

**CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIAS DE COPROPIETARIOS
FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL P.H.**

NIT: 901.420.764-9

CR 36 #28B – 19

Dosquebradas, 03 de Febrero de 2023

Señores:

COPROPIETARIO

FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL - <https://florestaparqueresidencialph.com/>

La ciudad

El consejo de administración y el administrador de FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL P.H. y en ejercicio de las facultades consagradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal según escritura pública 3505 del 23 de septiembre de 2019 del conjunto regido bajo la Ley 675 de 2001, nos permitimos convocar a **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS**, la se llevará a cabo el:

FECHA: SÁBADO, 18 DE FEBRERO DE 2023

HORA: 2:00 P.M.

LUGAR: SEMINARIO MAYOR DE PEREIRA Ubicado en la Badea Calle 9 N° 2-150 contiguo al colegio Baltazar.

ORDEN DEL DIA

El orden del día a será puesto a consideración de la Asamblea, para ser desarrollado y será el siguiente:

1. Verificación de quorum.
2. Elección de presidente y secretario de la asamblea.
3. Elección de comisión de verificación.
4. Aprobación del orden del día.
5. Presentación de informe de gestión 2022.
6. Presentación de Estados financieros 2022 y aprobación.
7. Presentación de presupuestos 2023 y aprobación.
8. Aprobación MANUAL DE CONVIVENCIA.
9. Elección consejo de administración.
10. Elección comité de convivencia.
11. Votación modificación de áreas comunes con asignación específica (parqueaderos de casas).
12. Propuesta para recibo de áreas comunes y zona social.
13. Propuesta y aprobación de cambio de empresa de aseo Serviciudad.
14. Socialización de limitaciones por no pago de cuotas de administración y publicación de estado de cartera. Art 30 y Art 53 de la Ley 675.
15. Propositiones y varios.

En caso de no darse el quorum requerido la asamblea se efectuará por segunda convocatoria el día miércoles **22 de febrero a las 8:00 p.m. en el Seminario Mayor de Pereira** y sesionara con cualquier quorum, tal como lo establece la ley 675 de 2001 en artículo 41, que señala *“Si se convoca la asamblea*

general de propietarias y no puede sesionar por falta de quorum, se convocara a una nueva reunión que se realizara el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionara y decidirá válidamente con un numero plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados”

*Para la **aprobación de las modificaciones de áreas comunes** de uso exclusivo para parqueaderos de las casas, solo se podrá aprobar si se cuenta con el 70% del porcentaje de coeficientes representados en TODA la propiedad horizontal.*

Es importante resaltar que no realizar la asamblea en primera convocatoria se incurrir en sobrecostos como salón, plataforma para votaciones..., que otros decidan por mí, y reprocesos tanto para los organizadores como para los asistentes. **PENSAR EN COMUNIDAD PERMITE QUE SE LOGRE VIVIR EN UN ESPACIO CÓMODO PARA TODOS.**

Por favor llevar estos documentos de esta convocatoria para la asamblea con el fin de que pueda ir revisando y sea más clara la presentación.


En caso de tener alguna inquietud y desee despejarla con antelación para que la reunión sea mas fluida y puntual se pueden comunicar con el administrador administracion@florestaparqueresidencialph.com o a la línea celular 3132155378 y en caso de estados financieros y cartera con la contadora al correo luzm2111@gmail.com.

PODER: *Usted podrá otorgar poder debidamente diligenciado, con facultades especiales para proponer, decidir, votar, en caso de no poder asistir, el cual se adjunta, si lo puede hacer llegar días antes al administrador esto agiliza el proceso de la reunión.*

Para ser elegidos como miembros del Consejo de Administración, es necesario estar a Paz y Salvo por todo concepto con la administración y ser propietarios según lo establece el reglamento de propiedad horizontal.

Se adjunto a esta convocatoria:

- Estados financieros al 31 diciembre de 2022 con sus revelaciones. 13 Hojas.
- Propuesta de presupuestos 2023. 2 hojas.
- Informe de Gestión a diciembre de 2022. 14 hojas.
- Resumen Manual de convivencia (con enlace y código QR para acceder al manual completo).1 Hoja.
- Formato de Poder.



Wilmar Tapasco
Administrador



Diana Carolina Quintero Rivera
Presidente Consejo de Administración.

PODER ESPECIAL

Señores

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

Floresta parque residencial P.H

Dosquebradas

Por medio del presente otorgo poder especial amplio y Suficiente a _____ Identificado (a) con documento N° _____, Para que me represente con voz y voto en la asamblea general ordinaria de copropietarios que se realizará el sábado 18 de febrero de 2023 así mismo, confiero poder amplio y suficiente a _____ para que me represente como miembro del consejo de administración, SI ____ NO ____ . Sea que se realice en primera o en segunda convocatoria.

Otorga:

Propietario: _____

Cedula: _____

Teléfono: _____

Torre: _____ Apartamento: _____

Manzana: _____ Casa: _____

Firma Propietario(a)

Acepta:

Nombre apoderado: _____

Cedula: _____

Teléfono celular(WhatsApp): _____

Firma Apoderado (a)

REGLAMENTO ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

Con la finalidad de hacer más ágil y productiva la Asamblea Ordinaria de propietarios, la Administración da a conocer el reglamento para el desarrollo de esta:

1. La hora de citación es a las 2:00 pm hasta completar quorum, por ello es importante que asistamos puntual. El orden del día será sometido a consideración de la asamblea y para su discusión se concederá la palabra solamente para proponer cambio en el orden, adición o retiro de los puntos propuestos.
2. Se recomienda que la asistencia a la asamblea sea una sola persona por inmueble y sin niños, dado que es un poco extensa y es agotador para estos.
3. La deliberación se adelantará en cada uno de los temas aprobados en el orden del día, realizándose mediante solicitud de la palabra en orden y en un tiempo máximo de dos (2) minutos, solamente se acepta una intervención por tema a tratar por inmueble.
4. En el uso de la palabra la persona deberá dirigirse a la asamblea y no a determinadas personas en particular.
5. La intervención se deberá hacer con respeto, de manera breve, clara, y concisa, sobre el tema en cuestión y sin utilizar un lenguaje agresivo o grosero, en tal caso el presidente solicitará el retiro del recinto a quien o a quienes pretenden impedir la realización de la asamblea.
6. Los propietarios o delegados asistentes a la asamblea podrán solicitarle al presidente las mociones de orden que consideren pertinente.
7. La presidencia de la asamblea podrá solicitar la intervención de cualquiera de los miembros del consejo de administración o a la administración del conjunto, con el fin de que aporte mayores elementos de juicio, sobre un tema específico que haya mayor ilustración.
8. Estando presente el propietario, perderá todo valor la representación (**poder**) que haya otorgado a un tercero.
9. Los asuntos a tratar en el punto proposiciones y varios del orden del día se deben presentar en forma escrita o por email donde indique el tema propuesto y la identificación de la propiedad ante la administración, hasta el día 13 de febrero de 2023.
10. Las votaciones se realizarán con el apoyo de la aplicación **VecindApp** la cual se maneja por WhatsApp.

PARQUE RESIDENCIAL FLORESTA P.H

INFORME DE GESTIÓN 2022

Para el consejo de administración y la administración del Parque Residencial Floresta P.H, su prioridad ha sido crear mecanismos en organizar la estructura administrativa y financiera de esta Propiedad Horizontal, dado que si no se trabaja con bases solidas no es posible tener un buen funcionamiento a lo largo del tiempo.

Recordemos que la copropiedad fue creada bajo escritura pública 3.505 del 23 de septiembre de 2019, por parte de la constructora LomaLinda SAS, la cual asigno en cabeza de terceros la administración provisional, y en febrero de 2021 el administrador provisional fue la empresa Gabmara SAS representada por el señor Didier Darío Duque, quién realizó la primera asamblea ordinaria el 27 de marzo del 2022, dado que la gestión no fue satisfactoria para la mayoría de los asambleístas se realizo una nueva asamblea el 15 de mayo de 2022 donde se nombra el primer consejo de administración de la Propiedad Horizontal conformada por 7 principales y 7 suplencias como lo determina el RPH, dejando las 2 vacantes para la administración de la constructora, es decir 2 principales y 2 suplencias que a la fecha no han sido nombradas las cuales se deben tener porque el proyecto no ha sido entregado al 100%.

La entrega de la información contable, financiera y física la empezó a realizar el señor Didier Duque el 01 de junio hasta mediados del mismo mes, se recibieron soportes contables de su ejecución hasta el 31 de mayo de 2022, algunos archivos en portátil y algunos inmuebles de portería y oficina. Cabe aclarar que no se recibió listado de propietarios vigentes de la copropiedad dificultando la labor de control, vigilancia y las demás actividades propias del manejo de la propiedad horizontal.

El consejo de administración bajo un proceso de selección entre varias hojas de vida, validación de referencias y entrevista nombra al Señor Jorge Eliecer Restrepo para la labor de administrador desde el 01 de junio para dicho empalme y la contadora Luz Mery González completamente independiente a la administración con el fin de que se de

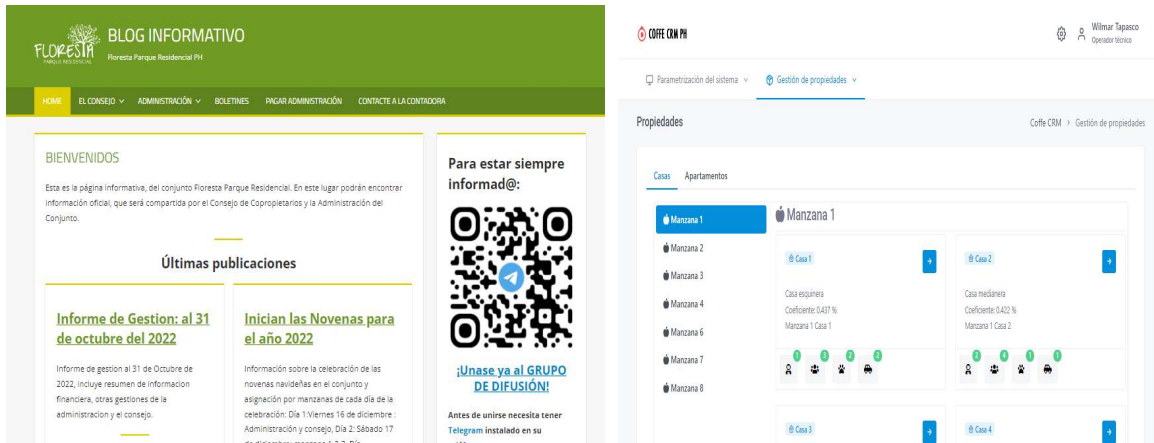
trasparencia en la información. Por problemas de salud del Sr. Jorge renuncia y se inicia un nuevo proceso de selección y el 22 de agosto se nombra al señor Wilmar Tapasco Bermúdez.

Dado que se evidenciaron varios comportamientos en la administración provisional poco sanos para la PH y poder evitar que se puedan repetir, el consejo de administración creó algunos mecanismos de control como:

1. El administrador y el contador son órganos totalmente independientes.
2. Los pagos que se realicen deben de ser pagados por transferencia donde se creó dos usuarios, uno que es el encargado de montar los pagos “el Administrador” y otro usuario el que aprueba los pagos “Miembro de Consejo”.
3. Se creó una caja menor con una base de \$1.000.000 para no parar los procesos urgentes y de poca monta con su respectiva acta.

Adicional, por parte de uno de los miembros del consejo, el Sr. Andrés Agudelo por medio de su empresa STC.HOUSE desarrolló un blog, el cual a nivel comercial se encuentra estimado en 500USD, y del dominio y el hosting para el alojamiento de este blog estimados en 150USD, que ha sido de utilidad para la administración y el consejo, y ha sido usado como medio de comunicación oficial.

Además de lo anterior, el Sr. Andrés Agudelo, a través de su empresa STC.HOUSE hizo el desarrollo de la App Coffe CRM orientada a la gestión de base de datos y procesos administrativos del conjunto, permitiendo la organización correcta de la información del conjunto y ofreciendo una herramienta de alto valor para la gestión administrativa y de seguridad. De la anterior aplicación se concedió una licencia de uso por tres años, evaluada en un valor aproximado de \$2.000.000 de pesos por año. Al transcurrir este tiempo, la empresa STC.HOUSE, evaluará si cede la app al conjunto, o la incluye dentro de su portafolio comercial de productos por suscripción, para lo cual podrá cobrar una licencia anual que en su momento se negociará, o en caso que el conjunto decida no usarla más, entregará los datos contenidos en la base de datos, en los formatos que el conjunto requiera.



Se agrega, que la Propiedad Horizontal ha venido presentando varios inconvenientes en temas estructurales como las recamaras de energía, humedad en portería, daños en fachada entre la torre 2 y 3, accesos a las torres por personas discapacidades, por los que el pasado 17 de noviembre de 2022 se presentó un derecho de petición y al no obtener respuesta oportuna de los citados se ha seguido vía gubernativa presentándose acciones de tutela. En esta solicitud de anexaron los valores cancelados pro la constructora que no coincide con el valor liquidado, el acceso a las torres 7 y 8, la entrega de la zona social y las sobre limitación de funciones del administrador provisional.

En un trabajo en equipo entre la administración y el consejo se realizaron varias labores como:

CONTRATOS VIGENTES

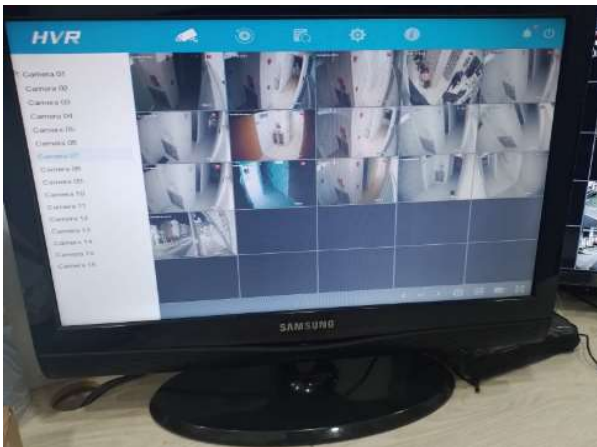
A la fecha, el conjunto tiene vigentes los siguientes contratos, atendiendo las diferentes necesidades de servicios y mantenimientos preventivos periódicos que se han presentado, y que ha sido necesario atender:

- ✓ **SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN - Wilmar Antonio Tapasco Bermúdez:** Contrato por prestación de servicios como administrador y Representante Legal de la propiedad horizontal a partir del 22 de agosto de 2022 con unos honorarios de \$2.000.000 mensuales.

- ✓ **SERVICIO DE CONTABILIDAD - Luz Mery González:** Contrato por prestación de servicios como contadora publica a partir del 01 de junio de 2022 con unos honorarios de \$900.000 mensuales.

- ✓ **SERVICIO DE VIGILANCIA - Seguridad Prezy LTDA.:** Contrato a término fijo, a partir del 1 de octubre de 2022, con una duración de 2 años, prestando el servicio de vigilancia de 2 turnos 24 horas, es decir 1 en portería y otro como rondero, y un turno 12 horas diurno para apoyo en la entrada y salida de la PH. Por un valor de servicio mensual de \$21.860.856. Cabe aclarar que desde la fecha inicial se han realizado ajustes dadas las necesidades de la copropiedad.
La instalación de 90 cámaras ubicadas en cada piso de las torres y áreas comunes del conjunto, talanqueras en entrada y salida de la PH, control de rondas, supervisión diurna y nocturna, y jefe de operaciones constante en las instalaciones del conjunto.





Esta empresa entra a reemplazar el servicio ofrecido por la empresa de vigilancia Coordinar, ya que se evidenciaron falencias en el servicio, talanquera dañada por varios meses y solo 32 cámaras de seguridad, se decidió cancelar el contrato dado que a pesar de las reuniones entre las partes no se evidenciaron mejoras.

- ✓ **SERVICIO DE ASEO Y MANTENIMIENTO- LIFE CLEAN S.A.S:** Contrato a término fijo, prestando el servicio de aseo incluyendo los insumos, poda y mantenimiento de jardines, lavado de tanque de reserva y lavado de andenes, recolección de basuras. Iniciando el 15 septiembre de 2022 con duración de 1 año. Cuenta con 3 funcionarios para la labor de aseo y mantenimiento de las áreas comunes 48 horas semanales, 1 servicio para los días domingos y festivos 7:00 a.m. a 2:00 p.m., los 30 días del mes. Por un valor de \$6.767.492 mensuales.



Esta empresa entra a reemplazar a la empresa El Diamante, por el incumplimiento a sus obligaciones, adicional reemplaza el servicio de jardinería ya que no solo se reducen costos, sino que cuentan con una planta de personal afiliada al sistema de seguridad social, que paga todo lo de ley brindándonos evitar riesgos futuros.

GESTIÓN OPERATIVA

Para la operación de la copropiedad, así como para el mantenimiento de los diferentes equipos con que está cuenta, se deben establecer programas diseñados y orientados principalmente a la atención de las necesidades que se presenten con éstos. Buscando además que los mantenimientos sean más de carácter preventivo que correctivo.

- Se elaboró de cuarto útil en el shut de basuras para almacenamiento de herramientas, con el fin de sacarlas de la planta eléctrica donde se almacenaban y así evitar riegos para los empleados y la copropiedad.



- Se instalaron 2 reflectores en áreas perimetrales del conjunto, con el fin de mejorar la vigilancia, y la movilidad de los residentes.
- Se cambio e instalaron 2 fotoceldas en luminarias, porque las lámparas se encontraban fundidas, se adquirieron unas con mayor voltaje.



- Se instalaron 8 tableros en la entrada a cada torre y en portería, con el fin de contar con espacios visibles para los residentes y tener espacio para la información relevante, los cuales se compraron los materiales y fueron elaborados por el Sr. John miembro del consejo.



- Control y Recarga de extintores de las torres, para cumplir brindar una seguridad oportuna.
- Se adquirieron Compra de tanques de reserva de agua para ser instalados en las torres 6 y 7 para optimizar la labor del personal de aseo.



- Cambio de bombillos en las torres.
- Se realiza revisión y mantenimiento a las cajas de energía ya que se encontraban llenas de agua lo cual podía provocar un corto circuito.



- Se realizó el mantenimiento preventivo de la planta eléctrica por **HDO DE COLOMBIA**: por un costo de \$1.199.520, la cual se debe hacer de forma bimestral. Este mantenimiento consta de análisis de descarga de batería y de recuperación en el proceso de carga con el alternador y se dispone de equipo especializado para revisión del funcionamiento interno de la batería cuando lo requiera.



- Se adquirió la póliza todo riesgo de copropiedad con **HDI SEGUROS S.A**, el cual tiene vigencia desde 16 de julio de 2022 hasta 15 de Julio de 2023, contra incendio, terremoto, responsabilidad civil extracontractual, directores y administradores, por un valor de prima anual de \$18.325.258, la cual contablemente se amortiza de manera mensual.
- Se autorizó a tránsito acompañamiento para tener un mejor control en los parqueaderos y en las vías de circulación del conjunto.
- Se reviso la presión de agua de torres debido a la disminución del flujo que se presentaba constantemente, y fue elaborado por la empresa GENCLOUD



- Se realizó el trámite ante el consejo municipal de Dosquebradas, catastro y secretaria de hacienda la revisión del cobro injustificado del impuesto predial del conjunto, logrando una disminución o ajuste a la tarifa.
- Se realizó cambio de empresa de reciclaje Vital Planet, ya que no brindó beneficio al conjunto, como la remuneración por lo recogido.

EVENTOS SOCIALES

- Celebración fiesta de los niños: Se realizó el sábado 29 de octubre en los parqueaderos de las torres 1 y 2, ofreciéndole a los niños una tarde divertida que contó con recreacioncitas, dulces, helado, brinca brinca, títeres, y un refrigerio para los niños acompañantes en este día de disfraces.



- Celebración de Navidad: Se dio inicio a la navidad el 1 de diciembre en la noche, con papayera, decoración de entrada al conjunto y portería, elaboración de pesebre y árbol navideño. Se realizó el día 16 de diciembre la primera novena al niño Dios, acompañados de un musico quien la amenizo y un rico refrigerio para todos los asistentes y de igual manera se integraron todos los residentes en la celebración de las novenas de aguinaldo cada día de ellas hasta el día 22 de diciembre.



- Entrega de anchetas por parte de la administración a todos los colaboradores del conjunto como vigilantes y personal de aseo.



- Se realizó convocatoria de asamblea extraordinaria de propietarios de casas, para tratar el tema de la modificación de áreas comunes con asignación específica como los parqueaderos, esta se convocó, para realizarse de forma virtual por la plataforma la vecindad, el domingo 09 de octubre y otra extraordinaria el día 12 de octubre, pero desafortunadamente no se llegó al quórum necesario para la toma de decisiones como lo estipula el artículo 44 del RPH.

Es importante resaltar el apoyo incondicional de la Sra. **Hisley Patricia Loaiza Martínez** de la manzana 1 casa 3, que brindó toda su colaboración y conocimiento en la decoración de la Navidad en la portería y el pesebre, del embellecimiento de jardines del letrero de entrada y de otras zonas de la PH, el Consejo de Administración y la administración le da un agradecimiento muy especial porque ayudó a que esto fuera posible para el goce de todos los residentes.

CONVIVENCIA

Es importante recordar que estamos viviendo en comunidad y el soporte más importante de la convivencia es el respeto a los demás. Se vienen realizando con el personal de vigilancia los correspondientes llamados de atención y comparendos a los residentes que incumplen el reglamento de la copropiedad, dentro de las quejas que más se presentan por los vecinos son, mascotas sueltas y no recoger los excrementos y música a alto volumen.

Luego de dos llamados de atención se ha citado a los residentes infractores a descargos, con algunos se ha hecho compromisos y para los que no asisten se les carga la multa correspondiente, de igual manera se le ha cargado multa a las casas que realizaron algún tipo de modificación en los antejardines dado que aun la asamblea general no aprueba dichas modificaciones como lo estipula el artículo 14 del RPH y el artículo 44 del RPH.

Para terminar, es importante resaltar que la administración es un medio administrativo ejecutor de las decisiones tomadas por la asamblea general, que en ocasiones por la limitación de recursos económicos o legales no alcanza los objetivos totalmente. Es importante resaltar la labor del consejo de administrativo como órgano veedor en las funciones y labores adelantadas por el administrador, trabajando constantemente por la mejoría de la copropiedad.

FINANCIERO

Es importante resaltar que la labor administrativa tanto del consejo como del administrador empezó desde el 01 de junio recibiendo por el administrador provisional un saldo deficitario en **\$31.785.429** correspondiente al 2022, con saldo a cuentas por pagar de \$65.868.547 un disponible de \$ 10.058.544 y una cartera de \$ 28.588.625.

El cierre del 2022 se entrega unos estados financieros saneados, con un saldo en cartera de \$33.454.145 mejorando el recaudo en comparación al 2021 de 18,65%, un saldo en cuentas por pagar de \$3.869.690 disminuyendo en el 91.34% en comparación con el 2021 y unos excedentes de \$52.027.173, es decir que se obtuvo mejores resultados en 288%.

Implementación de Medidas para Deudores Morosos: Con los asesores jurídicos ASECOS.A se viene realizando el cobro de cartera, además la administración realiza el cobro de manera directa con el propietario. Con el ánimo de cumplir con los mantenimientos que requiere la unidad y con los pagos por los servicios adquiridos (aseo, vigilancia, servicios públicos, entre otros) es necesario que todos los propietarios se encuentren al día con en el pago de las cuotas de administración.

Como medidas se implementa la suspensión de los servicios en las zonas comunes a los apartamentos que se encuentren en mora de más de 3 meses en las cuotas de administración, como son selección de correspondencia, parqueadero de visitantes y el ingreso de los domicilios.

La invitación formalmente es para los que se encuentren en mora acercarse a la administración para llegar a un acuerdo de pago y subsanar dichas restricciones. Así mismo agradecemos a los que se encuentran al día en el pago y los invitamos para que se mantengan al día y así la copropiedad podrá cumplir con sus obligaciones.



Wilmar Tapasco
Administrador y Representante Legal



Diana Carolina Quintero Rivera
Presidente Consejo de Administración.

FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL P.H.
NIT 901.420.764-9
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE
(Cifras expresadas en pesos Colombianos)

ACTIVO	NOTAS	2022	2021		Análisis Horizontal	
					Variación Absoluta	Variación Relativa
CORRIENTE						
Efectivo y Equivalente al Efectivo	2	\$ 18,838,352	\$ 3,541,765	6.5%	\$ 15,296,587	432%
Equivalente al Efectivo restringido	3	\$ 7,987,383	\$ 698,958	1.3%	\$ 7,288,425	1043%
Deudores comerciales y otros	4	\$ 33,454,145	\$ 41,123,045	75.6%	\$ (7,668,900)	-19%
Gastos Pagados por Anticipado	5	\$ 9,697,626	\$ 9,016,211	16.6%	\$ 681,415	8%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		\$ 69,977,506	\$ 54,379,979	100.0%	\$ 15,597,527	29%
ACTIVO NO CORRIENTES						
Propiedad, Planta y Equipo	6	\$ -	\$ -		\$ -	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		\$ -	\$ -		\$ -	
TOTAL ACTIVO		\$ 69,977,506	\$ 54,379,979		\$ 15,597,527	29%
PASIVO						
CORRIENTE						
Cuentas por Pagar	7	\$ 3,869,690	\$ 44,664,000	92.6%	\$ (40,794,310)	-91%
Ingresos Recibidos por Anticipado	8	\$ 7,939,794	\$ 3,575,129	7.4%	\$ 4,364,665	122%
TOTAL PASIVO CORRIENTE		\$ 11,809,484	\$ 48,239,129	100.0%	\$ (36,429,645)	-76%
TOTAL PASIVO		\$ 11,809,484	\$ 48,239,129		\$ (36,429,645)	
PATRIMONIO						
Excedentes - Perdidas del Ejercicio	9	\$ 47,651,145	\$ (25,336,375)	-412.6%	\$ 72,987,520	-288%
Reserva Fondo de Imprevistos		\$ 7,987,359	\$ 3,611,330	58.8%	\$ 4,376,029	121%
Excedente de ejercicios anteriores		\$ 2,529,519	\$ 27,865,895	453.8%	\$ (25,336,377)	-91%
TOTAL PATRIMONIO		\$ 58,168,023	\$ 6,140,850	100.0%	\$ 52,027,172	847%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		\$ 69,977,506	\$ 54,379,979		\$ 15,597,527	29%

\$ 0 \$ (0)




WILMAR TAPASCO
Administrador y Representante Legal



LUZ MERY GONZALEZ M.
Contadora Publica T.P. 46082-T

FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL P.H
NIT 901.420.764-9
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS COMPARATIVO A DICIEMBRE 31
(Cifras expresadas en pesos Colombianos)

	NOTA	2022	%	2021	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
INGRESOS							
De actividades Ordinarias	10	\$ 475,470,713	98.6%	\$ 346,778,993	99.2%	\$ 128,691,720	37.1%
De otros Ingresos	11	\$ 6,672,490	1.4%	\$ 2,936,331	0.8%	\$ 3,736,159	127.2%
Total ingresos Operacionales		\$ 482,143,203	100.0%	\$ 349,715,324	100.0%	\$ 132,427,879	37.9%
GASTOS OPERACIONALES							
Gastos por Honorarios	12	\$ 44,324,499	10%	\$ 3,950,000	1%	\$ 40,374,499	1022.1%
Gasto Seguro	13	\$ 16,998,090	4%	\$ 15,283,470	4%	\$ 1,714,620	11.2%
Gastos por servicios seguridad y vigilancia	14	\$ 323,365,436	75%	\$ 299,748,422	80%	\$ 23,617,014	7.9%
Gastos por Mantenimiento y Adecuacion	15	\$ 19,082,439	4%	\$ 39,900,474	10.6%	-\$ 20,818,035	-52.2%
Gastos por Depreciacion	16	\$ 2,583,100	0.6%	\$ 5,525,300	1.5%	-\$ 2,942,200	-53.2%
Gastos Diversos	17	\$ 16,966,515	3.9%	\$ 8,931,510	2.4%	\$ 8,035,005	90.0%
Gastos Financieros	18	\$ 6,793,929	1.6%	\$ 1,712,523	0.5%	\$ 5,081,406	296.7%
TOTAL GASTOS		\$ 430,114,008	100.0%	\$ 375,051,699	100.0%	\$ 55,062,309	14.7%
						\$ -	
Excedente antes de Reserva		\$ 52,029,195		\$ (25,336,375)		\$ 77,365,570	-305.4%
Menos Reserva							
Fondo de Imprevistos		\$ (4,376,030)		\$ -		-\$ 4,376,030	
DEFICIT - EXCEDENTE NETO		\$ 47,653,166		\$ (25,336,375)		\$ 72,989,541	-288.1%



WILMAR TAPASCO
Administrador y Representante Legal



LUZ MERY GONZALEZ M.
Contadora Publica T.P. 46082-T



FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL P.H
NIT 901.420.764-9

REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS A 31 DE DICIEMBRE
2022 - 2021

NOTA 1. CONSTITUCIÓN Y LEGALIDAD: FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL PH, es una entidad sin ánimo de lucro de naturaleza civil, constituida por medio de la escritura 3505 de 23 de septiembre de 2019, originada en la constitución de la Propiedad Horizontal Ley 675 de 2001, identificada con NIT 901.420.764-9 - 7. Con domicilio en Dosquebradas Risaralda en la carrera 36 N°28B 19.

Su fin es administrar los recursos de la copropiedad para garantizar la seguridad y la convivencia de sus habitantes, mantener en adecuado estado las instalaciones comunales, enmarcadas dentro de los bienes de dominio particular comunes esenciales y comunes no esenciales, en los cuales concurren los bienes aptos para el servicio y funcionamiento de la administración, y los demás destinados al servicio de la copropiedad., Su actividad económica :9499 Actividades de Otras Asociaciones.

REVELACIONES ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

NOTA 2 EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO: Corresponde a saldos caja menor y bancos a diciembre así:

	<u>2,022</u>	<u>2,021</u>
-	-	-
Caja Menor	\$ 1,000,000	\$ -
Banco Caja Social Ahorros N°24105966676	\$ 17,838,352	\$ 3,541,765
TOTAL, NOTA 2	\$ 18,838,352	\$ 3,541,765

La caja menor para el pago de los gastos menores.

Banco Caja Social Ahorros N°24105966676, ingresan los pagos realizados por los copropietarios por concepto de las cuotas de administración y cuotas extraordinarias, por medio de consignaciones bancarias y transferencias electrónicas, destinados a cubrir las necesidades y obligaciones contraídas por la copropiedad, cancelada por medio de transferencia electrónica.

NOTA 3. EQUIVALENTE AL EFECTIVO RESTRINGIDO: Corresponde al dinero del fondo de imprevistos según la ley 675 de 2001, durante el año 2022 se efectuó la reserva \$4.376,06, se consignó a la cuenta de ahorros \$7.987.359 con un interés bancario ganado de \$23,97, solo de las cuotas de administración efectivamente pagadas.

	<u>2,022</u>	<u>2,021</u>
Banco Caja Social Ahorros de uso restringido	\$ 7,987,383	\$ 698,958
TOTAL, NOTA 3	\$ 7,987,383	\$ 698,958

NOTA 4. DEUDORAS COMERCIALES: La Cartera al 31 de diciembre corresponde a los valores a favor del conjunto y a cargo de copropietarios. Las consignaciones sin identificar se reconocen un menor valor de las cuentas por cobrar, porque se tiene la certeza que es un abono de un propietario sin identificar. Los Copropietarios podrán solicitar el reconocimiento de sus cuentas por cobrar de estas consignaciones sin identificar durante dos años, si pasado este periodo no se ha presentado propietario al reclamo, este dinero se trasladara a un fondo para inversión.

	<u>2,022</u>	<u>2,021</u>
Deudores Propietarios		
Administración	\$ 30,577,014	\$ 39,861,576
Administ. Mes anterior	\$ 112,341	\$ 231,348
Intereses Mora	\$ 967,980	\$ -
Retroactivo	\$ 809,290	\$ -
Sanciones	\$ 2,413,040	\$ 1,764,841
Consignaciones por identificar	\$ (1,425,520)	\$ (734,720)
TOTAL, NOTA 4	\$ 33,454,145	\$ 41,123,045

Se detalla a continuación por inmueble:

INM	PROPIETARIO	TOTAL
M1C1	CILLI LIVIO	\$ 258,630
M1C7	QUINTERO CHONA ONNER	\$ 30,000
M2C9	MEJIA CHALACAN YURANI	\$ 1,687,557
M3C2	OSORIO GARCIA YENY DEL PILAR	\$ 630
M3C5	LEMONS CAMPAÑA ANDRES	\$ 99,790
M3C6	RIVERA ROMERO VERONICA	\$ 120,000
M3C7	CORREA ARBOLEDA GLORIA ELENA	\$ 150,040
M3C12	BARRERO RODRIGUEZ JORGE	\$ 125,000
M3C22	RODRIGUEZ DIAZ LUISA FERNANDA	\$ 1,834
M4C11	CALLEJAS CERRANO HELMER	\$ 292,180
M4C12	ZULUAGA DELGADO CLAUDIA YOLIMA	\$ 122,700

M4C14	GIRALDO LINA MARIA	\$ 245,460
M4C17	GOMEZ BUITRAGO MARIA OFIR	\$ 6,210
M4C18	GOMEZ MONTOLLA GLORIA ESMERALDA	\$ 245,460
M4C19	VALENCIA MORENO JOHN ALEXANDER	\$ 258,683
M6C1	PARRA ZULUAGA HEIMY DAYAN	\$ 125,000
M6C4	ORTEGA SILVA JUAN DAVID	\$ 240,000
M6C16	GONZALEZ RIOS MARIA LUCIDIA	\$ 116,890
M6C31	MELO QUISENO ALEXANDER	\$ 125,640
M6C32	LONDOÑO TABARES CATALINA	\$ 815,873
M7C3	SALAZAR MARIN ADRIANA	\$ 829,300
M7C5	SALAZAR RESTREPO NINI JOHANNA	\$ 120,000
M7C13	VALENCIA VILLEGAS YENIER	\$ 120,000
M7C23	LOPEZ BEDOYA JOSE LUIS	\$ 377,810
M7C24	VALDERRAMA OCAMPO JULIAN ALONSO	\$ 3,270
M7C29	HERNANDEZ ALZATE JULY JULIANA	\$ 120,000
M7C31	MARIN JARAMILLO JENNIFER	\$ 2,076,523
M7C32	TREJOS DIAZ SONIA PATRICIA	\$ 123,720
M7C33	MONTEALEGRE ARANGO SHANET VANESSA	\$ 673,540
M7C34	ROJO GALVIS JUAN CAMILO	\$ 240,000
M7C36	ARIAS MONTES LUZ ADRANA	\$ 120,000
M7C37	PINZON MARIA LUCELLY	\$ 122,700
M7C40	ESCOBAR FORERO ALDER	\$ 120,000
M6C9	ARISTIZABAL SEPULVEDA MARIA VICTORIA	\$ 128,280
M8C35	QUINCHIA ÑORENA RODRIGO	\$ 120,000
M8C44	ZULUAGA ALVAREZ ALEYDA	\$ 125,000
M2C2	GALLEGO GARZON VIVIANA ANDREA	\$ 120,000
M3C8	BARRERA LONDOÑO TATIANA	\$ 223,100
M4C1	OSPINA ALLILETH LUZ ADRIANA	\$ 125,000
M6C18	MORALES TABARQUINO JOHN ANDERSON	\$ 340
M6C26	GOMEZ VALENCIA CARLOS ALBERTO	\$ 360,420
M7C12	RAMIREZ SOTO MARIA MARGARITA	\$ 168,570
M8C7	GAVIRIA GRISALES LEONARDO EVELIO	\$ 120,060
M8C10	CANOL POLANINA GERSAIN	\$ 2,700
M8C20	OCAMPO MEDINA ANDRES	\$ 122,700
M8C32	RODRIFUEZ CORREA MARYORY FARLEY	\$ 125,460
M3C20	SALAZAR SOTO AMPARO	\$ 120,000
M6C6	MENESES ORDOÑEZ NELSY YAMILE	\$ 119,981
M7C16	GIL CARDONA LINA MARCELA	\$ 142,700
M7C22	LONDOÑO OCAMPO ERLY	\$ 874,190

M8C12	OSPINA MONTOYA JHOJAN	\$ 4,285
M8C13	CACERES CELIS MARCO TOBIAS	\$ 119,480
M8C21	PINO REINA JULIO CESAR	\$ 125,460
M8C36	GAVIRI LOPEZ LEIDY YOHANA	\$ 396,564
M1C6	OSPINA EUSSE EDELMIRA	\$ 357,407
M3C9	PINEDA ARREDONDO NINI JOHANA	\$ 264,807
M6C8	RENDON ECHAVARRIA CARLOS ALBERTO	\$ 488,100
M8C27	RODRIGUEZ ESCUDERO ANDRES	\$ 242,700
M1C4	CASTAÑO GARCIA ISLENY	\$ 336,760
M8C41	MARINEZ MEJIA LINA MARCELA	\$ 120,000
M4C8	OTALVARO UMAÑA MARYD DARLENY	\$ 122,700
M6C24	MEJIA SALCEDO ALEXANDER	\$ 20
M8C38	HERRERA GIRALDO LUIS EDUARDO	\$ 946,442
M7C1	BETANCOURT RESTREPO MARIA DEL PILAR	\$ 125,000
M7C7	RODAS ACOSTA LILIANA PATRICIA	\$ 125,400
M7C19	MARTINEZ RUIZ GUSTABO ADOLFO	\$ 274,570
M7C42	MARISCAL LOZANO DIANA MARIA	\$ 242,700
M8C15	GOMEZ HERNANDEZ RUBIELA	\$ 125,460
M8C16	CUELLAR RAMIREZ JUAN FELIPE	\$ 74,560
M8C18	DELGADO RAMIREZ NASLY YURANI	\$ 2,700
M8C37	GONZALEZ ROA MONICA VIVIANA	\$ 2,173,343
M8C38	HERRERA GIRALDO LUIS EDUARDO	\$ 63,221
M8C23	MEDINA CONSUELO	\$ 110
M8C42	CABALLERO CASTAÑEDA LADY BIVIANA	\$ 120,000
T21101	OSORIO JUAN DAVID	\$ 151,520
T2103	ESCOBAR ZULUAGA LUISA FERNANDA	\$ 48,940
T2202	OSORIO CAÑAVERAL STEPHANIE ANDREA	\$ 182,027
T2301	PARRA MORA MARIA VALENTINA	\$ 680
T31101	BOTERO GUERRERO LINA MARIA	\$ 772,540
T3102	DUQUE BECERRA LEIDY SUSANA	\$ 90,000
T31201	MORALES MORENO LINA MARIA	\$ 90,000
T3501	RAMIREZ DUQUE JOHN EDUARD	\$ 92,030
T4504	SILGADO ATENCIO ROSIVE ANDREA	\$ 276,080
T51202	GONZALEZ MARTINEZ JEAN PAUL	\$ 220,390
T5103	ROMERO TREJOS MARLENY	\$ 289,360
T5402	AGUDELO NAVARRO ESTHER INES	\$ 90,000
T5504	CORREA ECHEVERRY LADY VIVIANA	\$ 80,000
T6302	CASTAÑEDA RIVERA LEIDER HERNANDO	\$ 257,690
T6403	HINCAPIE CARDONA ANDRES FELIPE	\$ 22,890

T6501	MARIN HERNANDEZ GLORIA ESTEFANNY	\$ 182,030
T6502	ORJUELA JENNIFER MARIANA	\$ 917,570
T4501	BELEÑO LLANES YUZMARIS KATHERINE	\$ 237,263
T71102	RINCON GIL DIEGO ALEJANDRO	\$ 182,030
T2402	FORERO MARTINEZ OLGA LUCIA	\$ 177,540
T5502	DAZA RIVERA ELSA DEL ROSARIO	\$ 74,840
T7203	GARCIA GUTIERREZ JORGE MARIO	\$ 87,030
T8502	HINCAPIE OSORIO LUCERO	\$ 89,830
T7202	OLAYA GUERRERO JHON JAMES	\$ 90,000
T8102	VALENCIA MOTATO NATALIA	\$ 78,130
T8104	LOPEZ NAVAREZ LUCIA	\$ 8,300
T8203	TORO LAZO NANCY	\$ 2,030
T1303	RIOS HIGUITA JORGE HUMBERTO	\$ 282,570
T1402	VANEGAS BUITRAGO MARIA IDALBA	\$ 2,030
T1403	MOMPHOTES PARRA LUISA FERNANDA	\$ 90,000
T1101	LOPEZ CORTEZ LUIS FELIPE	\$ 802,170
T1104	QUERUBIN LOPEZ EDWIN CAMILO	\$ 372,160
T1501	GRISALES BRAVO SANDRA LUCIA	\$ 92,030
T1504	LOZADA HOYOS MARIA JUANITA	\$ 93,220
T11102	ARTURO DELGADO MARGOTH ANDREA	\$ 91,945
T2101	GARCIA LEON CRISTIAN FELIPE	\$ 186,170
T2104	HINCAPIE DIEGO LEANDRO	\$ 46,000
T2403	TRIANA VILLEGAS MARISOL	\$ 2,030
T2404	CONSTRUALUMINIOS OCCIDENTE SAS	\$ 282,430
T3401	CAMPEON HERNANDEZ NANCY JOVANA	\$ 182,030
T3502	JARAMILLO JARAMILLO DEISY JOHANA	\$ 23,250
T4103	MOLINA MEJIA VICTOR MANUEL	\$ 90,000
T4203	CARRILLO LANDINEZ KAREN DAYANA	\$ 316,417
T4403	LOPEZ MARTINEZ LUIS FELIPE	\$ 108,450
T5401	VELEZ ROJAS LUIS EDUARDO	\$ 1,643,022
T6102	VELASQUEZ MONTOYA MARGARITA MARIA	\$ 92,030
T6504	SALDARRIAGA PULGARIN CAMILO ANDRES	\$ 693,930
T7101	GRAJALES FRANCO YULIANA ANDREA	\$ 90,000
T7201	LEAL MELO GABRIEL ANTONIO	\$ 100,230
T7204	CARVAJAL CARDONA DIEGO FERNANDO	\$ 162,240
T7403	QUIÑONEZ MONTOYA GINNA DANIELA	\$ 899,744
T7504	FLOREZ LINA MARCELA	\$ 46,660
T8101	COPETE GOMEZ CARLOS ALBERTO	\$ 72,587
T8301	ALZATE VANEGAS SEBASTIAN	\$ 72,690

T8302	CANJE ELECTRODISTRIBUCIONE S	\$	372,160
T8303	LAVERDE QUINTERO FERNEY	\$	5,380
T81102	MEJIA DAVILA MY LADY	\$	96,220
T81202	MARIN DAVILA RICARDO AUGUSTO	\$	86,800
T1401	BELLO MANRIQUE ANDRES FELIPE	\$	90,930
T3303	GONZALEZ PIEDRAHITA JULIAN HUMBERTO	\$	90,000
T3503	TEJADA JIMENEZ LUIS HORACIO	\$	5,060
T5202	ACOSTA ARRIETA NAVER JOSE	\$	1,633,990
T8403	CASTRO RIOS JOHNNY ALEJANDRO	\$	182,150
T8404	ALCALDE OLGA MARIA	\$	625,470
SUB TOTAL		\$	34,879,665
CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR		\$	1,425,520
TOTAL CARTERA		\$	33,454,145

NOTA 5. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO: El seguro de la copropiedad de áreas comunes, vigencia un año, desde el 16 de julio de 2022 al 15 de julio 2023, con la compañía HDI SEGUROS S.A, el cual se amortiza de manera mensual.

	<u>2,022</u>	<u>2,021</u>
Seguro áreas comunes	9,697,626	\$ 9,016,211
TOTAL, NOTA 5	\$ 9,697,626	\$ 9,016,211

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO: La Propiedad, planta y equipo se contabiliza al costo histórico, el método utilizado para su depreciación es: Maquinaria equipo y muebles y enseres 10 Años, equipo de cómputo 3 años, activos inferiores a 50 UVT se depreciación en el mismo año de adquisición.

	<u>2,022</u>	<u>2,021</u>
58 extintores	\$ 3,105,900	\$ 3,105,900
Impresora Epson	\$ 790,000	\$ 790,000
Cabina sonido	\$ 870,000	\$ 870,000
Mesa y sillas	\$ 759,400	\$ 759,400
Depreciación acumulada	\$ (5,525,300)	\$ (5,525,300)
TOTAL, NOTA 6	\$ -	\$ -

Activos Adquiridos año 2022	Vr. Adquisición	Depreciación
dos canecas para almacenamiento de agua	444,700	(444,700)
Extintor	214,200	(214,200)
Teléfono celular portería	499,900	(499,900)
Carreta Bugui	310,000	(310,000)
3 barras coliman	123,000	(123,000)
Pala	33,000	(33,000)
Tablero	618,300	(618,300)
Disco duro	265,000	(265,000)
1 micrófono	75,000	(75,000)
	(2,583,100)	(2,583,100)
Total, Activos Adquiridos - depreciación 2022	-	(2,583,100)

NOTA 7. CUENTAS POR PAGAR: incluye los costos y gastos por pagar, los acreedores oficiales, las retenciones y aportes de nómina y se constituyen en obligaciones actuales, contractuales o legales, provenientes de hechos pasados pero que pueden medirse con fiabilidad. Se registra por el valor de la transacción o por la aplicación de la tarifa a una base gravable ambas definidas por la autoridad fiscal y en la fecha de reconocimiento del contrato.

Las obligaciones de costos o gastos por pagar y retenciones y aportes de nómina se reconocen cuando la entidad es parte contractual en una transacción de suministro de bienes o servicios o realiza la liquidación de su nómina de salarios a sus trabajadores.

Los costos y gastos por pagar se miden por el valor de la transacción tanto en el momento del registro como en el momento del informe. Los aportes por el valor de la tarifa definidas por la autoridad fiscal del país.

En el estado de situación financiera como pasivos corrientes.

	<u>2,022</u>	<u>2,021</u>
Honorarios	\$ -	\$ 100,000
Central Hidroeléctrica de caldas CHEC	\$ 2,819,306	\$ -
Empresa de acueducto y alcantarillado SERVICIUDAD	\$ 164,200	\$ 44,990
Une Telecomunicaciones	\$ 102,750	\$ -
Comunicación celular COMCEL	\$ 49,831	\$ -
Retención en la Fuente por pagar/ICA	\$ 150,135	\$ 927,786
Caja menor	\$ 583,468	\$ -
Seguros	\$ -	\$ 9,016,211
Otros	\$ -	\$ 34,575,013
TOTAL, NOTA 7	\$ 3,869,690	\$ 44,664,000

NOTA 8. INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO: Corresponde a consignaciones realizadas por los Copropietarios para cubrir administraciones futuras.

	<u>2,022</u>	<u>2,021</u>
Anticipos Copropietarios	\$ 4,276,461	\$ 3,575,129
Anticipo Loma Linda SAS (marzo 2022)	\$ 3,663,333	\$ -
TOTAL, NOTA 8	\$ 7,939,794	\$ 3,575,129

NOTA 9. PATRIMONIO:

	<u>2,022</u>	<u>2,021</u>
Reserva de fondo de Imprevistos (Ley 675 de 2001)	\$ 7,987,359	\$ 3,611,331
Resultados Acumulados	\$ 2,529,519	\$ 27,865,895
Excedente del ejercicio	\$ 47,651,145	\$ -
Déficit del Ejercicio año 2021	\$ -	(25,336,375)
TOTAL, NOTA 9	\$ 58,168,023	\$ 6,140,851

NOTA 10. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS: Corresponde a los valores Causados por las actividades Propias de la Copropiedad.

	<u>2,022</u>	<u>2,021</u>
Cuota de Administración	\$ 423,685,038	\$ 271,355,457
Cuotas de administración Constructora	\$ -	\$ 76,587,041
Retroactivo	\$ 44,410,000	\$ -
Intereses de Mora	\$ 7,375,675	\$ -
TOTAL, NOTA 10. Ingresos de actividades Ordinarias	\$ 475,470,713	\$ 347,942,498

Es importante aclarar que contablemente no se tiene registrada la deuda presunta con la constructora, que la anterior administración no cobro y se empezó el proceso de cobro por parte del consejo de administración por medio de vía gubernativa.

NOTA 11. OTROS INGRESOS: La reversión de gastos de ejercicios anteriores corresponde a gasto año 2021 por pagar, sin soporte para el pago. se reversaron en el año 2022. Corresponde a los otros ingresos por los diferentes conceptos:

	<u>2,022</u>	<u>2,021</u>
Intereses Financieros Bancarios	\$ 7,716	\$ 7,764
Multas y Sanciones	\$ 2,991,000	\$ 2,411,841
Reversión Gastos Ejercicio Anterior	\$ 2,914,372	\$ 271,716

Reintegro multa sanción extemporaneidad	\$	399,000		
Novaventa - mes mayo	\$	354,527	\$	-
Ajuste al peso	\$	3,853	\$	13,662
TOTAL, NOTA 11	\$	6,672,490	\$	2,707,004

GASTOS ADMINISTRACIÓN

NOTA 12. HONORARIOS:

HONORARIOS	AÑO 2022		
	enero a mayo	junio a diciembre	Total
Revisoría Fiscal	\$ 100,000	\$ -	\$ 100,000
Asesoría jurídica	\$ 450,000	\$ -	\$ 450,000
Trabajadora Social	\$ 500,000	\$ -	\$ 500,000
Asesoría Administrativa	\$ 22,907,499	\$ 14,067,000	\$ 36,974,499
Asesoría Financiera	\$ -	\$ 6,300,000	\$ 6,300,000
TOTAL, NOTA 12	\$ 23,957,499	20367000	\$ 44,324,499

NOTA 13. GASTOS SEGURO:

GASTOS SEGURO	AÑO 2022		
	enero a mayo	junio a diciembre	Total
Seguros área común	\$ 8,781,930	\$ 8,216,160	16,998,090
TOTAL, NOTA 13	\$ 8,781,930	\$ 8,216,160	\$ 16,998,090

NOTA 14. GASTOS SERVICIOS:

GASTOS SERVICIOS	AÑO 2022		
	enero a mayo	junio a diciembre	Total
Vigilancia	\$ 76,548,194	\$ 117,669,773	\$ 194,217,967
Servicio de Aseo	\$ 32,755,585	\$ 46,840,710	\$ 79,596,295
Acueducto y alcantarillado	\$ 7,607,250	\$ 3,625,850	\$ 11,233,100
Energía eléctrica	\$ 14,451,317	\$ 20,980,355	\$ 35,431,672
Teléfono	\$ 680,784	\$ 1,263,758	\$ 1,944,542
Mensajería puerta a puerta	\$ 70,000	\$ -	\$ 70,000
Transportes fletes y acarreos	\$ 80,000	\$ 10,000	\$ 90,000
Señalización	\$ 679,480	\$ -	\$ 679,480
Otros	\$ 100,000	\$ 2,380	\$ 102,380
TOTAL, NOTA 14	\$ 132,972,610	\$ 190,392,826	\$ 323,365,436

NOTA 15. MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN:

AÑO 2022

	enero a mayo	junio a diciembre	Total
Áreas comunes	\$ 1,933,101	\$ 136,850	\$ 2,069,951
Construcción cuarto útil	\$ -	\$ 3,229,850	\$ 3,229,850
Planta Eléctrica	\$ 571,200	\$ 628,320	\$ 1,199,520
Computador e impresora	\$ 210,000	\$ 70,000	\$ 280,000
Prados y jardines	\$ 4,969,258	\$ 4,372,044	\$ 9,341,302
Motobomba	\$ 214,200	\$ 595,000	\$ 809,200
Fumigación Aéreas comunes	\$ 44,479	\$ -	\$ 44,479
Instalaciones eléctricas	\$ 1,236,137	\$ 872,000	\$ 2,108,137
TOTAL, NOTA 15	\$ 9,178,375	\$ 9,904,064	\$ 19,082,439

NOTA 16. DEPRECIACIÓN:

AÑO 2022

	enero a mayo	junio a diciembre	Total
Depreciaciones activos 2022	\$ 479,200	\$ 2,103,900	\$ 2,583,100
TOTAL, NOTA 16	\$ 479,200	\$ 2,103,900	\$ 2,583,100

NOTA 17. DIVERSOS:

AÑO 2022

	enero a mayo	junio a diciembre	Total
Gastos asamblea	\$ 5,997,900	\$ 1,562,500	\$ 7,560,400
Reuniones Consejo	\$ 431,970	\$ -	\$ 431,970
Elementos de Aseo	\$ 387,300	\$ 105,000	\$ 492,300
Útiles papelería y fotocopias	\$ 251,680	\$ 453,000	\$ 704,680
Censo residentes y propietarios	\$ -	\$ 2,564,825	\$ 2,564,825
Celebración día de niños	\$ -	\$ 2,144,651	\$ 2,144,651
Pesebre y decoración navideña	\$ -	\$ 1,602,440	\$ 1,602,440
Celebración Navidad	\$ -	\$ 1,099,970	\$ 1,099,970
Anchetas Empleados	\$ -	\$ 365,280	\$ 365,280
TOTAL, NOTA 17	\$ 7,068,850	\$ 9,897,666	\$ 16,966,515


NOTA 18. GASTOS NO OPERACIONALES:

AÑO 2022

	enero a mayo	junio a diciembre	Total
Gastos Bancarios	\$ 1,431,072	\$ 2,846,707	\$ 4,277,780
Descuentos Multas	\$ 440,270	\$ -	\$ 440,270

Impuestos asumidos/Ajuste al peso	\$ 115,960	\$ 165,064	\$ 281,024
Gastos de ejercicios anteriores	\$ 931,730	\$ 52,360	\$ 984,090
Sanción DIAN	\$ 399,000	\$ -	\$ 399,000
Intereses Financiación Seguro área común	\$ -	\$ 411,765	\$ 411,765
TOTAL, NOTA 18	\$ 3,318,032	\$ 3,475,896	\$ 6,793,929

Es importante aclarar que la actual administración, el consejo de administración y la contadora empezaron el 01 de junio de 2022 ya que de enero a mayo estuvo la administración provisional nombrada por la constructora, quienes entregaron un déficit de **(\$31.785.429)**.


LUZ MERY GÓNZALEZ M.
Contadora Publica
T.P. 46082-T

**FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL P.H.
PROPUESTA DE PRESUPUESTO 2023**

Al realizar la propuesta de presupuesto se revisaron varios panoramas teniendo en cuenta los gastos fijos mensuales para el funcionamiento de la copropiedad, los cuales presentaron un alto crecimiento dado al IPC que cerro en el 13.12% pero sobre todo en el incremento del SMLMV que fue del 16% y del auxilio de transporte del 20%, adicional la ley 2101 de 2021 que modifica el art. redujo las horas laborales que a partir del mes de Julio es de 47 horas semanales, lo cual también genera incrementos.

El gasto más significativo de la PH es el de vigilancia, al cual afecta directamente dichas alzas, y otros gastos como aseo y poda de prados, mantenimiento de planta eléctrica, e instalaciones.

Por lo anterior se propone realizar un incremento en la cuota de administración del 20% así:

2023		N Inmuebles	Total
APTO	108,000.00	193	20,844,000.00
CASA M	144,000.00	158	22,752,000.00
CASA E	150,000.00	24	3,600,000.00
TOTAL		375	47,196,000.00

Tener en cuenta:

- Vigilancia: con 2 turnos de 12 horas, y un apoyo de 12 horas.
- Servicio de Aseo: Personal de aseo incluyendo jardinería.
- Administrador: Incremento de IPC con respecto al año anterior.
- Contadora: Incremento del IPC con respecto al año anterior.
- Servicios públicos: Se baso en promedio con incremento del IPC.
- Señales: Se asigna un valor para señalización de áreas del conjunto como parqueaderos, ingreso demás requerimientos que se vayan presentando.
- Citofonía: Instalación de equipo para anuncio de visitantes y descongestionar el ingreso.
- Celebraciones: Se toman las que determina el RPH, día de la familia, de los niños y Navideña.
- Se tuvo en cuenta vigilancia adicional para zona social y aseo, e insumos de piscina.

Es importante resaltar que se pasa un presupuesto deficitario en (\$32.264.580) teniendo en cuenta los gastos de zona social se presupuestaron desde el mes de abril, el costo de la zona social entre insumos, vigilancia y aseo es de \$57.086.100, es decir que si le restamos este valor queda un excedente de \$21.821.520, el cual no es elevado dado que este valor cubriría desde el momento de la entrega de esta zona que es muy grande e implica mucho mantenimiento.

En caso de que la zona social la entreguen en marzo, el déficit se cubriría con los excedentes al cierre de 2022.

DESCRIPCIÓN	PRESUPUESTO 2023												TOTAL
	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICEMBRE	
INGRESOS OPERACIONALES													
Cuota de Administración	38,936,700	38,936,700	46,724,040	46,724,040	46,724,040	46,724,040	46,724,040	46,724,040	46,724,040	46,724,040	46,724,040	46,724,040	545,113,800
FONDO DE IMPREVISTOS	393,300	393,300	471,960	471,960	471,960	471,960	471,960	471,960	471,960	471,960	471,960	471,960	5,506,200
RETROACTIVO	0	0	7,866,000	7,866,000	0	0	0	0	0	0	0	0	15,732,000
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	39,330,000	39,330,000	55,062,000	55,062,000	47,196,000	47,196,000	47,196,000	47,196,000	47,196,000	47,196,000	47,196,000	47,196,000	566,352,000
GASTOS OPERACIONALES													
ADMINISTRACION	2,262,000	2,262,000	2,262,000	2,262,000	2,262,000	2,262,000	2,262,000	2,262,000	2,262,000	2,262,000	2,262,000	2,262,000	27,144,000
CONTADOR	1,018,000	1,018,000	1,018,000	1,018,000	1,018,000	1,018,000	1,018,000	1,018,000	1,018,000	1,018,000	1,018,000	1,018,000	12,216,000
SEGURO AREAS COMUNES	0	0	0	0	0	0	0	21,258,000	0	0	0	0	21,258,000
VIGILANCIA ACTUAL	25,358,594	25,358,594	25,358,594	25,358,594	25,358,594	25,358,594	25,358,594	25,358,594	25,358,594	25,358,594	25,358,594	25,358,594	304,303,128
SERVICIO DE ASEO ACTUAL	7,863,826	7,863,826	7,863,826	7,863,826	7,863,826	7,863,826	7,863,826	7,863,826	7,863,826	7,863,826	7,863,826	7,863,826	94,365,908
VIGILANCIA Y ASEO ZONA SOCIAL	0	0	0	5,635,900	5,635,900	5,635,900	5,635,900	5,635,900	5,635,900	5,635,900	5,635,900	5,635,900	50,723,100
ACUEDUCTO Y ALCALTARILLADO	585,937	585,937	585,937	585,937	585,937	585,937	585,937	585,937	585,937	585,937	585,937	585,937	7,031,248
ENERGIA ELECTRICA	3,280,000	3,280,000	3,280,000	3,280,000	3,280,000	3,280,000	3,280,000	3,280,000	3,280,000	3,280,000	3,280,000	3,280,000	39,360,000
TELEFONO	183,000	183,000	183,000	183,000	183,000	183,000	183,000	183,000	183,000	183,000	183,000	183,000	2,196,000
SEÑALIZACION	0	0	2,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,000,000
MANT PLANTA ELECTRICA	237,000	0	237,000	0	237,000	0	237,000	0	237,000	0	237,000	0	1,422,000
MANT. Y COMPRA EQ. DE OFICINA Y MUEBLES	0	0	500,000	0	2,000,000	0	70,000	587,885	0	0	0	0	3,157,885
PRADOS Y JARDINES (Insumos, Abonos)	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	2,400,000
MANT. AREAS COMUNES	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	3,600,000
MOTOBOMBAS	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	700,000	100,000	100,000	100,000	100,000	673,064	2,373,064
FUMIGACIONES	0	0	0	889,123	0	0	0	0	0	889,123	0	0	1,778,246
INSTALACIONES ELECTRICAS	198,750	198,750	198,750	198,750	198,750	198,750	198,750	198,750	198,750	198,750	198,750	198,750	2,385,000
RECARGA EXTINTORES	780,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	780,000
GASTOS DE ASAMBLEA	0	3,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,000,000
ELEMENTOS DE ASEO	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	360,000
INSUMOS PISCINA	0	0	0	707,000	707,000	707,000	707,000	707,000	707,000	707,000	707,000	707,000	6,363,000
UTILES, PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	600,000
DIA DE LA FAMILIA	0	0	0	0	0	0	2,000,000	0	0	0	0	0	2,000,000
FIESTA DIA DE NIÑO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,500,000	0	0	2,500,000
NAVIDAD(PESEBRE,DECORACION,ANCHETAS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,500,000	3,500,000
GASTOS BANCARIOS	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	4,800,000
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	42,847,107	44,830,107	44,567,107	49,062,130	50,410,007	48,173,007	51,080,007	70,018,892	48,410,007	51,562,130	48,410,007	52,246,071	601,616,580
TOTAL EXCEDENTE O PERDIDA	-3,517,107	-5,500,107	10,494,893	5,999,870	-3,214,007	-977,007	-3,884,007	-22,822,892	-1,214,007	-4,366,130	-1,214,007	-5,050,071	-35,264,580
TOTAL ZONA SOCIAL													57,086,100
TOTAL EXCEDENTE SIN ZONA SOCIAL													21,821,520

PUNTOS CLAVES DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Objetivo: el objetivo del presente manual, está orientado a que cada copropietario, arrendatario, ocupante, familiares y personas al servicio de cada unidad de vivienda y sus visitantes, puedan servirse de los bienes comunes y manejo de los privados, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás, así como el establecimiento de funciones del comité de convivencia y otras obligaciones, con las correspondientes sanciones por el incumplimiento de las mismas.

Obligatoriedad: este manual es de observancia obligatoria para los copropietarios y/o arrendatarios actuales y futuros de FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL PH y de las personas que a cualquier título usen, gocen y disfruten algunos de los bienes y áreas comunes del CONJUNTO. Las disposiciones de este reglamento se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia del derecho de dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que conforman FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL PH o en todo acto o contrato en virtud del cual se concede el uso o goce de los mismos.

Según RPH Notariado Art 29. Literal J. El propietario del inmueble, debe incluir en los contratos de arrendamiento una cláusula que obligue a los inquilinos a respetar y cumplir el reglamento de propiedad horizontal de FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL PH.

Art .2. Parágrafo 1: El residente que se niegue a Censarse, No podrá gozar de ingreso de vehículo, disfrute de Zona Social, anuncio de visitantes, domicilios y las multas que pueda acarrear serán cargadas al inmueble; al no estar censado, obra en calidad de visitante.

Parágrafo 3: Para efectos del presente manual no será excusa en ningún caso el desconocimiento, por lo tanto los propietarios o tenedores son responsables de hacer conocer estas normas a los residentes de su unidad privada, a sus visitantes y a los empleados a su servicio y velar por su estricto cumplimiento.

Art. 10. Todo residente se hará responsable por los daños que causen él o sus invitados a las áreas comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al residente, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someter al presente manual.

Art. 12. Vehículos, motos y bicicletas: La circulación de vehículos, motos, al interior del CONJUNTO deberá hacerse a una **velocidad no superior a 10 Km/h.** tomando las precauciones necesarias (luces, direccionales y demás).

H.No pitar y/o hacer ruidos estridentes que incomoden la tranquilidad de los demás residentes, tales como música a alto volumen, gritos, revoluciones de motor, alarmas de carro, alarmas de seguridad y otros, dentro del CONJUNTO, pues perturba el buen vivir de los residentes, aún más en horarios de descanso. Su reincidencia constituirá **CULPA GRAVE.**

N. No se permite el ingreso al CONJUNTO de vehículos con **alto volumen de música en su interior** que interfieran o perturben las actividades de los residentes, sin importar el horario del día. Deberá moderarse para su ingreso.

PARQUEADEROS DE VISITANTES

Teniendo en cuenta que FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL PH. No cuenta con dicha área construida ni fue diseñado ni vendido con dicho urbanismo, hacemos claridad que los visitantes pueden hacer uso de las casillas de parqueo comunal siempre y cuando haya disponibilidad.

Art. 29. Solamente el personal autorizado por la administración debe operar los controles internos de los diferentes equipos instalados dentro del CONJUNTO, al igual que efectuar reparaciones o mantenimiento.

Parágrafo 1: no se permite el ingreso de residentes al área de las subestaciones y de control de los sistemas eléctricos, telefónicos, señal de televisión, cuartos de motobombas y cuarto de máquinas.

Art. 30. Cada residente es responsable de mantener el aseo que la administración adelante en la copropiedad, evitando el ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras y áreas verdes o jardines; está prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basura en los pasillos o días no autorizados.

Horario de recolección de Basuras:

Lunes, Miércoles y Sábados 7:00 am

Si el Lunes es festivo, No habrá servicio de recolección, y se recogerá el día Martes en su reemplazo. Se recomienda a los residentes la separación correcta de los residuos, para reciclar los elementos aprovechables.

PORTERÍA

Art. 48. La portería controlará el acceso y salida de personas, vehículos, mudanzas o trasteos, paquetes, muebles y enseres del **CONJUNTO**. Estará en el derecho de exigir documentación que será devuelta a la salida. **Parágrafo 1:** Todos los vehículos y peatones sin falta, que ingresen al **CONJUNTO** deberán identificarse, esperando pacientemente su ingreso, entendiendo y contribuyendo que de esta manera logramos un espacio seguro para todos.

Art. 49. Todo visitante debe ser anunciado por el portero a través del celular o número de teléfono indicado en el censo y sólo ingresará si es autorizado por el residente. En caso de que el celular no esté funcionando normalmente por razones de fallas técnicas o falta de fluido eléctrico, u otras razones de carácter administrativo que impidan la comunicación según el caso, el portero dará aviso al residente a través del personal del CONJUNTO, si esto no es posible, el visitante deberá comunicarse telefónicamente con el residente para que autorice al portero su ingreso. En ningún caso se dejará ingresar al visitante sin haberlo anunciado.

Parágrafo 1: los niños y las empleadas del servicio doméstico no podrán autorizar el ingreso de los visitantes.

Art. 51. Para el ingreso y aviso de mensajeros y/o domicilio, el residente deberá estar al día en su pago de administración y debidamente censado.

Art. 66. Para efectuar cualquier mudanza se deberá informar a la administración con *48 horas* de antelación, por escrito, indicando día y hora de salida o ingreso.

El horario de mudanzas será de Lunes a viernes de 8:00 am a 4:30 pm. Sábado 8:00 a 12:00. El domingo No está permitido. La Administración expedirá Permiso de Mudanza, solo con este permiso y dentro de los horarios establecidos, se podrán efectuar las mudanzas. Estos estarán supervisados por el personal de vigilancia, responsable de verificar tanto a la entrega como al recibo de este, el estado de pasillos y paredes.

PERMANENCIA DE MASCOTAS

Art. 77. De conformidad con lo dispuesto por la Constitución Nacional y normas que la desarrollan con relación al respeto de los derechos fundamentales, a la salud, a la vida, a un ambiente sano y a la seguridad y con los principios orientadores de la Ley 675 de 2001 a los cuales deben sujetarse todos los reglamentos, a partir de la vigencia de ésta, se recomienda tener especial cuidado con los *animales de tipo agresivo y destructivo*, que causen daños y molestias a los vecinos. *Art de RPH Notariado 29 literal J y Art 30. literal G.*

F. Las áreas verdes de Parquedero de viviendas, son Zonas prohibidas para que las mascotas hagan sus necesidades (*heces u orina*), El cuidador o acompañante No podrá permitir que esto suceda, ya que el olor afectará la calidad de vida de los residentes, y hará que futuras mascotas hagan sus necesidades allí. De evidenciarse incurrirá en FALTA GRAVE. Q. Evidencias para multas: Quién reporte debe tener video o foto, o día y hora del suceso para ser evidenciado en cámaras al momento de ser reportado al administrador. (Estas evidencias son de uso exclusivo de la administración).

Quienes tengan gatos **no deben permitir que estos anden sueltos** por las áreas comunes, y cumplir con los elementos de paseo **Art. 77, numeral D** y su falta.

Art. 84. El *respeto mutuo entre residentes, empleados (porteros, ronderos, empleados de servicios generales, mantenimiento, jardinería, y otros servicios)* consejo de administración y administrador, debe ser de buena actitud común, buen comportamiento y decoro en las relaciones interpersonales que surjan entre los mismos; de incurrir en lo contrario, será considerado Falta Grave.

Art. 91. Al residente que realice fiesta, reunión o ruidos que molesten a los vecinos, o de cualquier modo perturbe la tranquilidad del lugar con gritos, cantos y otros semejantes o con aparatos emisores de voces o de notas musicales, se le hará un seguimiento con el fin de revisar su comportamiento, de no atender las solicitudes será sancionado con la medida correspondiente. Todos los residentes deben evitar ejecutar actos que perturben los derechos de los demás habitantes del CONJUNTO. Esto sin perjuicio de que el Administrador o los vecinos puedan acudir ante las autoridades competentes para solicitar se tomen las medidas necesarias para garantizar la tranquilidad y convivencia. Ley 1801 Nuevo Código de Policía.

Art. 94. Las alfombras, tapetes, trapeadoras, ni ningún otro elemento se deben sacudir desde las ventanas, balcones o puertas hacia las vías de acceso y las zonas comunes del CONJUNTO. En estos lugares tampoco se deben extender ropas, cobijas u otros artículos expuestos en la fachada.
RPH Notariado Art 24-7 y11 y Art.30 literal F.

OBLIGATORIEDAD ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS

Art. 105. La inasistencia a cualquier Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva la aplicación de una multa equivalente al **cien por ciento (100%) de una (1) cuota de administración.**

UNIDADES DE VIVIENDA

Art. 110. Las modificaciones, reformas y reparaciones a las unidades de vivienda del CONJUNTO serán aprobadas con previa autorización de la autoridad competente y cumpliendo lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal Art. 31, así como los requisitos exigidos por el administrador o en su defecto por la asamblea general de copropietarios. Dicha reparación se deberá informar previamente por escrito mediante el diligenciamiento del formato respectivo con una antelación de una semana a la Administración.

Art. 129. Por razones de seguridad, los residentes deben abstenerse de colocar sobre los muros de las ventanas, y zonas de circulación toda clase de objetos tales como materas, enseres y otros adornos que puedan caer y generar un riesgo para los transeúntes. **Ver parágrafos complementarios de este artículo.**

Link donde se encuentra manual completo: <https://acortar.link/1LAKIO>

