financiera
A diciembre 31 de 2024
(Cifras expresadas en pesos colombianos)*

Linea del Tiempo

El conjunto es una copropiedad, que fue constituida bajo la Escritura pública N°. 5893 de 16-11-2004 de la Notaría 1 y se acogió al régimen de propiedad horizontal inscribiendo el Reglamento en la Notaría 1 según la escritura pública 6062 del 23-11-2004, regida bajo las normas de propiedad horizontal Ley 675 de 2001. Consta de 137 casas ubicadas al interior y de 30 locales ubicados en el exterior del mismo. Zonas comunes de 31 parqueaderos comunales.

Se tiene registrada la representación legal ante la Alcaldía menor de Kennedy y en la actualidad figura como representante legal YEIMY LILIANA GIRALDO PINZON identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.47.***.*

POLITICAS CONTABLES

En cumplimiento de la ley se lleva la contabilidad acorde con las normas de contabilidad generalmente aceptadas contenidas en la ley 1314 de 2009, reglamentada por el decreto 2420 del 14 de diciembre de 2015 donde se establece la adopción de las Normas internacionales de Información Financiera para todas las entidades jurídicas que estén obligadas a llevar contabilidad, y aplicada para grupo 3, donde la base contable es de causación (acumulación o devengo), es decir los hechos económicos se reconocen en el momento de su ocurrencia.

La presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa o materialidad.

1. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos, con vencimiento de doce (12) meses o menos contados a partir de la adquisición del instrumento financiero.

Deudores y cuentas por cobrar

Los deudores y demás cuentas por pagar estarán reconocidas al precio de la transacción, al valor del costo, menos el deterioro del valor, menos las bajas en cuenta.

Propiedad Planta y Equipo Las propiedades, planta y equipo se presentan a su costo histórico menos la depreciación y las pérdidas por deterioro, en los casos en que haya lugar para ello, Equipo de oficina, Equipo de cómputo, maquinaria y equipo. El costo histórico incluye todos los costos atribuibles para la puesta a punto para su uso.

La depreciación empieza una vez está listo para el uso previsto, se utilizará el método de línea recta con base a la vida útil y materialidad para su reconocimiento.

Provisiones y Contingencias

La Copropiedad reconocerá en sus estados de la situación financiera una provisión cuando se informa de una obligación contraída por hechos pasados, cuando sea probable que la copropiedad

tenga que desprenderse de recursos para pagar la obligación o el valor de la obligación pueda ser medido de manera fiable.

Un pasivo contingente es una obligación posible pero incierta o una obligación presente que no está reconocida porque no es probable que suceda y/o el importe puede ser medido de manera fiable, por lo cual deberá ser revelada en el momento que la probabilidad de su ocurrencia sea alta.

Pasivos financieros

La Copropiedad reconocerá en sus estados de la situación financiera cuando ésta sea parte obligada por un contrato o convenio hecho con un tercero como por ejemplo la celebración de contratos de obra, honorarios o prestación de servicios o facturas pendientes de pago, serán medidos a costo amortizado.

Ingresos

Los ingresos de la copropiedad comprenden el valor razonable de lo cobrado por la cuota de administración, alquiler de parqueaderos, préstamo del salón comunal, entre otros relacionados al funcionamiento de la administración y registrados dentro del mes de su ocurrencia.

Gastos

Se reconocerán sistemáticamente en la medida en que ocurran de manera que queden registrados en el periodo correspondiente, se incluyen entre las erogaciones: las realizadas por honorarios, pago de servicios públicos y todas las erogaciones a favor de terceros.

Nota 1 Efectivo y equivalentes al efectivo

Está comprendido por el efectivo y el saldo en bancos los cuales tenemos con disponibilidad inmediata.

ITEM	31-DIC-24	31-DIC-23
DISPONIBLE	32.047.834	12.078.081,15
CAJA GENERAL	5.304.251	1.135.228,09
BANCO CAJA SOCIAL CTA 3586	17.903.408	2.102.677,55
BANCO CAJA SOCIAL CTA 4596	8.840.176	8.840.175,51

Se evidencia:

1. Movimiento de efectivo, de acuerdo con el sistema de recaudo mixto (efectivo y bancarizado)
2. La caja general se encuentra conciliada a 31 de diciembre de 2024, contando con un efectivo disponible a esa fecha de \$ 5.304.251 en la oficina de la Administración.
3. Las cuentas bancarias están debidamente conciliadas a 31 de 2024.
4. Las cuentas bancarias se actualizaron documentalmente ante el banco, entregando toda la información requerida para su actualización, correcta activación y manejo.

Nota 2. Deudores

ITEM	31-DIC-24	31-DIC-23
DEUDORES	84.878.761	78.390.302,00
CUOTA ADMINISTRACION	42.957.311	44.363.098,00
MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	283.700	988.700,00
CUOTA EXTRAORDINARIA	11.020.100	4.061.800,00
RETROACTIVO CUOTA ADMINISTACION	739.800	1.508.901,00
SANCION CONVIVENCIA	300.000	350.000,00
CUOTA PARQUEADERO CARRO	1.746.700	1.113.299,00
CUOTA PARQUEADERO MOTO	873.999	1.866.001,00
INTERESES DE MORA	23.605.151	23.438.503,00
RETROACTIVO PARQUEADERO MOTOS	52.000	0,00
OTROS	3.300.000	700.000,00

1. Se aumentó la cartera por recaudar con respecto al año 2024 por cuenta de la cuota extraordinaria para remodelación de portería autorizada por la asamblea del 2024.
2. La cartera se concentra aproximadamente en 110 unidades entre locales y casa. Sin embargo, la perspectiva de recaudo es de un 70% dadas las condiciones que son cuentas pequeñas.
3. Se incluyen anticipos emitidos para procesos y trámites para la remodelación de la portería
4. **La acumulación más alta de la cartera la presentan 18 unidades, las cuales son:**

CASA	NOMBRE	SALDO A 31-12-24	CONCEPTO	ESTADO
105	ENITH SANCHEZ RUIZ	2.785.300,00	Administración - intereses - cuotas extraord	Cobro Juridico
210	DIANA PATRICIA PIRATOVA	2.504.600,00	Intereses Pendientes de pago	
305	JOSE SUAREZ	2.928.300,00	Administración - intereses - cuotas extraord	cobro juridico
312	PEDRO NEL VALENCIA	1.119.700,00	Administración - intereses - cuotas extraord	en acuerdo
313	HENRY MORENO	1.133.200,00	Administración - intereses - cuotas extraord	en acuerdo
315	LILIA PERDOMO PERDOMO	2.367.100,00	Administración - intereses - cuotas extraord	en acuerdo
403	GLORIA NELLY GORDILLO MALDONADO	2.553.100,00	Administración - intereses - cuotas extraord	en acuerdo
411	ELISERBERT TELLEZ ZORRO	1.176.300,00	Administración - intereses - cuotas extraord	
511	MARIA ELENA CABALLERO	3.020.900,00	Intereses Pendientes de pago	
515	CARLOS ARTURO ALONSO	1.285.900,00	Administración - intereses - cuotas extraord	en acuerdo
516	LUIS VASQUEZ	1.285.500,00	Administración - intereses - cuotas extraord	en acuerdo
611	ROSALBA BLANCO	1.937.000,00	Administración - intereses - cuotas extraord	en acuerdo
711	DIEGO MAURICIO OLAYA	15.487.300,00	Administración - intereses - cuotas extraord	en acuerdo
714	LEIDY PAOLA GRAJALES	3.227.200,00	Administración - intereses - cuotas extraord	en acuerdo
910	NESTOR LADINO PARDO	2.939.500,00	Administración - intereses - cuotas extraord	en acuerdo
1009	ALFREDO BRAVO	1.103.800,00	Administración - intereses - cuotas extraord	
1023	BLANCA LILIA CASTAÑEDA	2.002.500,00	Administración - intereses - cuotas extraord	
1030	LUIS ENRIQUE GIRON	1.384.250,00	Administración - intereses - cuotas extraord	
		50.241.450,00		

- ❖ Se anexa cartera a 31 de diciembre de 2024. Nos acogemos a la Sentencia C328 de Julio 24 de 2019.

CONJUNTO PORTAL DEL PINAR
NIT. 900,126,4959
CARTERA A 31 DE DICIEMBRE DE 2024

No.	CASA	SALDO
1	102	480.500
2	103	477.100
3	105	2.785.300
4	201	86.100
5	205	942.200
6	207	371.900
7	208	166.000
8	209	382.000
9	210	2.540.900
10	214	25.000
11	215	501.600
12	216	54.300
13	302	15.100
14	303	100.000
15	304	15.300
16	305	2.928.300
17	306	108.000
18	307	77.000
19	309	55.600
20	310	135.700
21	312	1.119.700
22	313	1.133.200
23	315	2.367.100
24	317	401.650
25	318	137.500
26	320	2.041.300
27	321	146.800
28	322	30.400
29	324	472.600
30	401	279.000
31	402	552.900
32	403	2.553.100
33	404	18.000
34	405	19.800
35	406	34.000
36	408	262.000
37	409	74.600
38	411	1.176.300
39	412	165.200
40	413	278.200
41	414	821.300
42	415	262.000
43	416	1.924.100
44	417	2.000
45	418	498.000
46	419	226.600
47	420	630.400
48	422	1.181.600
49	423	231.600

No.	CASA	SALDO
50	501	21.900
51	502	720.098
52	503	753.300
53	507	62.000
54	511	3.020.900
55	513	47.000
56	515	1.285.900
57	516	1.285.500
58	601	220.400
59	603	230.700
60	604	225.700
61	605	290.000
62	606	504.000
63	607	432.000
64	611	1.937.000
65	613	158.400
66	614	19.000
67	701	835.100
68	702	181.100
69	703	336.600
70	704	556.700
71	706	61.100
72	707	109.500
73	708	706.300
74	709	957.301
75	711	15.487.300
76	714	3.227.200
77	715	431.000
78	801	968.200
79	802	370.000
80	803	45.000
81	804	113.400
82	805	226.000
83	806	112.000
84	807	12.550
85	809	368.200
86	810	871.600
87	901	62.300
88	902	465.100
89	908	59.800
90	910	2.939.500
	Casas	72.566.099

No.	CASA	SALDO
91	1003	370.300
92	1004	622.100
93	1005	746.090
94	1006	147.400
95	1008	246.400
96	1009	1.103.800
97	1011	169.800
98	1012	66.200
99	1013	30.302
100	1014	102.000
101	1015	20.800
102	1016	316.200
103	1021	520.600
104	1022	943.300
105	1023	2.002.500
106	1025	436.700
107	1026	50.000
108	1027	50.000
109	1029	719.000
110	1030	1.384.250
	Locales	10.047.742
TOTAL CARTERA		82.613.841

Nota 3. Propiedad, Planta y equipo

Dentro de la propiedad, planta y equipo solamente se causó la depreciación acumulada. Todos los bienes relacionados dentro de estos ítems ya no se encuentran, a excepción del parque de los niños, el cual se depreció en su totalidad en el año 2024. La copropiedad utilizó el método de Depreciación en línea recta.

ITEM	31-DIC-24	31-DIC-23
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	0	723.524,20
MAQUINARIA Y EQUIPO	1.070.000	1.070.000,00
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	3.617.600	3.617.600,00
EQUIPO DE OFICINA	6.346.799	6.346.799,00
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACIÓN	3.173.026	3.173.026,00
DEPRECIACION ACUMULADA		
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	(2.170.564)	- 1.447.040,00
MAQUINARIA Y EQUIPO	(3.937.915)	- 3.937.914,80
EQUIPO DE OFICINA	(4.925.920)	- 4.925.920,00
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACIÓN	(3.173.026)	- 3.173.026,00

Nota 4. Pasivos

Los pasivos presentados corresponden al giro ordinario del conjunto y se utiliza el método de valor razonable para el registro de estos pasivos.

ITEM	31-DIC-24	31-DIC-23
CUENTAS POR PAGAR	22.314.456	17.564.597,40
REVISOR FISCAL	650.000	2.090.000,00
CONTADOR	704.000	545.000,00
SERVICIOS PUBLICOS	0	281.474,00
SEGUROS	44.004	0,00
SERVICIO DE VIGILANCIA	15.082.519	9.999.639,40
SERVICIO DE ASEO	1.276.284	1.276.284,00
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN	1.490.000	1.114.000,00
SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	2.735.279	2.000.000,00
RETENCIÓN EN LA FUENTE	315.170	241.000,00
ACREEDORES VARIOS	17.200	17.200,00

Se evidencia:

1. Las obligaciones pendientes se encuentran registradas en la cuenta de costos y gastos por pagar, los cuales la mayoría corresponden a la vigencia del mes de diciembre de 2024.
2. Continúa pendiente por pagar la suma de \$1.276.284 correspondiente al mes de febrero de 2024, dado que se llevó el trámite a través del Centro de Conciliación de la Cámara de

Comercio de Bogotá, donde se acordó, que la empresa de aseo aportaría una documentación con los respectivos soportes y pagos, los cuales a la fecha no ha realizado.

3. Se encuentran registrados los pagos pendientes por los servicios del mes de diciembre, de vigilancia y administración. Adicional los pagos pendientes por la aplicación web en proceso.

Nota 5. Ingresos recibidos por anticipado.

Corresponde a las cuotas pagadas por anticipado.

ITEM	31-DIC-24	31-DIC-23
OTROS PASIVOS	20.030.643,00	5.127.944,00
ANTICIPO CUOTA DE ADMINISTRACION	496.838	1.997.493,00
ANTICIPO CUOTA PARQUEADERO	369.506	1.401.300,00
OTROS	18.932.198	1.371.050,00
2815 INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS	194.001	194.001,00
PROYECTO LAVADO DE FACHADAS	38.100	164.100,00

Nota 6. Ingresos

En este rubro se registran los valores recibidos y/o causados por el “CONJUNTO PORTAL DEL PINAR 3. P.H.”, como resultado de las actividades desarrolladas en cumplimiento a lo autorizado por la Asamblea General. Están incluidas las cuotas por concepto de administración, intereses de mora, cuota extraordinarias, entre otros. No se tienen actividades generadoras de impuestos sobre las ventas (IVA) ni industria y comercio (ICA) tales como arriendos o comercio al por mayor o al por menor.

Ingresos operaciones corresponden a actividades ordinarias del conjunto.

ITEM	31-DIC-24	31-DIC-23
INGRESOS BRUTOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS	264.560.000	212.816.001,00
CUOTA DE ADMINISTRACION	162.984.000	142.380.000,00
RETROACTIVO MOTOS	10.000	143.000,00
RETROACTIVO CUOTA DE ADMINISTRACION	-	3.483.000,00
PARQUEADERO VEHICULO	54.820.000	52.683.001,00
PARQUEADERO MOTO	10.442.000	9.191.000,00
TOKEN DE ENTRADA CONJUNTO	410.000	436.000,00
CUOTA EXTRAORDINARIA	35.894.000	4.500.000,00
RETROACTIVO PARQUEADERO	-	0

Ingresos no operacionales

ITEM	31-DIC-24	31-DIC-23
INGRESOS NO OPERACIONALES	12.906.666	15.017.519,36
INTERESES MORA	9.968.645	12.513.100,00
RENDIMIENTOS FINANCIEROS BANCARIOS	3.747	4.259,66
OTROS	45.100	83.620,70
ALQUILER SALON COMUNAL	2.120.000	1.896.000,00
INGRESOS POR ELEMENTOS PERDIDOS	25.000	15.000,00
MULTAS Y RECARGOS		0,00
RECOBRO DE DAÑOS		0,00
AJUSTE AL PESO	174	5.539,00
SANCION POR CONVIVENCIA	744.000	500000

De acuerdo con lo indicado por la Superintendencia Financiera, se anexa tabla de intereses de Mora, con los cuales se liquidaron para efectos fiscales.

MES	TASA INTERES MENSUAL	RESOLUCION SUPER FINANCIERA
ene-24	2,531	2331/2023
feb-24	2,53	0150/2024
mar-24	2,424	400/2024
abr-24	2,411	0598/2024
may-24	2,31	0872/2024
jun-24	2,265	1143/2024
jul-24	2,29	1308/2024
ago-24	2,158	1519/2024
sep-24	2,134	1688/2024
oct-24	2,09	1901/2024
nov-24	2,07	2168/2024
dic-24	1,971	2168/2024

Nota 7. Gastos

Son las erogaciones causadas durante el ejercicio transcurrido en el periodo de enero a diciembre del año fiscal. Los gastos que se registran a continuación son los directamente relacionados con la administración del conjunto.

Gastos por honorarios

ITEM	31-DIC-24	31-DIC-23
Gastos por honorarios	36.128.000,00	27.017.000,00
REVISORIA FISCAL	7.800.000	4.585.000,00
ASESORIA FINANCIERA	8.448.000	6.472.000,00
ASESORIA TECNICA	17.880.000	15.960.000,00
JURIDICA	2.000.000	-

Contribuciones y afiliaciones.

ITEM	31-DIC-24	31-DIC-23
Contribuciones y afiliaciones.	509.000,00	-
AFILIACIONES Y SOSTENIMIENTO	509.000	-

Gastos por conceptos de seguros

ITEM	31-DIC-24	31-DIC-23
Gastos por conceptos de seguros	12.193.715,00	12.650.502,00
OTROS DE AREAS COMUNES	12.193.715	12.650.502,00

Gastos por servicios

ITEM	31-DIC-24	31-DIC-23
Gastos por servicios	159.748.478,00	131.525.821,00
VIGILANCIA	115.454.087	90.847.625,00
ASEO	12.308.000	8.621.138,00
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	526.895	645.772,00
ENERGIA ELECTRICA	10.308.730	8.671.240,00
TELEFONO	1.834.283	1.584.379,00
CORREO, PORTES Y TELEGRAMAS		-
SERVICIO DE PARQUEADERO	19.316.483	21.155.667,00

Gastos por mantenimiento

Los gastos registrados por mantenimiento de zonas comunes, mejoras para el conjunto y reparaciones locativas.

ITEM	31-DIC-24	31-DIC-23
Gastos por mantenimiento	56.267.817,00	40.659.711,40
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	28.244.967,00	2.502.100,40
PARQUEADERO	680.000,00	64.000,00
SALON SOCIAL	-	300.500,00
ZONAS COMUNES Y JARDINES	22.242.400,00	20.126.607,00
CIRCUITO CERRADO TV-CAMARAS	2.720.450,00	10.270.000,00
MAQUINARIA Y EQUIPO		1.744.154,00
OFICINA ADMINISTRACION		2.427.628,00
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION	2.380.000,00	3.224.722,00

1. Se incremento el gasto por mantenimiento por la respectiva remodelación del cuarto de basuras, el mantenimiento y cambio de las válvulas del agua que se encuentran al ingreso del conjunto.
2. Se comprò e instalò una nueva alarma con sirenas adicionales para el sector de los locales y la bahía
3. Se generó el gasto de la creación de la aplicación web del conjunto que hasta 31 de diciembre estaba en desarrollo.

Depreciaciones.

ITEM	31-DIC-24	31-DIC-23
DEPRECIACION ACUMULADA	- 723.524,00	- 1.208.815,00
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	- 723.524,00	- 723.520,00
MAQUINARIA Y EQUIPO	-	- 485.295,00
EQUIPO DE OFICINA	-	-
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACIÓN	-	-

Gastos asociados administrativos.

ITEM	31-DIC-24	31-DIC-23
Gastos asociados administrativos.	3.783.024,00	3.613.533,00
ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	440.850	640.800,00
UTILES PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	549.040	614.050,00
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	80.000	77.000,00
GASTOS NAVIDEÑOS	850.000	166.270,00
AJUSTE AL PESO	33.184	1.927,00
CELEBRACION DIA DE LA MADRE		475.000,00
CELEBRACION DIA DE LOS NIÑOS - HALLOWEN	790.000	1.171.886,00
GASTOS DE ASAMBLEA 2024	1.039.950	466.600,00

Y los Gastos financieros, que corresponde a gastos generados en las cuentas bancarias registradas del conjunto.

ITEM	31-DIC-24	31-DIC-23
Gastos no Operacionales	3.478.024,76	434.328,79
GASTOS BANCARIOS	-	30.868,00
COMISIONES BANCARIAS	174.654,76	162.484,79
INTERESES	69.543,00	24.000,00
COSTOS Y GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	3.233.827,00	216.976,00

Todos los gastos se realizaron en el desarrollo de la gestión administrativa, velando por el mantenimiento y mejoramiento de las zonas comunes de los copropietarios, se resalta que cuentan con su respectiva factura de compra o cuenta de cobro o recibo y son ligados a los aprobados en el presupuesto.

Seguros: Corresponde a la póliza de las áreas comunes, tomada con la aseguradora SBS y financiada por Finesa. Se cancelò en su totalidad en diciembre 2024.

Al cierre del año Fiscal, no se conoce ningún concepto que pueda generar un cambio en los Estados Financieros.

****Firmado en Original****

YEIMY LILIANA GIRALDO P.
Representante Legal

****Firmado en Original****

LADY PAOLA SUSANA CASALLAS
Revisora Fiscal
T.P. No 224566 – T

****Firmado en Original****

MARIA MERCEDES LOPEZ HERNANDEZ
Contadora Pública
T.P. No 91048 – T

**CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2025
MODALIDAD PRESENCIAL**



CONJUNTO PORTAL DEL PINAR -PROPIEDAD HORIZONTAL

En calidad de Administradora del Conjunto Portal del Pinar Etapa III, me permito convocar a todos los copropietarios a la Asamblea General Ordinaria 2025. La presente convocatoria se realiza en los términos del artículo 39 de la Ley 675 de 2001 y en cumplimiento de lo establecido en el capítulo XI y demás concordantes del reglamento del Conjunto Portal del Pinar etapa III.

FECHA: DOMINGO, 06 DE ABRIL DE 2025

Lugar: Carrera 86 b # 42-48 sur Piso 2

Salón Social frente al Parquedero de Milenio Centro Comercial

Hora: 9:00 am

En la citada Asamblea se tendrá el siguiente orden del día:

1. Llamado a lista y verificación del quorum.
2. Designación del presidente y secretario de asamblea.
3. Designación de la comisión verificadora del acta de la asamblea.
4. Lectura y aprobación del orden del día y reglamento anexo asamblea.
5. Informe Gestión Administrativa
6. Informe Consejo de Administración.
7. Informe revisoría fiscal
8. Presentación y aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2024.
9. Presentación y aprobación del proyecto de ingresos y gastos presupuestados para el año 2025.
10. Elección del consejo de administración para la vigencia 2025-2026.
11. Elección comité de convivencia para la vigencia 2025-2026.
12. Elección Administrador
13. Elección de Revisor Fiscal
14. Propositiones y Varios.

NOTA: En el Evento de no poder asistir a la reunión, puede el copropietario otorgar un poder a un tercero para que lo represente en la misma, el cual deberá presentar debidamente firmado en la oficina de Administración **ANTES del 01 de ABRIL DE 2025. EL NO ASISTIR IMPLICA UNA MULTA DE \$ 86.000 PESOS.**

En caso de no contar con el quórum antes citado a la hora propuesta para la reunión, de ante mano se realiza una segunda convocatoria para el día 09 de Abril de 2025 a las 8:00 p.m., momento en el cual la Asamblea podrá sesionar válidamente con cualquier número de coeficientes representados en el recinto, tal como lo faculta el artículo 68 del reglamento de Propiedad Horizontal, "Si convocada la asamblea ordinaria de propietarios, no pudiese sesionar por falta de quórum se convocará a una segunda reunión, para el tercer día hábil siguiente a la convocatoria inicial, en el mismo lugar a las 8 pm., la cual sesionará y decidirá válidamente con un numero plural de propietarios cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados"

Atentamente,

(Firmado en Original)

LILIANA GIRALDO PINZON

Administradora

**REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2025
MODALIDAD PRESENCIAL**



**CONJUNTO PORTAL DEL PINAR -PROPIEDAD HORIZONTAL
Nít. 900.126.495-9**

Para el buen desarrollo de la reunión de Asamblea General Ordinaria, se deberá tener en cuenta y respetarse las siguientes normas:

1. La Asamblea General de copropietarios sesionará a partir de la hora fijada y se dará un tiempo límite de espera de treinta (30) minutos, para efectos de conformar el quorum.
2. **El ingreso es para UNA SOLA PERSONA por casa o local que represente.**
3. En el momento de ingresar al recinto donde se desarrollará la Asamblea, se deberá firmar la planilla de asistencia y de igual forma se deberá firmar la respectiva planilla al finalizar la Asamblea. Lo anterior con el fin de verificar el quorum al inicio y final de la misma.
4. El apoderado podrá ser propietario, un arrendatario o un familiar o un tercero, todos mayores de edad.
5. **Se recibirán máximo DOS (2) poderes por persona.**
6. El poder deberá ser entregado al momento de firmar la planilla de asistencia con todos los datos diligenciados correctamente. Este debe deberá ser registrado a más tardar el **dia 01 de Abril de 2025** en la oficina de Administración sin el sello de la oficina no se tiene en cuenta el poder.
7. Ningún miembro del Consejo de Administración, revisor fiscal, empleados, miembros de comités, podrán obrar en calidad de apoderados.
8. El copropietario que desee hacer uso de la palabra deberá solicitarla previamente a la presidencia y ésta se concederá en el orden en que haya sido solicitada.
9. El uso de la palabra debe ser del tema que se está debatiendo en la reunión. Se autoriza un máximo de tres (3) intervenciones por tema y de acuerdo con la importancia y/o complejidad se podrá ampliar por considerar que se requiere suficiente ilustración.
10. La intervención de cada copropietario o mandatario será autorizada por el presidente de la Asamblea y se limitará máximo a tres (3) minutos.
11. La presidencia podrá ampliar el tiempo en casos especiales, debidamente justificados, pero sin exceder en total de (5) minutos. Se intervendrá máximo en TRES oportunidades por tema, autorizadas por el presidente de la Asamblea y tendrá un tiempo de duración igual a los establecidos anteriormente.
12. Quien intervenga y exponga sus puntos de vista sobre el temario de la reunión, deberá hacerlo con el debido respeto y consideración al derecho de los demás copropietarios, so pena de restringírsele el uso de la palabra por el presidente de la Asamblea General.
13. Las propuestas o inquietudes que deben tratarse en puntos varios, SE PRESENTARAN POR ESCRITO ANTE LA ADMINISTRACION A MAS TARDAR 31 DE MARZO DE 2025, en forma clara, precisa, concisa y resumida. Cuando estas proposiciones sean sometidas a consideración por la Asamblea General, podrán ser sustentadas por los proponentes, para lo cual dispondrán de un término máximo de tres (3) minutos cada uno.

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PINAR III

NIT. 900.126.495-9

PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2025

CONCEPTO		PPTO AÑO 2024	PPTP EJECUTADO	% aumento	APROX CUOTAS 2025	PPTO MES 2025	PPTO AÑO 2025
INGRESOS							
137	Cuotas de Administración Casas	141.384.000	162.984.000	0,95	94.000	12.878.000	178.296.000
30	Cuotas de Administración Locales	21.600.000		0,95	66.000	1.980.000	
22	Parqueadero Vehiculos	29.568.000	50.020.000	0,95	120.000	2.640.000	31.680.000
50	Parqueadero Motos	13.800.000	10.452.000	0,95	26.000	1.300.000	15.600.000
4	parqueaderos bahia	3.840.000	4.800.000		90.000	360.000	4.320.000
137	Cuotas Extraordinaria Casas	35.894.000	35.894.000	0		-	
30	Cuota Extra Locales			0	-	-	-
1	Alquiler Salón Comunal	3.600.000	2.120.000	0		200.000	2.400.000
1	Intereses de Mora		9.968.645	0		0	0
1	Token de ingreso		435.000	0		0	0
6	Multas por inasistencia a asambleas e incumplimiento al manual de convivencia	1.200.000	744.000	0		200.000	2.400.000
1	Cartera vigencias anteriores	9.200.000	49.020			2.378.750	28.545.000
TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS		260.086.000	277.466.665			21.936.750	263.241.000

GASTOS							
HONORARIOS		38.330.000	36.128.000			3.510.000	42.910.000
1	Revisoría Fiscal	7.800.000	7.800.000			690.000	8.280.000
2	Asesoría Financiera	8.450.000	8.448.000			790.000	10.270.000
3	Servicio Administración	17.880.000	17.880.000			1.630.000	19.560.000
4	Asesoría Jurídica	1.200.000	2.000.000			150.000	1.800.000
5	Sistema de Gestion	3.000.000	0			250.000	3.000.000
SERVICIOS		150.048.000	171.941.715			14.645.000	175.740.000
1	Servicio De Vigilancia	106.200.000	115.454.000			10.843.000	130.116.000
2	Servicio De Aseo	14.760.000	12.308.000			1.347.000	16.164.000
3	Elementos de aseo	0				0	0
4	Acueducto y Alcantarillado	960.000	527.000			80.000	960.000
5	Energía Eléctrica	12.000.000	10.309.000			1.000.000	12.000.000
6	Teléfono	1.680.000	1.834.000			150.000	1.800.000
7	Seguro Areas Comunes	14.448.000	12.193.715			1.225.000	14.700.000
8	Gasto parqueadero Milenio	0	19.316.000			0	0
MANTENIMIENTO		64.938.000	56.268.000		%	3.901.667	46.820.000
1	Mantenimiento de zonas comunes	3.000.000	11.957.000			300.000	3.600.000
2	Mantenimiento salon comunal	0					0
3	Mantenimiento Parqueaderos	2.400.000	680.000			200.000	2.400.000
4	Oficina Administración	0				0	0
5	Camaras circuito cerrado	2.160.000	2.720.000			200.000	2.400.000
6	impermeabilizacion muro canal locales						
7	jardines	2.160.000	12.915.900			150.000	1.800.000
8	Fumigacion					30.000	360.000
9	Enrejado Conjunto	1.200.000	5.218.000			180.000	2.160.000
10	Cerca Electrica					50.000	600.000
11	Adquisición nuevo software contable	600.000	509.100			125.000	1.500.000
12	Maquinaria y Equipo					0	0
13	Sistema de Alarmas con sirenas y reflectores	2.524.000	1.900.000			100.000	1.200.000
14	Certificación puertas de Ingreso parqueadero	2.800.000	1.700.000			150.000	1.800.000
15	Diseño pagina pagos web - aplicación APP	3.000.000	2.380.000			0	0
16	Cuarto de basuras	8.094.000	12.988.000			0	0
17	Porteria rediseño	37.000.000	3.300.000			2.416.667	29.000.000
DIVERSOS		4.640.000	4.027.381			520.000	6.240.000
1	Elementos de aseo	960.000	441.000			80.000	960.000
2	Gastos medicos						0
3	Papelaria	960.000	549.000			80.000	960.000
4	Transportes	240.000	80.000			20.000	240.000
5	Celebración Día De Los Niños	600.000	790.000			80.000	960.000
6	Arreglos Navideños	0	850.000			50.000	600.000
7	Gastos Asambleas	800.000	1.040.000			120.000	1.440.000
8	Gastos Financieros	1.080.000	277.381			90.000	1.080.000
SUBTOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS		257.956.000	268.365.097			22.576.667	271.710.000
Fondo de Imprevistos 1%		2.130.000	2.683.651			177.500	2.130.000
TOTAL PRESUPUESTO GASTOS		260.086.000	271.048.748			22.754.167	273.840.000

0

EXCEDENTE O DEFICIT DEL EJERCICIO	0	6.417.917				817.417	10.599.000
--	----------	------------------	--	--	--	----------------	-------------------