



CLUB HOUSE
Las Huertas Reservado



administracion@reservados.club

<https://www.reservados.club>



AGRUPACIÓN DE LOTES URBANIZACIÓN LAS HUERTAS ETAPA – 5 PROPIEDAD HORIZONTAL

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE DELEGADOS AÑO 2024

**AGRUPACIÓN DE LOTES URBANIZACIÓN LAS HUERTAS ETAPA – 5
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE DELEGADOS
AÑO 2024**

Primera Convocatoria Asamblea General Ordinaria

Agrupación de Lotes Urbanización Las Huertas Etapa 5

Fecha Asamblea: Cajicá,



Sábado 03 de febrero del 2024

Hora: 8.30 a.m.

Lugar: SALÓN SOCIAL CLUB HOUSE

La suscrita Administradora de la Agrupación de Lotes Urbanización Las Huertas Etapa – 5 Propiedad Horizontal, se permite convocar a los Delegados de la Asamblea General de la Agrupación, con base en las facultades estatutarias y legales consagradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal de conformidad con el artículo 67, y al artículo 51 de la Ley 675 de 2001, para citar a la **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA AGRUPACION**, de acuerdo con la fecha, hora y lugar descritos en el encabezado.

El orden del día sometido a consideración de la Asamblea será:

Aprobación para grabar la reunión - Ley de Habeas Data.

1. Verificación del Quórum. (De conformidad con el artículo 74 del R.P.H.)
2. Lectura y Aprobación del Orden del Día.
3. Designación del Presidente (a) y Secretario (a) de la Asamblea.
4. Aprobación del Reglamento de la Asamblea.
5. Designación de la Comisión Verificadora de la Redacción del Acta de la Asamblea Ordinaria 2024.
6. Presentación del Informe de Gestión de Administración.
7. Dictamen del Revisor Fiscal Año 2023.
8. Presentación y Aprobación de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2023.
9. Presentación y Aprobación del Presupuesto de Ingresos y Gastos para la vigencia 2024.
10. Elección Comité de Convivencia Año 2024.
11. Elección del Revisor Fiscal Año 2024.
12. Propositiones y varios.
13. Verificación del Quórum y Clausura de la Asamblea.

NOTA 1: De no existir quórum, se hará la segunda convocatoria de acuerdo con el art. 69 de R.P.H. y se realizará el tercer (3°) día hábil siguiente a la primera, es decir, **el día 07 de febrero de 2024, a las 8:00 p.m., en el Salón Social del Club House**, y se sesionará y decidirá válidamente con cualquier número plural de participantes, cualquiera que sea el porcentaje de coeficiente representado.

NOTA 2: Favor hacer llegar las proposiciones a más tardar el día 29 de enero del 2024, para ser incluidas dentro del orden del día



Agrupación de Lotes Urbanización Las Huertas Etapa 5

REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

NOTA: De conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal, en los artículos 74, 75 y 76, se indica el procedimiento cuantitativo para deliberar, decidir y aprobar en la Asamblea.

UNIDAD PRIVADA	ÁREA PRIVADA DE LOS PREDIOS	COEFICIENTES DE COPROPIEDAD %
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS HUERTAS DE CAJICÁ, MANZANA E-1 - ETAPA 5. RESERVADO I	21.722,73 m2	36.74%
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS HUERTAS DE CAJICÁ, MANZANA E-2 - ETAPA 5. RESERVADO II	17.604,76 m2	29.77%
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS HUERTAS DE CAJICÁ, MANZANA E-3 - ETAPA 5. RESERVADO III	19.802,87 m2	33.49%
TOTALES	59.130,36 m2	100%



INFORME DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y DELEGADOS DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DEL CLUB HOUSE

AGRUPACIÓN DE LOTES URBANIZACIÓN LAS HUERTAS ETAPA 5 – P.H.

CONFORMACIÓN DE LA ASAMBLEA POR CADA CONJUNTO:

RESERVADO I

Gloria Orozco Bejarano
Sheyla Avendaño
William Ramírez

RESERVADO II

Soraya Díaz
Ricardo Díaz
Luis Fernando Panche

RESERVADO III

Cesar León
Kelly Peña
Martín Mendoza

Representante Legal

Adriana Sánchez Garnica
Administradora

Contadora Pública

Fresia Yaneth Garzón Melo

Revisoría Fiscal

Jhonny Martínez



Cajicá, 24 de Enero del 2024

Señores (as)
DELEGADOS ASAMBLEA GENERAL DE LA AGRUPACIÓN
CONJUNTOS LAS HUERTAS DE CAJICA RESERVADO I, II y III
Ciudad

Cordial Saludo,

Este informe recoge los resultados de la gestión realizada por la Administración y los Delegados de la Asamblea General de la Agrupación de Lotes Urbanización Las Huertas Etapa 5 P.H. (en adelante “Copropiedad”, “Agrupación” o “Club House”), considerando el siguiente orden: gestión financiera, legal y administrativa, por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2023.

I. GESTIÓN FINANCIERA.

En relación con la gestión financiera a continuación se detalla las principales actividades ejecutadas durante la vigencia.

- 1. Comité Financiero:** durante el año 2023, se hizo el nombramiento para el cargo de Tesorería con los Delegados de los Reservados:

El Señor Osmán Jiménez delegado de Reservado II fue nombrado Tesorero según Acta No.023, quien ejerció hasta el 18 de octubre del 2023, Fue posteriormente nombrada la señora Sheyla Avendaño Delegada Reservado I, en sesión extraordinaria según Acta No. 41 de fecha 18 de octubre del 2023.

Revisor Fiscal: Jhonny Martinez

Contadora: Fresya Janeth Garzón

La Tesorería tiene como función principal, autorizar cada uno de los pagos proceso que se realiza con base en la “política de compras” .

- 2. Contabilidad:** para la realización de esta labor, la Copropiedad cuenta con los servicios de la profesional FRESIA JANETH GARZON MELO - Contadora Titulada, quien desarrolla esta gestión usando el programa contable World Office, el cual es de propiedad del Club House. Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad e Información



Financiera – NCIF adoptadas en Colombia, establecidas en la Ley 1314 de 2009 y reglamentada con los Decretos 2706 de 2012 y 3019 de 2013.

Para consultar el detalle de la información financiera al cierre del año 2023, se anexa al presente informe la certificación de los estados financieros, estado de situación financiera, estado de resultados integrales, con las correspondientes notas, debidamente firmadas.

- 3. Libros Oficiales:** la Copropiedad cuenta con Libros Oficiales debidamente registrados ante la DIAN y actualizados al mes de noviembre de 2023.
- 4. La contabilidad:** se encuentra debidamente empastada mes a mes hasta el mes de octubre del 2023 y cargada en el programa World Office a cierre del mes de diciembre del 2023.
- 5. Cuentas de Cobro:** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, con base en los registros contables de la Copropiedad, se expiden las cuentas de cobro que son enviadas a los correos electrónicos administrativos y a los WhatsApp registrados para cada Conjunto, así como en físico que se radican en la portería de cada uno de los Reservados.
- 6. Gestión de Recaudo:** siendo el recaudo uno de los principales actos que debe adelantar la Administración, y teniendo en cuenta la facultad otorgada por la Ley 675, se ha venido aplicando el debido proceso frente al recaudo de los aportes a cada Conjunto, lo anterior, igualmente de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad de la Agrupación, que señala en el artículo 41 - PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES GENERALES, el artículo 42 - PRESUPUESTO literal d) y en concordancia con el art. 46.
- 7. Compras de Bienes Año 2023.** A continuación, se relacionan las principales compras de bienes realizadas en el año, considerando el proceso descrito en la política de compras. Adjuntar Cuadro de compras



DOTACION CLUB HOUSE 2023	
DESCRIPCION DEL ACTIVO	VALOR
EXTENSION ELECTRICA	12.800,00
ASPIRADORA MANUAL	294.900,00
MANTA TERMICA PISINA ADULTOS Y NIÑOS	16.241.129,00
COMPRA CAMILLA	140.000,00
COMPRA FORRO CAMILLA	78.000,00
COMPRA EXTINTOR MULTIPROPOSITO 20 LIBRAS	75.000,00
COMPRA SOPORTE PEDESTAL	25.000,00
COMPRA FORRO PARA EXTINTOR	45.000,00
COMPRA MEGAFONO	295.000,00
REPISA FLOTANTE	134.900,00
DESTORNILLADOR TESTER	29.900,00
REGULADOR DE VOLTAJE DE 6 SALIDAS	71.000,00
DIGITAL MULTIMETRO	20.000,00
	17.462.620,00

- 8. Proveedores:** la Copropiedad cuenta con una base de datos de personas naturales y jurídicas que abastecen de bienes y servicios al Club House, los cuales están debidamente registrados en el software contable.
- 9. Impuestos:** tanto la liquidación como el pago de las retenciones en la fuente (a título de renta e ICA), se ha realizado dentro de las fechas establecidas por la correspondiente autoridad tributaria para el Club House y se encuentra totalmente al día por este concepto y se han cumplido sin ninguna sanción.

II. GESTIÓN LEGAL.

En relación con la gestión legal a continuación se detalla las principales actividades ejecutadas durante la vigencia.

- 1. Representación Legal:** la señora Adriana Sánchez Garnica, actúa como Representante Legal y Administradora de la Copropiedad, legalmente inscrita ante la Alcaldía de Cajicá. Se desempeña como tal, mediante contrato de prestación de servicios cuyo objeto es cumplir con las normas y funciones contenidas en la Ley 675 del 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal que rige para el Club House (principalmente el Artículo 86), decretos reglamentarios y las normas urbanísticas.
- 2. Comité Jurídico:** durante el año 2023, se conformó el Comité Jurídico con los Delegados de los Reservados:

Reservado I: Gloria Orozco

Reservado II: Mauricio Castiblanco (Hasta octubre del 2023)

Reservado III: Martin Mendoza



Como función principal, tienen a cargo revisar previamente cada uno de los contratos que va a suscribir la Copropiedad, de acuerdo con la “política de compras” actualizada, establecida y aprobada en Acta No.18 del 15 de diciembre de 2022 y en vigencia.

Adicionalmente el Club House, cuenta con la Asesoría de la Doctora Esperanza Díaz, para temas específicos como el proceso con GAS VANTI y AMARILO.

1. RECLAMACION VANTI

Ante la desviación significativa en el consumo facturado por la compañía Vanti a la copropiedad, es de señalar que desde el pasado 29 de enero de 2023, la suscrita inició la actuación jurídica de rigor para obtener la revocatoria de los cobros materializados por esta última.

A lo largo de dicha vigencia, la suscrita inició la reclamación formal con la consecuente devolución de diferentes instrumentos de facturación que condensaban cobros promedio de \$5.000.000; proceso que en la actualidad se encuentra en:

- 1.1.1. Silencio administrativo que sigue su curso ante la Superintendencia de Servicios Públicos, para obtener que dicha entidad revoque el cobro inherente a los periodos de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022 que ascienden a una suma promedio de \$25.000.000.
- 1.1.2. Regulación del cobro de servicio de gas, que en la actualidad valor promedio está llegando por valor aproximado de \$3.000.000, suma que a juicio de la copropiedad si es acertada para la naturaleza de la copropiedad.

Así las cosas, estamos a la espera de la resueltas del silencio administrativo positivo a efectos que se determine qué valor se deberá asumir respecto de los periodos en reclamación.

2. RECLAMACION AMARILO-DEMANDA DE PROTECCION AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO

La copropiedad a través de los honorables



Delegados de la Asamblea, determinó asignar el trámite inherente a la reclamación de los perjuicios generados por la constructora AMARILO, respecto la calidad, eficacia y eficiencia de las zonas comunes inherentes a la piscina, baño de mujeres y pista de trote.

En tal virtud, conforme las previsiones establecidas en la ley 1480 de 2011, y previo poder otorgado a la suscrita, se procedió a remitir reclamación formal a la constructora AMARILO SA el pasado 27 de diciembre de 2023.

El día 11 de enero de 2024, se realizó una reunión presencial por solicitud de AMARILO SA, en la que la copropiedad, representada por miembros del Delegados de la Asamblea, la administración y la suscrita reiteramos la problemática presentada en las zonas indicadas, y se realizó una inspección ocular a la pista de trote.

El pasado 18 de enero de 2024, la constructora en cita, dio respuesta a la reclamación en comento, precisando:

1. *“Se sirvan solucionar de manera definitiva, la fuga que se presenta en la pared de la piscina, la cual muy a pesar de la intervención ya practicada sigue generando filtración.”.*

*De conformidad con su solicitud nos permitimos informar que entre los días 09 y 12 de enero de 2024 se realizaron visitas de inspección con los diferentes expertos con el fin de validar la causa de la humedad que se presenta sobre los antepechos que soportan la ventanería del sector oriental de la zona de la piscina, como resultado de dichas inspecciones se estableció una ruta de actividades que tendrán una duración **aproximada de 8 días hábiles**.*

Dicho lo anterior y común acuerdo con la administradora de la Agrupación, Adriana Sánchez, se compartirá el cronograma para

*realizar la intervención **correspondiente el lunes 22 de enero de 2024.***

2. *“Se sirvan solucionar de manera definitiva la filtración que presenta el baño de mujeres ubicado en el espacio de la piscina.”*



Amablemente nos permitimos precisar que, la entrega del Club House de la Agrupación se llevó a cabo el diecisiete (17) de agosto del año dos mil veintiuno (2021), momento desde el que se empezó a contar el término de garantía dispuesto en la Ley 1480 de 2011 (en adelante el “Estatuto del Consumidor”).

Así las cosas, con el fin de darle claridad, nos permitimos indicarle que el artículo 8 del Estatuto del Consumidor estipula: “Artículo 8°. Término de la garantía legal. (...) Calle. 90 Nro. 11A-27 Tel. 601 634 00 00 E-mail: Servicioalcliente@amarilo.com www.amarilo.com Bogotá, D.C. - Colombia Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.” (Énfasis fuera de texto).

Por otro lado, en el artículo 13 del Decreto 0735 del 17 de abril de 2013 se estableció: “Artículo 13. Garantía legal de bienes inmuebles. En el caso de bienes inmuebles, para solicitar la efectividad de la garantía legal sobre acabados, líneas vitales del inmueble (infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustible) y la afectación de la estabilidad de la estructura, definidos en la Ley 400 de 1997, el consumidor informará por escrito dentro del término legal de la garantía, al productor o expendedor del inmueble el defecto presentado (...)” (Énfasis fuera de texto)

A partir de lo anterior, el término de garantía de un (1) año para los acabados es exigible desde el momento de la entrega material del Club House. Para el caso en concreto, el término para hacer efectiva la garantía ha expirado.

*Sin embargo, como una atención comercial esta solicitud será atendida, motivo por el cual se entregará el cronograma de actividades **el próximo 22 de enero de 2024.***

Ante el silencio hermético respecto de la pista de trote, se procedió a reiterar lo propio ante AMARILO SA estando a la fecha a espera de la respectiva respuesta.

Así las cosas, la demanda de protección al consumidor



está a la espera de que se defina o no el perfeccionamiento del acta de transacción con la constructora en comento.

- 3. Protección de Datos:** dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012 y a su Decreto Reglamentario 1377 de 2013, la Agrupación de Lotes Urbanización Las Huertas Etapa 5 -P.H., cuenta la Política de Protección de Datos y se aplica.
- 4. Libro de Actas:** el libro de actas de asamblea se encuentra debidamente foliado actualizado, contiene las actas correspondientes 001- 042
- 5. Reuniones Asamblea de Delegados Agrupación de Lotes Urbanización Las Huertas Etapa 5 P.H.:** se realizaron las siguientes reuniones extraordinarias de Asamblea de Delegados.

Cuadro de asistencia

CUADRO ASISTENCIA ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS DELEGADOS DE RESERVADOS I,II,III											
DELEGADO	RESERVADO	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGC	SEP	OCT	NOV	DIC
Gloria Orozco	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Glayds Lombana/Sheyla Avendaño	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
William Ramirez	I	X	X	X	X	X	X			X	X
Osman Jimenez/Soraya Diaz	II	X	X	X	X	X	X		X	X	
Mauricio Castiblanco/Ricardo Diaz	II	X			X		X	X		X	
Luisa Fernanda Torres/Luis Fernando Panche	II	X			X	X				X	
Martin Mendoza	III	X			X	X	X		X	X	
kelly Peña	III	X		X	X	X				X	
Cesar León	III	X			X	X		X	X	X	

Nota 1. Reservado II, nombra nuevos representantes en el mes de OCTUBRE, según correo enviado por la Administración del Reservado II

Nota 2. La Asamblea extraordinaria de Delegados programa en el mes de diciembre es cancelada por falta de Quorum

- 6. Reuniones Comités Delegados, Proveedores y Contratistas:** mensualmente se hace seguimiento a los contratos de SPORTING SERVICE y NATIVA, con el fin de evaluar el servicio, y crear estrategias para un mejoramiento continuo.

7. Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo:

En el año 2023 se mantuvo activo y vigente el SG-SST dando cumplimiento a la legislación vigente en materia de SG-SST:

A continuación, se describen las actividades desarrolladas en 2023:

- ▶ Se mantuvo actualizadas y divulgadas las políticas del sistema:
 - Política de seguridad y salud en el trabajo.



- Política de prevención de consumo de alcohol tabaco y drogas,
 - Reglamento de higiene y seguridad industrial.
- Se dejó actualizada la matriz de identificación de peligros evaluación y valoración de los riesgos y la matriz legal de SST.
- Se mantuvieron matrices de seguimiento e indicadores del SG-SST al día
- Matriz de perfil sociodemográfico de trabajadores.
 - Matriz de objetivos y metas, llevando al día los indicadores de accidentalidad, enfermedad laboral y ausentismo por causa medica de trabajadores, a continuación se relaciona el consolidado final de estos indicadores:

GRAFICAS DE ACCIDENTALIDAD 2023

MESES	ENERO	F/RO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AG/TO	S/BRE	O/BRE	N/BRE	D/BRE	TOTAL
Accidentes totales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Accidentes incapacitantes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Días de Incapacidad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

En el 2023 no se presentó ningún evento de accidente de trabajo, quedando los índices de frecuencia, severidad y mortalidad de accidentes de trabajo en cero.

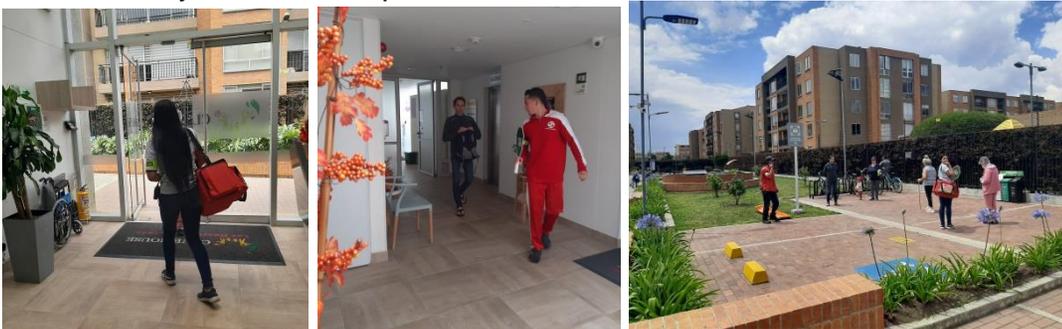
- Se desarrollaron diversas campañas de prevención y promoción de SG-SST como son:
- Realización de Inducción de SG- SST a los trabajadores
 - Campaña de alimentación saludable
 - Campaña de higiene y cuidado visual
 - Campaña control de sobrepeso y obesidad
 - Campaña de orden y aseo
 - Campaña prevención consumo de tabaco
 - Campaña prevención riego químico
 - Campaña prevención estrés laboral
 - Campaña prevención riesgo eléctrico
- En materia de prevención y manejo de emergencias se desarrollaron las siguientes actividades:
- Actualización de plan de emergencias
 - Se formalizo brigada de emergencia dejando acta de nombramiento de brigada con los colaboradores del Club House, entregándoseles dotación de brigadistas (pito y brazalete de identificación).
 - Se divulgo a los colaboradores del Club House instructivo de control de incendios y manejo de extintores portátiles.
 - Se realizó la renovación de concepto favorable de bomberos del Club House.



- Se realizó jornada capacitación integral de brigada, con apoyo del cuerpo de bomberos de Cajicá



- Se realizó simulacro de evacuación, donde participaron los colaboradores del Club House y los usuarios presentes en el momento



- ▶ En cuanto al seguimiento en SG-SST a contratistas, se realizó solicitud de cumplimiento de requisitos de SG-SST, a los contratistas principales del Club House, como son, Sporting Service y Seguridad Nativa, ambos contratistas, enviaron documentación soporte de su sistema.
- ▶ Para el cierre del año se realizó autoevaluación de estándares mínimos del SG-SST y se realizó la radicación de los resultados, ante el ministerio de trabajo, se adjunta certificación del registro de estándares mínimos ante el ministerio, dando así cumplimiento a los requisitos legales establecidos en materia de SG-SST.



Número Radicado: **REME-SGSST-416871-2023-1**

Nombre de la Empresa : Agrupacion De Lotes Urbanización Las Huertas Club House
 Tipo Persona : Jurídica Regímen Tributario : Régimen especial
 Tipo Documento Empresa : Número de Identificación Tributario Número de Documento : 901229983
 Nombre Representante Legal : Adriana Sánchez
 Período Correspondiente : 2023 Número Telefónico fijo : 6018663156
 Correo Electrónico : administracion@reservados.club Cantidad Trabajadores : 13

Código CIU	Riesgo	Actividad Económica
1949903	Riesgo I	ACTIVIDADES DE OTRAS ASOCIACIONES N.C.P., INCLUYE ACTIVIDADES CULTURALES O RECREATIVAS, O REÚNEN A PERSONAS QUE COMPARTEN UNA AFICIÓN (DIFERENTE A DEPORTES O JUEGOS), COMO CLUBES DE POESÍA, LITERARIOS O DE LIBROS, CLUBES DE HISTORIA, CLUBES DE JARDINERÍA, CLUBES DE CINE Y FOTOGRAFÍA, CLUBES DE MÚSICA Y ARTE, CLUBES DE ARTESANÍA Y DE COLECCIONISTAS, ENTRE OTROS; CLUBES SOCIALES, AUN AQUELLOS QUE COMBINAN LA PARTE SOCIAL Y LA PRÁCTICA DEPORTIVA; CLUBES ROTARIOS, LEONES Y LOGIAS MASÓNICAS, ENTRE OTROS.

ESTÁNDARES MÍNIMOS SGSST
TABLA DE VALORES Y CALIFICACIÓN

CICLO	ESTÁNDAR	ESTÁNDAR	ITEM	VALOR ESTÁNDAR	PUNTAJE	CALIFICACION
Planear	1. Recursos	1.1. Recursos financieros, técnicos humanos y de otra índole requeridos para coordinar y desarrollar el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo	1.1.1 Responsable del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo SG - SST	0.50	Cumple totalmente	0.50
Planear	1. Recursos	1.1. Recursos financieros, técnicos humanos y de otra índole requeridos para coordinar y desarrollar el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo	1.1.2 Responsabilidades en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo SG - SST	0.50	No aplica	0.50

Opciones de mejora y recomendaciones en materia de SST para 2024

A continuación se mencionan aspectos a seguir trabajando y fortaleciendo, para la mejora continua del SG-SST del Club House:

- ▶ Seguir trabajando y fortaleciendo las campañas de prevención y promoción en SG-SST, para que cada vez más los trabajadores fortalezcan sus criterios de autocuidado y cuidado de su entorno.
- ▶ Fortalecer la participación de reporte de actos y condiciones inseguras por parte de los trabajadores, para trabajar de manera proactiva en la mejora de las condiciones de seguridad y salud de los diferentes entornos y áreas del Club House.
- ▶ En general las instalaciones del Club House, se encuentran en óptimas condiciones, y se evidencia ejecución de planes de mantenimiento tanto de las instalaciones como de los equipos. Se deberá continuar con la buena gestión en cuanto a planes de mantenimiento y ejecutar inspecciones periódicas de seguridad.

8. Seguro de Áreas Comunes: La póliza de seguros del Club house fue



renovada el día 26 de marzo del 2023, póliza contratada número PIPL-85197258-1 por valor de \$13.028.159 ,TODO RIESGO, Póliza RESPONSABILIDAD CIVIL GENERAL LRCG-85243152-1 \$1.385.169.52 y POLIZA DIRECTORES Y ADMINISTRADORES DOFF -85286080-1 **\$200.000.000** con la aseguradora Zúrich, vigencia 26 de marzo del 2023 al 25 de marzo del 2024.

9. Contratos Celebrados Año 2023: durante esta vigencia, por mandato de los Delegados de la Asamblea General de la Agrupación y en cumplimiento de las normas establecidas, la Copropiedad suscribió los siguientes contratos de prestación de servicios:

FECHA INICIO	FECHA TERMINACIÓN	OBJETO	PERSONA/ENTIDAD	VALOR MENSUAL
22 de septiembre del 2023	21 de marzo 2024	Operador Logístico	Sporting Service	\$ 14.420.540,00
1. de mayo del 2023	30 DE ABRIL DEL 2024	Prestación de servicios de administración	Adriana Sánchez Garnica	\$ 3.972.500,00
1.de mayo del 2023	30 de abril del 2024	Prestación de servicios de contabilidad	Fresya Janeth Garzon	\$ 800.000,00
1o. De abril del 2023	31 DE marzo del 2024	Soporte y aplicación de reservas, adon pagina web, mayling,	ARCETEC	\$504.000+IVA
18 de septiembre del 2023	17 de septiembre del 2024	Servicios de vigilancia	SEGURIDAD NATIVA	\$ 11.780.511
1o. De marzo del 2023	28 de febrero del 2024	Manejo integrado de plagas	Trebol Fumigaciones	\$120.000+ IVA control de roedores \$230.000 +IVA trimestral Insectos
19 de abril del 2023	18 de abril del 2024	Prestacion servicios Revisora Fiscal	Jhonny Alberto Martinez	\$ 1.040.000
28 de julio del 2023	27 de julio del 2024	Mantenimiento y seguimiento ST-SGT	Marisol García	\$ 250.000
31 de julio del 2023	30 de juli del 2024	Mantenimiento Ascensor	Shindler	\$310.000 +IVA
1o. de agosto del 2023	30 de julio del 2024	Planta Eléctrica	Dieselectros	\$362.250 +IVATrimestral
1o de julio del 2023	30 de junio del 2023	Mantenimiento equipo eyector, red contra incendio, equipo variboster	IHM	\$810.000 + IVA Bimestral
7 de septiembre del 2023	6 de septiembre del 2024	Mantenimiento equipo de gimnasio	SITO COMERCIAL	\$420.000+IVA trimestral
23 de agosto del 2023	5 de septiembre del 2023	intervencion parque infantil	luis peñaloza	1.810.000
20 de septiembre del 2023	10 de Octubre del 2023	dictamen pericial	PASSWORD	3.000.000
2 de enero del 2023	terminacion del proceso	proceso contra VANTI	Lucy Esperanza Díaz	\$120.000 por cada recalación 20% cobro equivalente a la reclamación
22 de diciembre del 2023	terminación del proceso	Amarilo	Lucy Esperanza Díaz	\$4.000.000 cuota litis- dependiendo del proceso

III. GESTIÓN ADMINISTRATIVA.

I. COMUNICACIONES – DOCUMENTACIÓN

✓ **Archivo Físico:**

Está compuesto por la información administrativa, legal, financiera. contable, en 55 AZ y la documentación de recibo de zonas comunes entregada por Amarilo, compuesta por 6 Tomos .

✓ **Comunicaciones:**

El CLUB HOUSE cuenta con los siguientes canales de comunicación:

- Correos electrónicos: clubhouse.huertasresevado@gmail.com, recepcion@reservados.club, administracion@reservados.club
- Línea telefónica fija: 18663156
- Página web: www.reservados.club, cuenta con el link de PQRS y chat en línea.

- El programa de reservas fue actualizado a la versión 2.0 garantizando un mejor servicio y una plataforma más amigable para el usuario /residente.

✓ Solitudes Recibidas y atendidas

- Durante el periodo de enero a diciembre de 2023 se atendieron 373 solicitudes a través del correo de sopORTE@reservados.club y aquellos remitidos por la administración.
- Es importante mencionar que las solicitudes que llegan en su mayoría corresponden a inscripción o retiro de residentes.
- Se evidencia que el número de solicitudes disminuyó ampliamente en comparación con el año 2022.

Número de solicitudes	373
Administración	13
SopORTE	360



✓ Comportamiento mail enviados



Suscripciones canceladas: Aquellas en las que los usuarios se han dado de baja porque no desean recibir más los correos.
Correos rechazados: Corresponden a aquellos correos que están mal escritos o cuyos usuarios tienen restricciones de seguridad para filtrar correos para que no lleguen a ninguna bandeja.

Cabe resaltar que la totalidad de unidades privadas de los tres (3) reservados suman 1050 unidades, contando con un registro de 1024 unidades a cierre del 2023, es decir un 94% de la totalidad.

Es importante resaltar que, a los correos electrónicos registrados de las Administraciones de los Reservados I, II y III se envían circulares y comunicados,



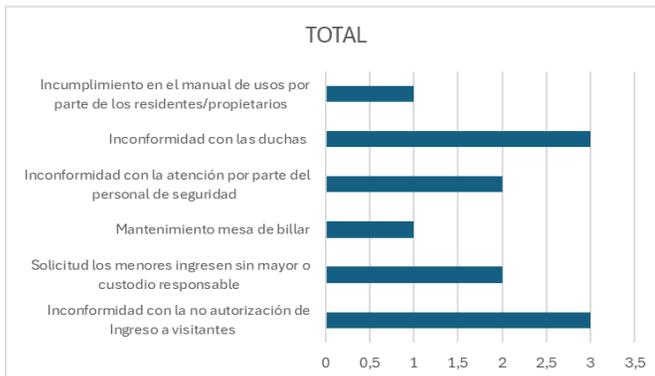
para que estos sean socializados en las carteleras y medios de comunicación disponibles; adicionalmente la Administración del Club House, a través de la página www.reservados.club constantemente sube cada una de las piezas informativas.

✓ **Atención y manejo de Pqr's**

Durante el año 2023, se atendieron PQR's referente a:

- Inconformidad con la no autorización de Ingreso a visitantes
- Solicitud los menores ingresen sin mayor o custodio responsable
- Mantenimiento mesa de billar
- Inconformidad con la atención por parte del personal de seguridad
- Inconformidad con las duchas
- Incumplimiento en el manual de usos por parte de los residentes/propietarios

PQR	TOTAL
Inconformidad con la no autorización de Ingreso a visitantes	3
Solicitud los menores ingresen sin mayor o custodio responsable	2
Mantenimiento mesa de billar	1
Inconformidad con la atención por parte del personal de seguridad	2
Inconformidad con las duchas	3
Incumplimiento en el manual de usos por parte de los residentes/propietarios	1
	12



Se realizan llamados de atención por incumplir el manual de Convivencia por:

- Comportamiento dentro de las instalaciones sin adulto responsable o custodio.
- Incumplimiento en la aplicación del MANUAL DE USO.

II. INFORME MANTENIMIENTO, GESTIÓN DE OPERACIONES Y CONTROL ESTADÍSTICO GESTIÓN DE OPERACIONES

1. Gestión Mantenimiento con Proveedores



GREEN GARDEN – JARDIN VERTICAL

El jardín vertical se realiza el mantenimiento preventivo cuatrimestralmente, actividades retiro maleza de matas, revisión riego, alimento de las plantas.



SITO COMERCIAL – GIMNASIO

Se hace mantenimiento preventivo a los equipos de gimnasio; elíptica, caminadora, multifuerza y bicicleta estática de forma trimestral, es importante anotar que se ejecutó el mantenimiento correctivo a la maquina elíptica con el cambio de rodamientos y a la maquina caminadora cambio de tarjeta por daño. Estos mantenimientos son atendidos por la firma SITO COMERCIAL/GYM SHOP, el tiempo de respuesta es de hasta treinta (30)días para reparación.

ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE



✓ SEGURIDAD NATIVA

La seguridad del Club House, está a cargo de la Empresa y Seguridad y Vigilancia, cuenta con un sistema de circuito cerrado de televisión, compuesto por 32 cámaras y dos (2) DVR



Este sistema se ha venido fortaleciendo, a través de la empresa de seguridad NATIVA, quien a través de contrato contribuye con apoyo tecnológico, por otra parte a partir de septiembre del 2023, esta empresa tiene a cargo el mantenimiento de SISTEMA DE SEGURIDAD.

Total equipo de Seguridad Instalado

2 DVR 32"

46 cámaras

6 reflectores de movimiento

1 biométrico

1 Video portero y tres (3) comunicadores

6 lectores de chip PROID30

1 (una) controladora INBIO PRO -460

1 (una) sirena 110v con botón



2. Gestión Mantenimientos Locativos

✓ PARQUE INFANTIL



✓ GIMNASIO AL AIRE LIBRE – BIOPARQUE

Se hizo mantenimiento de pintura y soldadura de las máquinas de Bioparque.



✓ **CANCHA MULTIPLE**



Se realizo el ajuste de la malla que cubre la cancha múltiple, y el cambio de mallas de basquetbol.

✓ **RECARGA DE EXTINTORES**



✓ **MESAS Y JUEGOS AL AIRE LIBRE**





✓ EQUIPO CALENTADOR PISCINA Y EQUIPO FILTRO



✓ MANTENIMIENTO MESA DE BILLAR



✓ MANTENIMIENTO BBQ





✓ LUMINARIAS



- Instalación de diez (10) lámparas de 400w tipo alumbrado público.
- Dos (2) Reflectores de 100 w
- Dos reflectores de 400w
- 9 tubos led

Garantía: un año (1) por parte del contratista, por instalación inadecuada y de cinco (5) año por parte del proveedor.

✓ IMPERMEABILIZACION CUBIERTA



Este mantenimiento se realiza con el proveedor ABC impermeabilizaciones, quien fue el instalador en su oportunidad.



✓ **ARREGLO PUERTA RECEPCION**



✓ **PINTURA GENERAL DE AREAS**

➤ **Carpintería Metálica Lockers – Rejas y Puertas**



✓ **Pintura general Zonas Salón social- Administración- recepción y otra áreas**



3. Inversión Dotación

PISCINA- MANTA TERMICA



Los Delegados de la Asamblea aprueban en su oportunidad la compra de las mantas térmicas piscina de niños y adultos, con el proveedor VISIONERS y las siguientes características:

- Diseño de dos burbujas redondeadas unidas en una cintura central
- Calibre 500 micras
- Resistencia aumentada contra la radiación UV y daño químico
- Vida útil prevista más de seis (6) años.

El recibo de estas mantas por la Administración, se hace con el manual de uso y video, el cual es socializado con el personal de Sporting Service, para garantizar su cuidado.

LAVA MANOS PORTATIL



Se procede a instalar lavamanos portátil en el área cuarto de bombas y almacenamiento de productos químicos, por solicitud de la Secretaría de Salud y Bomberos, en visita realizada en la cual se otorga concepto a la Agrupación de FAVORABLE SIN OBSERVACIONES.

4. Gestión Mantenimiento Areas Anexas

✓ JARDINES



✓ SEÑALIZACION



✓ CAJAS DE INSPECCION





5. Gestión Mantenimiento Operativo

✓ PISCINA

Actividades realizadas de mantenimiento en piscina adultos y niños durante el año 2023.

CUADRO DE GESTIÓN POR ACTIVIDADES EN LA PISCINA CONSOLIDADO MENSUAL													
MES	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
Se realizó la toma de parámetros insitu de PH, cloro, para garantizar la calidad del agua.	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	672
Se realizó la toma de alcalinidad y dureza e índice langeller para garantizar la calidad del agua.	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	48
Se realizó mantenimiento a la trampa de cabellos.	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	144
Se realizó el aspirado de la piscina para evitar la proliferación de hongos y bacterias en el agua.	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	336
Se realizó la aplicación de químicos requeridos para mantener la calidad de agua recomendada.	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	336
Se realizó la limpieza y cepillado de bordes y pisos con implementos especiales de aseo.	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	192
Se realizó el mantenimiento del retro lavado y rinse para mantener la limpieza del filtro de arena.	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	144
Limpieza y desinfección de las mantas térmicas de la piscina.	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	48

✓ SAUNA

CUADRO DE GESTIÓN POR ACTIVIDADES EN EL SAUNA CONSOLIDADO MENSUAL													
MES	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
Se realizó limpieza y desinfección profunda.	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	192
Se realizó la limpieza después de cada reserva.	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	336
Se suministró eucalipto para aromatizar el área.	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	96



✓ CUARTO MAQUINAS

CUADRO DE GESTIÓN POR ACTIVIDADES EN EL CUARTO DE MAQUINAS CONSOLIDADO MENSUAL													
MES	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
Se realizó limpieza y retro lavado de la trampa de cabellos.	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	192
Se realizó limpieza profunda del área.	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	144
Se realizó inspección visual de los equipos por parte del personal para evitar el deterioro y que estén funcionando correctamente.	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	576
El coordinador realizó la revisión de los equipos en donde verifica la limpieza, que no haya fugas o ruidos anormales y su correcto funcionamiento.	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	144



✓ GIMNASIO

CUADRO DE GESTIÓN POR ACTIVIDADES EN EL GIMNASIO CONSOLIDADO MENSUAL													
MES	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
Seguimiento y direccionamiento a los residentes para el buen uso de las máquinas.	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	288
Revisión del estado y funcionamiento de las máquinas.	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	336
Limpieza y desinfección profunda del área.	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	336
Limpieza y desinfección después de cada reserva.	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	336



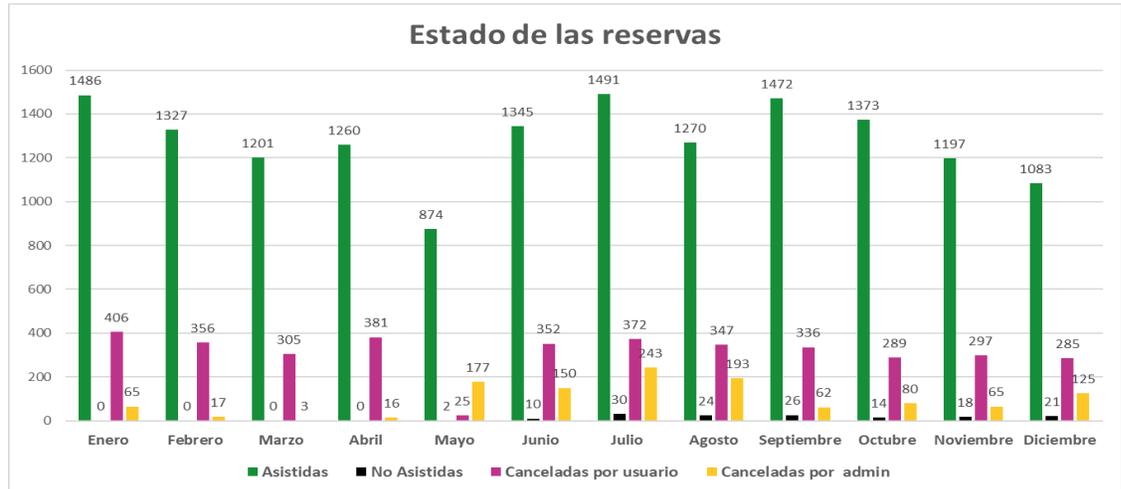
III. INFORME ESTADÍSTICO COMPORTAMIENTO DE USO DEL CLUB HOUSE

Durante el año 2023, el Club House presenta los siguientes resultados en el uso de sus espacios.



1. Estadísticas Uso Club House

✓ Comportamiento Reservas año 2023



El mes de mayor asistencia de usuarios residentes al club house es julio del año 2023,

Reservas Asistidas: Usuario/Residente Toma el servicio

No Asistidas: Usuario/Residente no toma el servicio

Canceladas por usuario: Usuario/Residente cancela el servicio

Canceladas por Administrador: El usuario solicita a la Administración se cancele la reserva o la reserva la cancela el administrador por alguna eventualidad presentada en el Club House

✓ Comportamiento Reservas por espacio



La piscina para adultos es el espacio de mayor uso por



residentes/usuarios durante el año 2023 con una cifra de 12.460 asistencias anuales, seguidas del gimnasio con 4.027 residentes/usuarios.

✓ Comportamiento de Reservas por Reservado



El Reservado I, registra mayor asistencia, es importante aclarar que este reservado tiene un coeficiente de participación mayor con 390 unidades privadas.

✓ Estadística Gestión Actividades Deportivas

CONTEO CLASES AÑO 2023													
MES	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOTAL
ZUMBA	34	58	50	72	24	110	33	65	57	116	134	45	798
BAILE / RUMBA	0	0	85	31	64	33	60	86	70	44	38	14	525
YOGA	15	42	40	37	45	38	43	36	54	29	24	25	424
TOTAL	49	100	175	140	131	181	136	186	181	189	169	82	1747



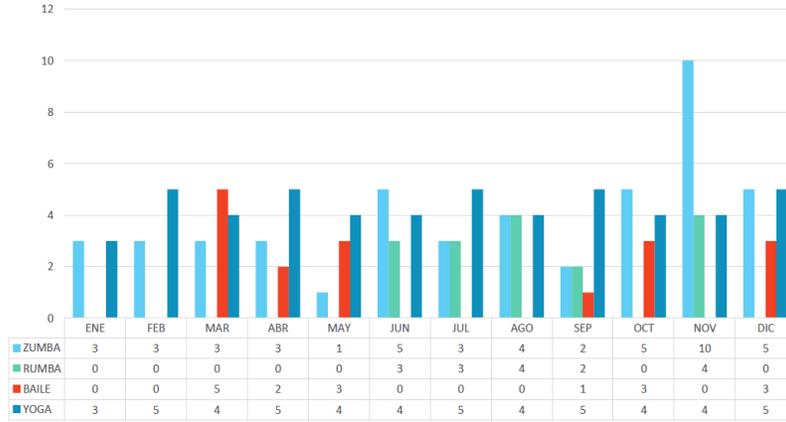
Se dictaron las siguientes clases gratuitas durante el año 2023, con una asistencia total del 1747 residentes/usuarios al año.

HORARIOS

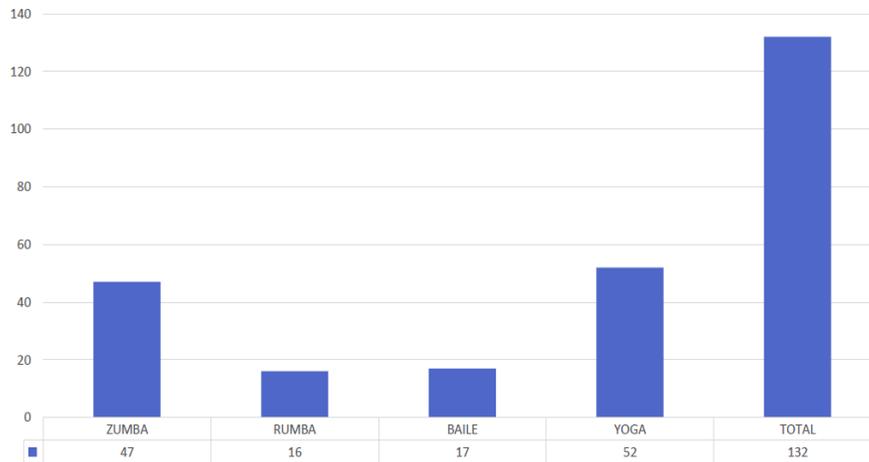
ZUMBA : Miércoles y Jueves 6.00p.m. a 7.00p.m.
BAILE/RUMBA. : Viernes 6.30p.m a 7.30p.m.



YOGA : Sábados 8.00a.m. a 9.00a.m.



TOTAL: 132 Clases dadas en el año 2023, que corresponden a 132 horas de clases.



OBSERVACIONES

- El número que corresponde al total de clases dadas durante el mes es igual al número de horas que se dictaron en el mes, ya que cada clases dura una hora.
- A partir del 12 de enero de 2023 se empezaron a dar las clases gratuitas en el Club House

2.Gestión Eventos y decoraciones realizadas

✓ Dia de la mujer





✓ Decoración día de la madre



✓ Decoración día del padre



✓ Amor y Amistad



✓ Halloween





✓ Decoración de Navidad



3. Vacaciones Recreativas:

Durante los recesos de vacaciones del mes de julio, octubre y diciembre, se realizaron las vacaciones recreativas



4. Participación en Eventos

Los alumnos de natación en la modalidad matronatación, familiarización y estilos, participaron en el cuarto festival de natación en HACIENDA FONTANAR DEL RIO 2023, obteniendo el Tercer lugar en las tres modalidades y segunda mejor puntuación.





Esta es la recopilación de la Gestión realizada durante el año 2023, agradeciendo el respaldo de todos y cada uno de los Delegados de los Reservados I, II, III, al equipo de Sporting Service, Seguridad Nativa, a las observaciones de la Revisoría Fiscal, quienes con su respaldo apoyaron y fueron parte importante de cada una de las decisiones tomadas para el resultado de esta gestión encaminadas al mejoramiento continuo del Club House, en cumplimiento de mis funciones establecidas en el art. 51 de la ley 675 y el reglamento de propiedad Horizontal de la Agrupación de Lotes Huertas Reservado Etapa 5.

Dictamen del Revisor Fiscal

Cajicá, enero 23 de 2024

A los Delegados de Asamblea

AGRUPACIÓN DE LOTES URBANIZACIÓN LAS HUERTAS ETAPA 5 PH.

En mi calidad de Revisor Fiscal de la Agrupación de Lotes Urbanización Las Huertas Etapa 5 PH, y atendiendo el mandato de la Asamblea General Ordinaria de Delegados celebrada el día 18 de febrero de 2023, he cumplido con mis funciones según lo previsto en las disposiciones consagradas en la Ley 145 de 1960 adicionada por la Ley 43 de 1990; en el Código de Comercio, especialmente, en los Artículos 207 al 209; y en la Ley 675 de 2001.

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de la AGRUPACIÓN DE LOTES URBANIZACIÓN LAS HUERTAS ETAPA 5 PH, los cuales han sido certificados por Ana Adriana Sánchez Garnica, como Representante Legal, identificada con C.C. 20.948.597 y Fresia Yaneth Garzón, como Contadora Pública Titulada, con tarjeta profesional No.187313-T; que comprenden:

- El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023,
- El estado de resultados, por el ejercicio terminado en esa fecha, y
- El resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En mi opinión, los estados financieros que fueron tomados de los libros de contabilidad presentan fielmente todos los aspectos importantes de la situación financiera de la Agrupación de Lotes Urbanización Las Huertas Etapa 5 PH, al 31 de diciembre de 2023, así como su resultado integral y las notas explicativas a los estados financieros, que incluyen las políticas contables significativas, por el año terminado en esta fecha. En mi opinión los Estados Financieros adjuntos de la Agrupación han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con lo reglamentado en los Decretos 2706 de 2012 y 3019 de 2013, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera para Grupo 3.

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en*

relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe. Soy independiente de la Agrupación de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Colombia de acuerdo con la Ley 43 de 1990 y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicha Ley. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido me proporciona una base suficiente y adecuada para expresar mi opinión.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia; dicha responsabilidad administrativa incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante en la preparación y la presentación de los estados financieros para que estén libres de errores de importancia relativa ocasionados por fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y registrar estimaciones contables que sean razonables.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Agrupación para continuar funcionando en consideración del principio contable de negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados salvo que la administración se proponga liquidar la copropiedad o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo. Los delegados de asamblea son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la copropiedad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros, tomados en su conjunto, están libres de errores materiales, ocasionados por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente aceptadas en Colombia siempre detecte errores materiales cuando existan. Los errores materiales pueden estar ocasionados por fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente aceptadas en Colombia, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, igualmente:

- Identifiqué y evalué los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, para lo cual apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión.
- Evalué lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables, y la correspondiente información revelada por la administración.
- Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la copropiedad no pueda continuar como un negocio en marcha. Evalué la presentación integral, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Comuniqué a los responsables de la administración y encargados de gobierno de la Agrupación, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiqué durante el transcurso de mi auditoría.

Otros asuntos

Los estados financieros de la Agrupación bajo Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, al 31 de diciembre de 2022 que se presentan para propósitos comparativos, fueron auditados por el profesional contable, Jhonny Alberto Martínez Granados y en fecha 10 de febrero de 2023, emití una opinión sin salvedades.

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

Además, informo que, durante el año 2023, la Agrupación ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de la administración se ajustan al reglamento de propiedad horizontal y a las decisiones de la Asamblea de Delegados; la correspondencia, los contratos, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas se llevan y se conservan debidamente; el informe de gestión de la administración guarda la debida concordancia con los estados financieros, la administración deja constancia en el informe de gestión sobre el logro de los

objetivos propuestos en términos de eficiencia organizacional así como del buen manejo de los recursos y desembolsos de acuerdo con las autorizaciones de los delegados de Asamblea.

Conforme a mis procedimientos de auditoría desarrollados en su conjunto, puedo concluir que no he observado situaciones que me hagan pensar que: a) los actos de la administración de la Agrupación de Lotes Urbanización Las Huertas Etapa 5 PH, no se ajustan al reglamento de propiedad y/o a las decisiones de los Delegados de Asamblea y b) no existen o no son adecuadas las medidas de control interno contable, de conservación y custodia de los bienes de la Copropiedad.

Cumplimiento Legal y Normativo

Informo que la Agrupación dio cumplimiento a la normatividad aplicable que le es propia con base en la Ley 675 de 2001, las normas impartidas por la Secretaría Municipal de Cajicá, que son de obligatoria aplicación para el desarrollo de la operación de la actividad del Club House, lo anterior fue constatado durante mi trabajo en el desarrollo de las pruebas de auditoría. De igual manera la Agrupación realizó las labores tendientes a cumplir las exigencias del SG-SST durante el año y se entregó en la oportunidad legal el reporte ante el Ministerio de Trabajo. Por otra parte, se atendió las obligaciones formales y sustanciales que en materia tributaria tanto de orden nacional como territorial debía presentar.

Finalmente, que las normas, políticas y procedimientos de control interno que han definido los encargados del gobierno corporativo y la administración, para promover razonable seguridad en relación con la preparación de información financiera confiable, el cumplimiento de las normas legales e internas y el logro de un nivel de efectividad y eficiencia de la operación y la gestión administrativa durante el periodo.

Atentamente,



Jhonny Alberto Martínez Granados

Revisor Fiscal

TP 113860 – T

Conjunto Residencial Las Huertas de Cajicá Reservado I

Enero 23 de 2024, Cajicá, Cundinamarca

**CERTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL Y CONTADOR PUBLICO DE LA
AGRUPACION DE LOTES URBANIZACION LAS HUERTAS ETAPA 5 P.H., SOBRE ESTADOS
FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

Cajicá Cundinamarca, 23 de enero de 2024.

Señores

Asamblea General Ordinaria de Delegados

AGRUPACION DE LOTES URBANIZACION LAS HUERTAS ETAPA 5 P.H.

Nosotras, Ana Adriana Sánchez Garnica como Representante Legal y Fresia Yaneth Garzón Melo, en calidad de Contadora Publica del Club House, certificamos que hemos preparado bajo nuestra responsabilidad los Estados Financieros que comprenden, Estado de Situación Financiera, el Estado Integral de Resultados, a Diciembre 31 de 2023, con base en las disposiciones establecidas en la Ley 1314 de 2009, en el Decreto 2706 de 2012 y en concordancia con las normas reglamentadas por el Decreto Compilatorio 2420 de 2015 que fue modificado por el Decreto 2496 de 2015 y sus reglamentarios posteriores, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera para entidades del Grupo 3, al cual pertenece el Club House; incluyendo las correspondientes notas que forman parte de las revelaciones y que componen un todo indivisible con los Estados Financieros.

Además, se certifica que:

- a. Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos los cuales se encuentran al día.
- b. Durante este periodo:
 1. No ocurrieron violaciones por parte del representante legal, ni se obtuvo información de que colaboradores de manejo y otros colaboradores de la copropiedad hayan incurrido en las irregularidades del estatuto anticorrupción (Ley 190 de 2005), del estatuto nacional contra el secuestro (Ley 40 de 1.993) y demás normas legales que permitan que la entidad sea usada para transferir, manejar, aprovechar o invertir dineros o recursos provenientes de actividades delictivas o que haya financiado o pagado secuestros o extorsiones a grupos subversivos o de delincuencia común que operan en el país.
 2. No se obtuvo información relevante sobre el manejo de fondos cuya cuantía permita sospechar razonablemente que son provenientes de actividades

delictivas, ante lo cual se hubiese reportado en forma inmediata y suficiente a la Fiscalía General de la Nación o a los cuerpos especiales de la Policía Nacional que ésta designe.

3. No se recibieron comunicaciones de entidades reguladoras como la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, relativas al incumplimiento de las disposiciones legales vigentes.
4. No se presentaron violaciones a las leyes o reglamentos. Estas actuaciones podrían implicar situaciones especiales a revelar en los estados financieros o suscitar obligaciones que serían base para registrar un pasivo contingente.
5. En los estados financieros se reconoció un pasivo contingente por hechos posteriores a la fecha del estado de situación financiera, que requirió revelación en las notas a los estados financieros.

c. Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con corte de documentos y con las acumulaciones y compensaciones contables de sus transacciones en el ejercicio de fecha de presentación.

d. Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.

e. Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los estados financieros y sus respectivas notas, incluyendo sus gravámenes, restricciones a los activos; pasivos reales y contingentes.

f. Las garantías dadas a terceros para el cumplimiento de contratos son suficientes y el cumplimiento de estos está garantizado.

g. No se ha dado manejo a recursos en forma distinta a la prevista en los procedimientos de la copropiedad.

h. La entidad no tiene planes ni intenciones futuras que puedan afectar negativamente el valor en libros o la clasificación de los activos y pasivos a la fecha de este estado de situación financiera.

i. No hemos sido advertidos de otros asuntos importantes que pudiesen dar motivo a demandas y que deben ser revelados.

j. La entidad ha cumplido con todos los acuerdos contractuales, cuyo incumplimiento pudiera tener efecto sobre los estados financieros cortados a la fecha.

k. La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas se llevan y se conservan debidamente.

l. La entidad no está obligada a presentar declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral; sin embargo, la administración revisa que la empresa de vigilancia, aseo y otros prestadores de servicios, cumplan con el pago de los aportes de seguridad social.

m. La entidad ha dado estricto cumplimiento a las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor (legalidad del software) de acuerdo con el artículo 1º de la Ley 603 de Julio 27 de 2000.

n. Nuestra entidad cuenta con procesos y procedimientos de control interno establecidos los cuales son efectuados por la administración y personal asignado para ello de tal manera que provea razonable seguridad en relación con la preparación de información financiera confiable, el cumplimiento de las normas legales e internas y el logro de un alto nivel de efectividad y eficiencia en las operaciones.

Cordialmente,



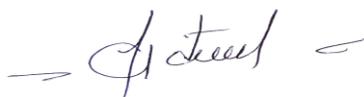
Ana Adriana Sánchez Garnica
Representante Legal
C.C. 20.948.597



Fresia Yaneth Garzón M.
Contador Público
T.P. 187313-T

AGRUPACION DE LOTES URBANIZACION LAS HUERTAS ETAPA 5 P.H.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
(En Pesos Colombianos)
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 - 2022

ACTIVO	NOTA	2023	2022
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	100.633.360	58.313.138
Deudores nacionales - Anticipos	4	-	80.779
Otros activos no financieros, corrientes.	5	3.677.711	2.225.884
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		104.311.071	60.619.801
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, planta y equipo - Activos fijos		-	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		-	-
TOTAL DEL ACTIVO		104.311.071	60.619.801
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	6	860.000	75.950
Pasivos por impuestos corrientes	7	1.452.699	1.187.747
Pasivos contingentes	8	40.969.850	48.929.400
TOTAL PASIVO CORRIENTE		43.282.549	50.193.097
PASIVO NO CORRIENTE			
Otros pasivos financieros	9	1.444.000	2.064.000
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		1.444.000	2.064.000
TOTAL PASIVO		44.726.549	52.257.097
PATRIMONIO			
Reservas - Fondo de imprevistos Ley 675	10	11.512.278	5.831.913
Excedentes (Déficit) del presente ejercicio	11	45.541.453	2.530.791
Resultados de ejercicios anteriores		2.530.791	-
TOTAL PATRIMONIO		59.584.522	8.362.704
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		104.311.071	60.619.801



ANA ADRIANA SANCHEZ GARNICA
Representante Legal
(ver mi certificación adjunta)



FRESIA YANETH GARZON M.
Contadora Publica T.P. 187313-T
(ver mi certificación adjunta)

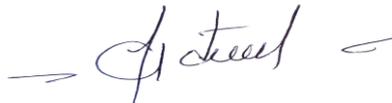


JHONNY A.MARTINEZ G.
Revisor Fiscal T.P.113860-T
(ver mi opinión adjunta)

Los suscritos representante legal y contadora publica, certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido preparados con información tomada fielmente de los libros de contabilidad de la copropiedad.

AGRUPACION DE LOTES URBANIZACION LAS HUERTAS ETAPA 5 P.H.
ESTADO INTEGRAL DE RESULTADOS
(En Pesos Colombianos)
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 - 2022

INGRESOS	NOTA	2023	2022
INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Cuotas de Sostenimiento	12	581.006.640	466.425.786
Otros ingresos - Intereses de mora		0	674.351
Otros ingresos - esparcimiento y aportes mantenimiento	12	8.556.000	12.885.000
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS		589.562.640	479.985.137
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS		589.562.640	479.985.137
Otros Ingresos / recuperaciones - descuentos comerciales y ajuste al peso	13	18.103.177	13.957
TOTAL OTROS INGRESOS		18.103.177	13.957
TOTAL INGRESOS NETOS		607.665.817	479.999.094
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos Operativos	14	556.005.633	472.148.542
Fondo de Imprevistos Ley 675	15	5.680.365	4.592.399
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		561.685.998	476.740.941
EXCEDENTES DE OPERACION		45.979.819	3.258.153
GASTOS NO OPERACIONALES			
Gastos Bancarios	15	438.366	727.362
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		438.366	727.362
EXCEDENTE O (DEFICIT) NETO		45.541.453	2.530.791



ANA ADRIANA SANCHEZ GARNICA
Representante Legal
(ver mi certificación adjunta)



FRESIA YANETH GARZON M.
Contador T.P. 187313-T
(ver mi certificación adjunta)



JHONNY A. MARTINEZ G.
Revisor Fiscal T.P.113860-T
(ver mi opinión adjunta)

Los suscritos representante legal y contadora publica, certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido preparados con información tomada fielmente de los libros de contabilidad de la copropiedad.

AGRUPACION DE LOTES URBANIZACION LAS HUERTAS ETAPA 5 P.H.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Cifras en pesos colombianos)
A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 - 2022

NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE.

La Agrupación de Lotes Urbanización Las Huertas Etapa 5 P.H. - Propiedad Horizontal – (en adelante “Copropiedad”, “Agrupación” o “Club House”), es una entidad de naturaleza civil sin ánimo de lucro, legalmente constituida de acuerdo con las leyes colombianas.

Su principal actividad es la de administrar la copropiedad del Club House, zona común que comparten los Conjuntos Residenciales Las Huertas de Cajicá Reservado I, II y III; ciñéndose a lo establecido en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal para el Club House y demás disposiciones que lo regulen; los coeficientes de participación son los siguientes:

UNIDAD PRIVADA	ÁREA PRIVADA DE LOS PREDIOS	COEFICIENTES DE COPROPIEDAD %
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS HUERTAS DE CAJICÁ, MANZANA E-1 - ETAPA 5. RESERVADO I	21.722,73 m2	36.74%
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS HUERTAS DE CAJICÁ, MANZANA E-2 - ETAPA 5. RESERVADO II	17.604,76 m2	29.77%
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS HUERTAS DE CAJICÁ, MANZANA E-3 - ETAPA 5. RESERVADO III	19.802,87 m2	33.49%
TOTALES	59.130,36 m2	100%

La Agrupación de Lotes Urbanización Las Huertas Etapa 5 P.H., está localizado en la manzana E-2, Etapa 5 en el Municipio de Cajicá, y se distribuye así: piscina para adultos, piscina para niños, salón social con espacio para cafetería, gimnasio, sauna para hombres, sauna para mujeres, mesas de billar, cancha múltiple, zona de fogata, espacio para juegos de mesa aire libre, gimnasio aire libre y zona de BBQ; por lo cual, pertenece al conjunto de entidades jurídicas denominadas propiedades horizontales residenciales de acuerdo con la Ley 675 de 2001.

El objeto de la personería jurídica es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común que comparten los propietarios de bienes privados y, cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

NOTA 2. PRINCIPALES POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS CONTABLES.

En la contabilidad y en la preparación de los estados financieros, la Copropiedad cumple con las normas de contabilidad generalmente aceptadas en Colombia, sobre la base de continuidad de operaciones indefinidamente.

La Copropiedad en cumplimiento a lo reglamentado en la Ley 1314 de 2009 y el Decreto Único Reglamentario 2420 de diciembre de 2015, ha preparado su contabilidad teniendo como base que el ejercicio y las características de su actividad son semejantes al Grupo 3, por lo cual aplica las Normas de Información Financiera -NIF. Sin embargo, es de anotar que por el momento la Copropiedad no realiza actividades comerciales y es una entidad sin ánimo de lucro regida por la Ley 675 de 2001, donde se aplican las siguientes políticas:

Base de Presentación:

Los estados financieros adjuntos se han preparados con base en los registros contables mantenidos bajo la norma del costo histórico.

Propiedad Horizontal:

La Agrupación de Lotes Urbanización Las Huertas Etapa 5 P.H., está regida por la Ley 675 de 2001, la cual regula los derechos y obligaciones específicos de los copropietarios de un edificio o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Unidad Monetaria:

De acuerdo a las disposiciones legales, la unidad monetaria utilizada por la entidad para el manejo de la información es el peso colombiano.

Periodo Contable:

La entidad tiene definido efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año, con corte a 31 diciembre.

Cuentas por Cobrar:

Comprende principalmente el valor a cargo de terceros (Copropietarios de los Reservados I, II y III), según su participación a favor de la agrupación, por concepto de cuotas de sostenimiento del Club House, la entidad no requiere realizar deterioro sobre las cuentas por cobrar.

El proceso de recaudo de cartera inicia con la expedición mensual de la cuenta de cobro, por parte de la administración dirigida a los tres (3) Reservados, informando el valor de las expensas comunes.

Política de Recaudo:

Según acta de asamblea de delegados celebrada el 24 de enero de 2020, se decidió por unanimidad modificar el artículo 48 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Club House, que se refiere a los cinco (5) primeros días de cada mes como fecha límite del pago de las expensas comunes, para ampliar dicho plazo a los diez (10) primeros días calendario de cada mes; en su oportunidad se envió la “política de recaudo” aprobada por los Delegados de la Asamblea a cada uno de los Administradores de los Reservados, para conocimiento de la fecha límite de pago de las cuotas de sostenimiento del Club House.

La Administración del Club House realizará la gestión de cobro a cada Reservado con base en la política de recaudo, teniendo en cuenta que después de la fecha límite se causaran intereses moratorios a la tasa indicada según el reglamento de propiedad, y considerando la tasa mensual certificada por la Superintendencia Financiera para este tipo de personas jurídicas.

La gestión de cobro a cada Copropietario de los tres (3) Conjuntos, es una labor que, por Reglamento de Propiedad del Club House, le corresponde al Administrador de cada Reservado.

Costos y Gastos por Pagar:

Comprende los valores a cargo de la Copropiedad y a favor de terceros, por concepto de los gastos de mantenimiento, sostenimiento, operación y vigilancia en los que incurre el Club House para su adecuado funcionamiento.

Política de Compras:

En acta No.18 de asamblea general de delegados de fecha 15 de diciembre de 2021, se aprueba por unanimidad la “política de compras”, que indica el proceso de selección y calificación de proveedores, así como los rangos de aprobación que debe cumplirse para realizar la adquisición de bienes o servicios requeridos para el funcionamiento del Club House, por lo tanto, debe ser de estricto cumplimiento tanto para la Administración como para los delegados de la Asamblea General.

La política de compras define los montos máximos para adquirir bienes o contratar servicios, y el proceso de aprobación que se debe seguir para soportar en debida forma cada compra, los valores y rangos de aprobación se muestran a continuación:

- ▢ La Administración podrá realizar la adquisición de bienes y/o servicios sin autorización de los delegados de la Asamblea, hasta por monto no superior a un (1) millón de pesos m/cte. (\$1.000.000), siempre que cuente con el soporte de las 3 cotizaciones y notifique al Comité Financiero. En caso de compras inferiores a quinientos mil pesos m/cte. (\$500.000) solo será necesario una cotización.
- ▢ La Administración solicitará autorización al Comité Financiero para la adquisición de bienes y/o servicios cuando el monto sea superior a un (1) millón de pesos m/cte. (\$1.000.000) y hasta por un valor que no exceda la suma de cinco (5) millones de pesos m/cte. (\$5.000.000), igualmente con el soporte de 3 cotizaciones.
- ▢ La Administración en todos los casos realizará la adquisición de bienes y/o servicios con la aprobación de los Delegados de Asamblea, previa aprobación del Comité Financiero, cuando el

monto superé la suma de cinco (5) millones de pesos m/cte. (\$5.000.000), igualmente con el soporte de 3 cotizaciones.

Con base en la anterior descripción de la “política de compras”, es obligatorio que la Asamblea General de Delegados nombre un comité financiero, que será conformado por lo menos con un delegado que represente cada Reservado.

Reconocimiento de Activos Fijos:

La Agrupación no reconoce como activos fijos depreciables, las inversiones en bienes, equipos, muebles y enseres de cualquier clase, que realiza para el adecuado funcionamiento y administración de la Copropiedad, en razón a que no tiene como objeto la explotación económica y/o comercial de los servicios del Club House, es decir, que no estima recibir beneficios futuros por su uso y disfrute, diferentes a las expensas generales comunes. Por lo tanto, dichas inversiones se reconocen como gasto en el periodo en que se incurren.

Reconocimiento de Pasivos:

Se registran de acuerdo con su clasificación a partir del criterio de realidad económica de las transacciones. Al cierre del periodo se deben reclasificar aquellas cuentas fundamentadas en estimaciones para que solo se incorpore obligaciones a cargo de la Copropiedad con respaldo documental, fecha cierta de vencimiento, monto preciso de la obligación e identificación del acreedor.

Pasivos Contingentes:

Un pasivo contingente es: a) “una obligación posible, surgida a raíz de sucesos pasados y cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia o la falta de ocurrencia de uno o más hechos futuros sucesos inciertos que no están enteramente bajo el control de la entidad; o

b) una obligación presente, surgida a raíz de sucesos pasados, que no se ha reconocido contablemente porque:(i) no es probable que para satisfacerla se vaya a requerir una salida de recursos que incorporen beneficios económicos; o (ii) el importe de la obligación no pueda ser medido con la suficiente fiabilidad”.

Patrimonio

Patrimonio es la participación residual en los activos de una entidad, una vez deducidos todos sus pasivos. Los propietarios a través de las cuotas de administración, ordinarias y extraordinarias, cubren todas las erogaciones necesarias de la copropiedad, previa planeación presupuestal del flujo de ingresos y egresos. La Agrupación administra los recursos de los copropietarios, y atiende con estos los gastos de mantenimiento y conservación de los bienes comunes de la copropiedad.

Las cuotas ordinarias o extraordinarias que tengan como objeto la atención de las expensas comunes de la copropiedad, en la gran mayoría de los casos son registradas como ingresos de la copropiedad, reconociendo como contrapartida los activos financieros correspondientes (efectivo y equivalentes de efectivo o cuentas por cobrar).

En el desarrollo de la actividad principal de la copropiedad pueden generarse excedentes, los cuales entrarán a formar parte del patrimonio de la agrupación, ya sea mediante apropiaciones de los excedentes, que hayan sido establecidos en el reglamento o por apropiaciones aprobadas por la Asamblea General de Delegados. Por lo tanto, el patrimonio de la copropiedad estará representado por los resultados de cada período, las reservas que sobre estas se designen, las donaciones, entre otros.

En ningún caso los excedentes podrán ser distribuidos a los copropietarios, como consecuencia de que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro.

Fondo de Imprevistos - Ley 675 de 2001:

La Copropiedad monetiza la reserva “fondo de imprevistos” para cubrir posibles contingencias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, que exige la creación de un fondo de imprevistos equivalente al 1% de las expensas comunes mensuales de acuerdo con el presupuesto aprobado para cada vigencia.

Recursos Patrimoniales:

Los recursos patrimoniales están conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto social.

Reconocimiento de Ingresos y Gastos:

La Copropiedad utiliza el principio de devengo (antes causación), según el cual los ingresos y gastos se registran cuando se generan independientemente que se hayan cobrado o pagado.

Presupuesto General de Expensas:

El presupuesto general de gastos deberá elaborarse cada año y le corresponde al Administrador del Club House preparar un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de expensas ordinarias que se hayan de causar en el año inmediatamente siguiente, teniendo en cuenta el superávit o déficit del ejercicio en curso, junto con cualquier aprovechamiento económico si existiere. La Asamblea General de Delegados estudiará y evaluará el presupuesto, y una vez realice las modificaciones o adiciones que considere necesarias, aprobará la necesidad o no de incluir gastos extraordinarios que considere deben atenderse.

La Asamblea General de Delegados en su reunión ordinaria anual discutirá, aprobará o rechazará este presupuesto, sin embargo, la aprobación requiere la mayoría de los derechos representados en la reunión de conformidad con el Reglamento de Propiedad de la Agrupación; el presupuesto así aprobado será entregado a la Administración del Club House, y los Copropietarios de los Conjuntos Reservados I, II y III, estarán obligados a contribuir con el pago de las expensas comunes de conformidad con el coeficiente de copropiedad. Este presupuesto tendrá vigencia entre el 1 de enero y el 31 de diciembre.

Este presupuesto tiene la característica de estar determinado por el sistema de caja y requiere el registro del presupuesto aprobado y de su ejecución activa y/o pasiva.

Ejecución Presupuestal:

En el estado financiero se presenta en forma mensual el uso de los recursos aprobados por la Asamblea General de Delegados del Club House, por lo cual, el presupuesto de expensas hace parte integral de los estados financieros.

Participación de las Expensas Comunes Necesarias:

Los Conjuntos Residenciales Las Huertas de Cajicá Reservado I, II y III, estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la Administración para atender económicamente la prestación de los servicios generales esenciales para la existencia, administración, mantenimiento, reparación de los bienes comunes generales, pago de primas de seguros estatutarios, las mejoras, seguridad y conservación de los bienes comunes de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal, lo que permitirá cumplir con el principio de continuidad del Club House.

Impuestos:

La Agrupación de Lotes Urbanización Las Huertas Etapa 5 P.H., es una entidad sin ánimo de lucro, no declarante del impuesto de renta y sus ingresos no están sometidos a retención en la fuente por pertenecer al régimen tributario especial no contribuyente del impuesto de renta.

Los excedentes de los ejercicios contables, si se generan, no son distribuidos entre los Copropietarios, sino que son destinados a proyectos de inversión con la finalidad de mejorar las condiciones de uso de las zonas comunes y valorizar el inmueble. La Copropiedad tiene la calidad de agente retenedor del impuesto de renta ante la DIAN y de industria y comercio ante el Municipio de Cajicá, desde su etapa de funcionamiento.

Órganos de Dirección y Administración:

La dirección y administración de la persona jurídica le corresponde a la Asamblea General de Delegados y al Administrador. El Reglamento de Propiedad Horizontal de la Agrupación establece que los delegados serán tres (3) copropietarios que representarán a cada Reservado, y dichos delegados deben ser nombrados por la asamblea general de copropietarios de cada Conjunto.

Continuidad de las Operaciones:

Los delegados de la Asamblea General de la Agrupación analizarán el resultado de los estudios realizados a fin de incrementar los ingresos y distribuir los costos y gastos, para tomar las medidas tendientes a garantizar la continuidad de la operación del Club House.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

El detalle de este rubro es el siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	2023	2022
Caja (1)	870.000	870.000
Bancos (2)	99.763.360	57.443.138
Total	100.633.360	58.313.138

- (1) En esta cuenta se encuentra la caja menor para la administración de la Copropiedad donde su fondo fijo corresponde a \$870.000 M/cte., la cual no tiene ningún tipo de restricción, ni sobregiro a la fecha de corte, se utiliza para el pago de compras de menor valor que no requieren una transferencia por el monto.
- (2) El efectivo de las cuentas bancarias no tiene restricción de uso. El saldo del disponible está compuesto por: saldo en cuentas corrientes del Banco AV Villas No.0109 por valor de \$88.947.082, y No.5053 con saldo de \$10.816.278, en esta última cuenta se apropia el fondo de imprevistos que al mes de diciembre de 2023 se ajustó la suma de \$5.680.365, quedando monetizado al mes de diciembre de 2023, para un total que corresponde al valor de la reserva equivalente al 1% sobre el total de los gastos ejecutados al cierre contable del año 2023. Estas cuentas cumplen con los criterios de reconocimiento para ser un equivalente de efectivo.

NOTA 4. DEUDORES NACIONALES.

El detalle del rubro es el siguiente:

Cuentas por cobrar	2023	2022
Anticipos a proveedores	0	80.779
Total	0	80.779

El saldo a diciembre 31 de 2022, corresponde a \$14.880 de la empresa Ascensores Schindler, y el valor de \$65.899 es un anticipo de compras menores para legalización en el mes de enero 2023.

NOTA 5. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES:

Otros activos no financieros	2023	2022
Gastos pagados por anticipado	3.677.711	2.225.884
Total	3.677.711	2.225.884

Este valor corresponde al saldo de la póliza de las áreas comunes pendiente por amortizar, la cual se realiza mes a mes.

NOTA 6. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

El saldo de cuentas por pagar corresponde a los pasivos con proveedores de servicios para el Club House, que al cierre del ejercicio presentan los siguientes saldos:

Cuentas corrientes por pagar	2023	2022
Materiales e insumos para mantenimientos	0	75.950
Servicio acueducto y alcantarillado	860.000	0
Total	860.000	75.950

NOTA 7. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

A continuación, se discriminan los valores correspondientes a pasivos de retenciones por pagar:

Retenciones por pagar	2023	2022
Retención en la fuente	1.061.272	830.682
Retención de ICA	391.427	357.065
Total	1.452.699	1.187.747

Corresponde a la retención en la fuente del mes de diciembre 2023 a título de renta por pagar a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, y las retenciones del impuesto de industria y comercio ICA del 6to. bimestre del año 2023 por pagar a la Secretaría de Hacienda de Cajicá.

NOTA 8. PASIVOS CONTINGENTES.

A continuación, se discriminan los valores correspondientes a pasivos contingentes, así:

Pasivos contingentes	2023	2022
Servicio gas natural	40.969.850	48.929.400
Total	40.969.850	48.929.400

Corresponde al pasivo contingente causado para el cierre año 2023, con relación al servicio del gas, el cual está pendiente por definir su pago ya que se encuentra en proceso de reclamación ante la Superintendencia de Servicios Públicos y ante Vanti – Gas Natural. Igualmente, para el año 2022.

Se registra este pasivo teniendo en cuenta que el consumo promedio mensual de acuerdo al registro llevado en la bitácora de la administración corresponde a 2.083 metros cúbicos mensuales con valor del metro cubico de \$ 2.610 por los 9 meses pendientes por cobrar por parte de Gas Natural Vanti.

Teniendo en cuenta el proceso jurídico que se adelanta y el valor emitido en la factura del servicio de gas natural a diciembre 2022, y lo transcurrido en el proceso al corte de abril 2023, la Asamblea de Delegados autorizó liberar el valor equivalente al costo de las mantas térmicas para las dos piscinas, que ascendió a la suma de \$16.241.120; de acuerdo a esto, en el mes de mayo se realizó el ajuste correspondiente a esta cuenta.

A fecha de 31 de agosto del 2023 el proceso continúa llegando a instancias de la Superintendencia de Servicios Públicos.

La empresa de Gas Natural Vanti, empieza a expedir la facturación considerando en forma más razonable el consumo real de julio, y el cobro de este servicio en el mes de agosto asciende al valor de \$2.372.360, para el mes septiembre de 2023 sobre el consumo de agosto, el valor \$3.198.520, para el mes de octubre factura el valor de \$2.205.570, en noviembre factura el valor de \$2.342.580 y diciembre factura la sumar de \$2.403.390, lo cual muestra un comportamiento mas estable sobre el consumo mes a mes en el segundo semestre de 2023.

Para el cierre del mes de diciembre de 2022, se recibe de gas natural una factura por valor de \$25.417.652, la cual está en discusión ante la Superintendencia de Servicios Públicos, correspondiente a servicios de gas de los últimos cuatro meses del año 2022; igualmente se encuentra pendiente cobro este servicio desde el mes de enero a junio de 2023.

Ajuste al pasivo contingente al cierre de octubre de 2023.

Pasivo Contingente	2023
Factura Vanti cobro servicio gas año 2022	\$ 25.417.652
Servicio gas meses de enero a junio de 2023, promedio mes por \$ 2.592.033 x 6 meses	\$ 15.552.198
Total Pasivo contingente	\$ 40.969.850
Pasivo contingente a cierre Septiembre 2023	\$ 32.688.280
Valor causación provisión pasivo contingente en el mes de octubre 2023	\$ 8.281.570

NOTA 9. OTROS PASIVOS FINANCIEROS.

En el siguiente cuadro se discriminan los valores correspondientes a dineros que terceros consignaron por error a la cuenta corriente del Club House, y que serán reintegrados en la medida en que sean solicitados formalmente por quienes son los dueños de estos recursos.

Fecha de consignación	2023
22 Mayo de 2022	367.000
31 Mayo de 2022	520.000
14 Julio de 2022	204.000
25 Julio de 2022	10.000
03 Agosto de 2022	80.000
19 Agosto de 2022	10.000
2 Agosto de 2023	20.000
27 Diciembre de 2023	233.000
Total	1.444.000

NOTA 10. RESERVAS ESTATUTARIAS.

El detalle de este rubro es el siguiente:

Reservas	2023	2022
Fondo de imprevistos	11.512.278	5.831.913
Total	11.512.278	5.831.913

La reserva estatutaria para el fondo de imprevistos se incrementó en el año 2023 en la suma de \$5.680.365, dineros estos que se encuentran monetizados en cuenta corriente del Club House.

NOTA 11. EXCEDENTES ACUMULADOS.

Al cierre de diciembre 31 el saldo es:

Resultados del periodo	2023	2022
Excedente del ejercicio 2022	0	2.530.791
Excedente del ejercicio 2023	45.541.453	0
Total	45.541.453	2.530.791

Es importante detallar que, los excedentes al cierre del ejercicio 2023, corresponden a rubros del presupuesto que por periodicidad de mantenimientos son superiores a un (1) año, y están pendientes de ejecución; y en gran proporción al valor no ejecutado correspondiente al servicio de gas natural.

NOTA 12. INGRESOS ORDINARIOS.

Los ingresos recibidos por el Club House provienen principalmente por el recaudo de las cuotas de sostenimiento que ingresan por las transferencias efectuadas por los Conjuntos Residenciales Las Huertas de Cajicá Reservado I, Reservado II y Reservado III.

Ingresos ordinarios	2023	2022
Cuotas de sostenimiento (1)	581.006.640	466.425.786
Intereses de mora	0	674.351
Ingresos por esparcimiento y aportes mantenimiento. (2)	8.556.000	12.885.000
Total	589.562.640	479.985.137

(1) Corresponde al recaudo de las cuotas de sostenimiento, y en el siguiente cuadro se muestra el monto mensual transferido por cada Reservado:

MES	RESERVADO I	RESERVADO II	RESERVADO III
Enero de 2023	17.787.042	14.415.159	16.215.019
Febrero de 2023	17.787.042	14.415.159	16.215.019
Marzo de 2023	17.787.042	14.415.159	16.215.019
Abril de 2023	17.787.042	14.415.159	16.215.019
Mayo de 2023	17.787.042	14.415.159	16.215.019
Junio de 2023	17.787.042	14.415.159	16.215.019
Julio de 2023	17.787.042	14.415.159	16.215.019
Agosto de 2023	17.787.042	14.415.159	16.215.019
Septiembre de 2023	17.787.042	14.415.159	16.215.019
Octubre de 2023	17.787.042	14.415.159	16.215.019
Noviembre de 2023	17.787.042	14.415.159	16.215.019
Diciembre de 2023	17.787.042	14.415.159	16.215.019
Total	213.444.504	172.981.908	194.580.228

- (2) Corresponde al recaudo por concepto de aportes que se reciben por concepto de salón social, BBQ y fogata; los cuales se detallan a continuación:

ACTIVIDAD	VALOR
Aporte salón social	4.143.000
Aporte BBQ	3.933.000
Aporte Fogata	480.000
Total	8.556.000

Para el año 2022, el rubro de otros ingresos ordinarios por actividades de esparcimiento, considera los ingresos por cursos de natación, aguayoga, matronatación y vacaciones recreativas, que a partir del año 2023, la Asamblea de Delegados decidió que se manejará por Sporting Service, quien es el que programa y controla la realización de estas actividades.

NOTA 13. INGRESOS NO OPERACIONALES.

Ingresos no operacionales	2023	2022
Descuentos comerciales (1)	1.358.073	0
Reintegro de provisiones (2)	16.241.120	0
Aprovechamientos (3)	500.000	0
Intereses financieros	0	5.600
Ajuste al peso	3.984	8.357
Total	18.103.177	13.957

- (1) Reconoce el descuento por pronto pago de las facturas del servicio de vigilancia.
- (2) Corresponde a ingresos por reintegro del dinero liberado del pasivo contingente para la compra de la manta térmica para las piscinas.
- (3) Se recibió un aporte de la empresa de vigilancia para apoyo a actividades menores.

NOTA 14. GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN.

Los gastos que a continuación se relacionan corresponden a las erogaciones incurridas en el periodo y se generan por las operaciones propias del Club House. El detalle de este rubro es el siguiente:

Gastos de Operación	2023	2022
Honorarios asesoría jurídica	3.341.000	0
Honorarios avalúo	0	1.071.000
Honorarios revisoría fiscal	12.120.000	8.280.000
Honorarios servicios contables	8.700.000	5.700.000
Honorarios Asesoría Técnica – Dictamen pericial Club House	3.000.000	0
Desarrollo página web y sistema control de reservas	7.004.340	4.819.500

Servicios de administración	46.252.500	40.500.000
Mantenimiento sistema de gestión SG - SST	3.000.000	1.500.000
Servicio de vigilancia	129.477.506	115.678.572
Servicio energía eléctrica	41.499.760	33.263.810
Servicio acueducto y alcantarillado	5.732.280	5.118.680
Avisos y señalización zonas comunes club house	1.120.000	0
Teléfono e internet	1.852.286	1.630.214
Transportes fletes y acarreo	243.815	273.575
Servicio de jardinería – mantenimiento de jardines	856.700	3.086.818
Dotación Club House	17.462.620	26.318.092
Elementos de aseo	1.096.060	1.228.083
Elementos de cafetería	0	860.516
Elementos de papelería y oficina	1.571.750	1.278.450
Mantenimiento control fumigaciones	580.000	0
Póliza áreas comunes- Seguro copropiedad	13.259.002	11.129.430
Licencia Office – Licencia contable World office	142.946	2.385.311
Servicio gas natural	20.811.540	49.077.530
Servicio clases de natación	0	4.635.000
Servicios clases aguayoga	0	450.000
Servicios vacaciones recreativas	0	2.639.499
Servicio operador logístico	179.065.488	118.418.090
Servicio limpieza piscina	0	6.501.999
Lavado de tanque y desinfección	773.500	1.613.500
Control vectores y roedores	1.395.400	2.456.300
Reparaciones locativas	0	1.162.900
Mantenimiento ascensor	5.037.700	1.106.700
Mantenimiento equipo agua potable – bombas	1.992.055	3.606.890
Mantenimiento equipo eyector	3.785.734	1.485.120
Mantenimiento planta eléctrica	3.934.757	431.078
Mantenimiento equipo de gimnasia	1.869.700	1.356.600
Mantenimientos extintores	274.000	274.000
Mantenimiento equipo calentador piscina y equipo filtro	2.640.000	2.694.996
Mantenimiento impermeabilización cubiertas	2.440.000	0
Mantenimiento impermeabilización jardineras	297.700	0
Mantenimiento pinturas muros y escaleras de emergencia	859.400	0
Mantenimiento carpintería-metálica lockers-rejas-puertas	387.750	0
Mantenimiento parque infantil-piso pintura arenilla	1.810.000	0
Mantenimiento gimnasio bio saludable	280.000	0
Mantenimiento cancha múltiple	780.000	0
Mantenimiento jardín vertical	1.925.000	0
Mantenimiento sistema detección de incendio y red contra incendio	2.284.228	0

Mantenimiento de presión de bombas		0
Mantenimiento sistema control acceso a recepción	2.271.540	0
Mantenimiento luminarias	8.393.998	0
Mantenimiento mesa de billar	1.535.000	0
Mantenimiento BBQ	1.339.300	0
Mantenimiento mesas y juegos al aire libre	1.950.000	0
Materiales e insumos – gastos de operación zonas comunes	3.973.651	3.876.134
Arreglos ornamentales	0	420.000
Atención reunión asambleas	1.814.310	2.191.581
Atención fechas especiales	1.521.317	1.768.574
Decoración fechas especiales	2.250.000	1.860.000
Total	556.005.633	472.148.542

NOTA 15. FONDO DE IMPREVISTOS.

Reserva	2023	2022
Fondo de imprevistos	5.680.365	4.592.399
Total	5.680.365	4.592.399

Corresponde a la apropiación para el fondo de imprevistos establecida en la Ley 675 de 2001, dineros que se encuentran monetizados en la cuenta corriente del Banco Av. Villas a nombre del Club House.

NOTA 16. GASTOS NO OPERACIONALES.

Gastos Bancarios	2023	2022
Gastos financieros	433.182	700.213
Otros gastos - ajuste al peso	5.184	27.149
Total	438.366	727.362

Corresponde al gasto bancario en que incurre la copropiedad por el manejo de las cuentas corrientes y uso de la plataforma de pagos.



Adriana Sánchez Garnica
Representante Legal
C.C. 20.948.597



Fresia Yaneth Garzón M.
Contadora Pública
T.P. 187313-T



Jhonny A. Martínez G.
Revisor Fiscal
TP 113860 – T