

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2025



INFORME DE GESTIÓN

Administrativa, operativa y financiera





**Asamblea General Ordinaria de
Copropietarios**

INFORME DE GESTIÓN

Áreas administrativa, operativa y financiera

Sábado 15 de febrero

2025

Órganos de administración

Consejo

Julio César Torres G.	Presidente	T3 609
Edison Gerardo Castillo	Vicepresidente	T1 904
Juan Alberto Jaime Buitrago	Tesorero	T6 323
Mariela Cifuentes	Consejera	T9 334
Hernando Guzmán	Consejero	T8 630
Martha Wanumen	Consejera	T7 1125
Luis Samuel Orduz	Consejero	T10 137
María Pilar Zúñiga	Suplente	T4 413

Administración

Diana Marcela Alvarado Rodríguez

Revisoría Fiscal

Ruby Sotelo

Contabilidad

Ángela Bernate

Asistente

Ruth Fino González

Comité de convivencia

Liliana Angulo T2 Apto. 308

Isabel Forero T3 Apto. 1011

Contenido

1. – Gestión administrativa
2. – Gestión operativa
3. – Gestión financiera
 - 3.1. – Estados financieros a 31 de diciembre de 2024
4. – Dictamen del revisor fiscal.
5. – Proyecto de presupuesto para la vigencia 2025

Introducción

El presente informe se erige como un documento fundamental que refleja el compromiso de la comunidad por mantener y mejorar la calidad de vida de sus residentes. Aquí se detallan los logros alcanzados durante el año pasado y se trazan las líneas de acción para el futuro. La copropiedad, representada por la administración y el consejo, ha trabajado incansablemente para enfrentar desafíos y aprovechar oportunidades, lo que se traduce en un entorno más seguro, sostenible y acogedor para todos.

La presentación de informes es una práctica que permite a los residentes estar al tanto de las decisiones tomadas por la administración, así como del uso de los recursos económicos. Además, se busca fomentar la participación activa de los propietarios en la toma de decisiones. Durante 2024, se lograron hitos significativos que merecen ser destacados, lo que no solo refleja el esfuerzo colectivo, sino también el deseo de construir un hogar en el que todos nos sintamos valorados y escuchados.

A lo largo de este informe, exploraremos los aspectos más destacados en las áreas administrativa, operativa y financiera, así como los avances en la demanda a Marval, abordando cómo estos esfuerzos han impactado positivamente en la comunidad.

La copropiedad Santa Lucía de Alsacia no solo se centra en el presente, sino que también se proyecta hacia el futuro, garantizando un desarrollo sostenible y justo para todos sus habitantes.



Gestión Administrativa

Las siguientes fueron las actividades realizadas por la Administración y el Consejo una vez iniciadas las labores correspondientes a sus funciones legales:

En la primera sesión del Consejo realizada en el mes de marzo 2024, se nombró como presidente al Sr. Julio Cesar Torres Gutiérrez del apartamento 3-609, al Sr. Gerardo Castillo como Vicepresidente, del apartamento 1-904 y como Tesorero al Sr. Juan Alberto Jaime Buitrago del apartamento 6-323.

Igualmente, se llevó a cabo la planificación de las actividades que se realizarían a lo largo del año.

Durante el transcurso de las reuniones, la administración proporcionó información sobre las actividades llevadas a cabo hasta el momento, se revisaron los estados financieros de la copropiedad, la ejecución del presupuesto, y también se analizó la aplicación y cumplimiento de las decisiones de la Asamblea para mejorar los servicios, la seguridad, la atención y la gestión.



1.1. Informes de Ingeniería y jurídico

Estudio de fachadas

Como ya se informó a la comunidad en su oportunidad, el 24 de enero de 2024 se presentó una explosión entre el primer y segundo piso de la fachada de la torre 2, que tuvo como consecuencia que una porción del material se desprendiera y se precipitara a tierra.

Todas las circunstancias que rodearon este hecho y las gestiones realizadas por la administración fueron detalladamente informadas en la asamblea ordinaria del 9 de marzo de 2024. Según lo propuesto por la administración y el consejo, los copropietarios aprobaron la realización de un estudio patológico que pudiera arrojar luces sobre las causas probables del desprendimiento de la fachada mencionada.

Se firmó un contrato de prestación de servicios con la empresa INGESTRUCTURAS SAS por la suma de treinta millones trescientos cuarenta y cinco mil pesos (\$30.345.000 M/Cte.), más IVA.

Resultado del primer estudio

El informe da cuenta de que los muros de mampostería se encuentran con deficiencias constructivas en sus anclajes a las placas de entrepiso. Concluye que, por esta circunstancia, existen graves condiciones de riesgo, pues ante un sismo cabe la posibilidad real de que se presenten desprendimientos de estos elementos, lo cual atenta contra la seguridad de los habitantes y usuarios de la copropiedad, situación que, además, afecta el patrimonio de sus propietarios.

Ante esta situación, se convocó a asamblea extraordinaria. Durante su transcurso, la ingeniera Lila Ester Ashook Villarreal y el abogado Andrés Velázquez hicieron uso de la palabra fin con el de explicar en detalle y con rigor profesional los detalles técnicos y jurídicos de las implicaciones del resultado de éste.

Finalmente, la asamblea aprobó tanto el estudio de las 9 torres restantes como interponer la demanda ante la constructora Marval. El valor de dichos contratos ascendió \$158.508.000.

Segundo estudio.

El segundo estudio correspondiente a las torres 1 y de la 3 la 10, se ejecutó entre el 3 de octubre y la segunda semana de diciembre de 2024. Las conclusiones a que llegaron los expertos están consignadas en el informe presentado ante la administración.

Dice concretamente: "Los muros de mampostería que conforman las fachadas de las Torres de la Agrupación Residencial Santa Lucia de Alsacia P. H., deben cumplir los diseños estructurales y detalles constructivos de anclaje y amarre especificados para los elementos no estructurales en los planos del diseño estructural del proyecto, a fin de garantizar cabalmente el cumplimiento de los parámetros de seguridad y estabilidad según lo estipulado en las normativas con las que se diseñaron las torres en su integridad".

Continúa el informe en otro aparte de las conclusiones: *"Por lo evidenciado durante las inspecciones realizadas en las fachadas de las Torres de la Agrupación Residencial Santa Lucia de Alsacia P. H., se tiene que los muros de mampostería se encuentran con deficiencias constructivas en sus anclajes a las placas de entrepiso, especificaciones que fueron previstas en el diseño estructural para su vinculación de forma segura a la estructura, ante lo cual se tienen graves condiciones de riesgo pues ante un sismo existe la posibilidad real de que se presenten desprendimientos de estos elementos, lo cual atenta contra la seguridad de los habitantes y usuarios de la Copropiedad, situación que además afecta el patrimonio de sus propietarios."*

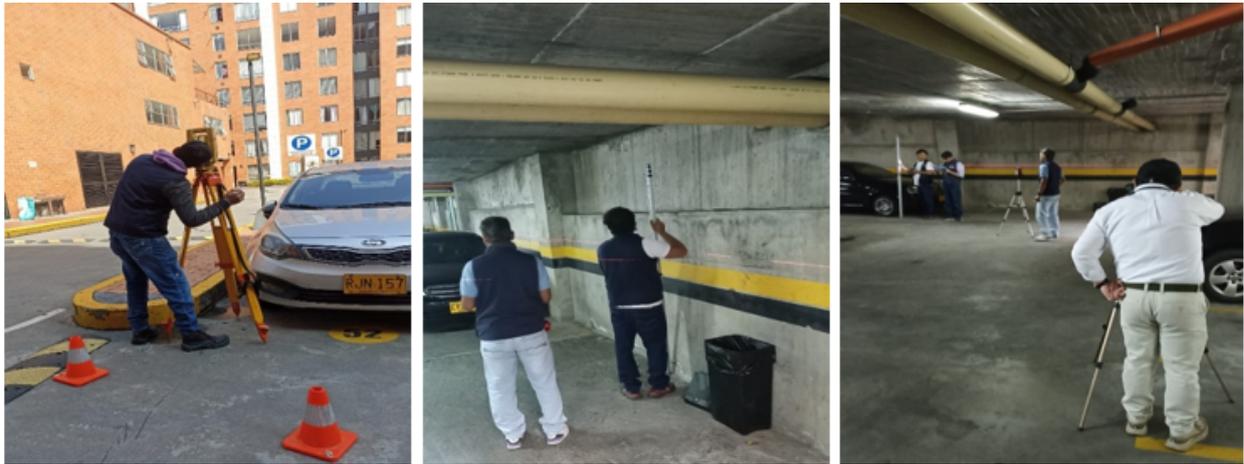
Como es de suponer, las conclusiones incluyen otros aspectos de capital importancia para la comunidad de propietarios, las cuales se compartirán con todos en el ámbito de la asamblea, pues tanto la ingeniera Lila como el doctor Andrés se harán presente el día 15 para socializar con todos nosotros, muy a profundidad, los pormenores tanto del resultado del estudio como los avances y ejecutorias con respecto al curso del litigio con la constructora.

Gestiones con carácter prioritario.

Como quiera que algunos bienes privados presentan deterioro progresivo como consecuencia de la situación que se ha venido tratando, concretamente los ubicados en el primer piso de la torre 2, la administración viene adelantando gestiones ante el IDIGER, a fin de recibir pronta asesoría sobre la ruta a seguir a fin de preservar la seguridad e integridad de sus ocupantes.

No obstante haber señalado de manera reiterativa la urgencia de su valoración, dicho organismo ha sido lento en atender la solicitud, por lo que se está a la espera de una pronta respuesta.

Consideramos de vital importancia aclarar que toda la documentación -informes de Ingestructuras, actuaciones del abogado y la relacionada con gestiones administrativas- se encuentran en la oficina de la administración a disposición de los residentes que deseen consultarla.



Proceso jurídico

Se contrató al abogado Andrés Vásquez por valor de \$39'984.000 incluido IVA, para la prestación de servicios jurídicos profesionales con el propósito iniciar y llevar el proceso de demanda en contra de la constructora Marval.

En primera instancia, se agotó el recurso de conciliación con la sociedad Marval SAS realizado en el CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN DE LA NOTARÍA 39 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, quedando clara la imposibilidad de llegar a un acuerdo conciliatorio con relación a los hechos y pretensiones, ya que Marval consideró invocar el efecto de la prescripción de términos llamada también "la garantía decenal o responsabilidad decenal"

Una vez agotado el primer paso, el abogado Vásquez procedió con la radicación de la demanda de la acción de Grupo en línea la cual es admitida el 16 de diciembre de 2024 por el JUZGADO 065 ADMINISTRATIVO DE LA SECCIÓN TERCERA DE BOGOTÁ y posterior, radicó Acción Popular ante el juzgado 20 Civil del Circuitos, aún no hay acto admisorio.

El doctor Vásquez, ha también ha realizado las siguientes acciones:

- Derecho de petición ante la Secretaría de Hábitat quienes adelantaron con la copropiedad 4 investigaciones, pero ninguna corresponde a fachadas.
- Queja de carácter Administrativo sancionatorio: QUEJA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR SIC

1.2. Contratación administrativa

Durante la vigencia se suscribieron los siguientes contratos:

EMPRESA	FECHA DE INICIO	FECHA DE FINALIZACIÓN	FECHA NOTIFICACION FINALIZACION DE CONTRATO	OBJETIVO DEL CONTRATO	VALOR
RUBY ESPERANZA SOTELO	2-abr-24	1-abr-25	ASAMBLEA	SERVICIOS DE REVISORIA FISCAL	\$ 1.454.000
ANGELA EDITH BERNATE TARAZONA	1-feb-24	31-ene-25	31-dic-24	SERVICIOS DE CONTADOR PUBLICO	\$ 1.549.000
DIANA MARCELA ALVARADO	1-jun-24	30-may-25	30-abr-25	SERVICIO DE ADMINISTRADOR DEL CONJUNTO	\$ 3.929.000
SEGURIDAD EXPLORER LTDA	1-nov-24	30-oct-25	30-sep-25	SERVICIO DE SEGURIDAD PRIVADA EN EL CONJUNTO	\$ 53.169.573
ALTUS ELEVATOR	16-dic-24	15-dic-25	14-nov-25	MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	\$ 3.420.300
MAGDA JOHANNA DIAZ AVILA	1-nov-24	30-oct-25	30-sep-25	SERVICIOS PROFESIONALES DE COBRO DE CARTERA	\$ -
HORUS DE COLOMBIA	1-jul-24	30-jun-25	29-may-25	SERVICIO DE ASEO Y MANTENIMIENTO CON 4 OPERARIOS (AS), 1 TÓCERO CALIFICADO Y ASISTENTE ADMINISTRATIVO.	\$ 16.791.984
LA PREVISORA S.A.	1-oct-24	30-sep-25	27-ago-25	POLIZA DE AREAS COMUNES- PSPL48732496-1	\$ 85.940.729
CITOPLUS	24-nov-24	10-dic-24	9-nov-25	SERVICIO CITOFOFONIA VIRTUAL	\$ 2.730.000
ADMYSIS LTDA	21-oct-24	20-oct-25	19-sep-25	SERVICIO ASESORIA Y MANTENIMIENTO SOFTWARE PAQUETE CONTABLE	\$ 599.182
CAP MULTISERVICIOS H&C	1-nov-24	31-oct-25	30-sep-25	MANTENIMIENTO PREVENTIVO EQUIPOS DE PRESION, TANQUES Y POZOS	\$ 426.496
LISTER PETTER DIESEL SAS	1-ago-24	31-jul-25	30-jun-25	MANTENIMIENTO PREVENTIVO PLATA ELECTRICA	\$ 261.800
ASC CONSULTORES - FRANCIA RIVEROS	3-oct-24	2-oct-25	2-sep-25	PRESTACION SERVICIOS SG-SST	\$ 586.084

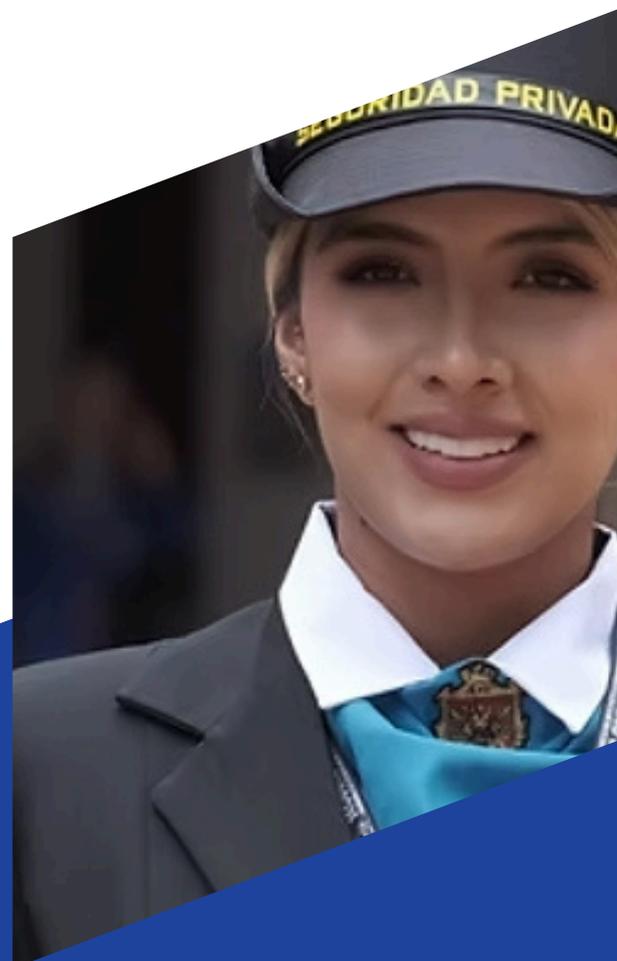
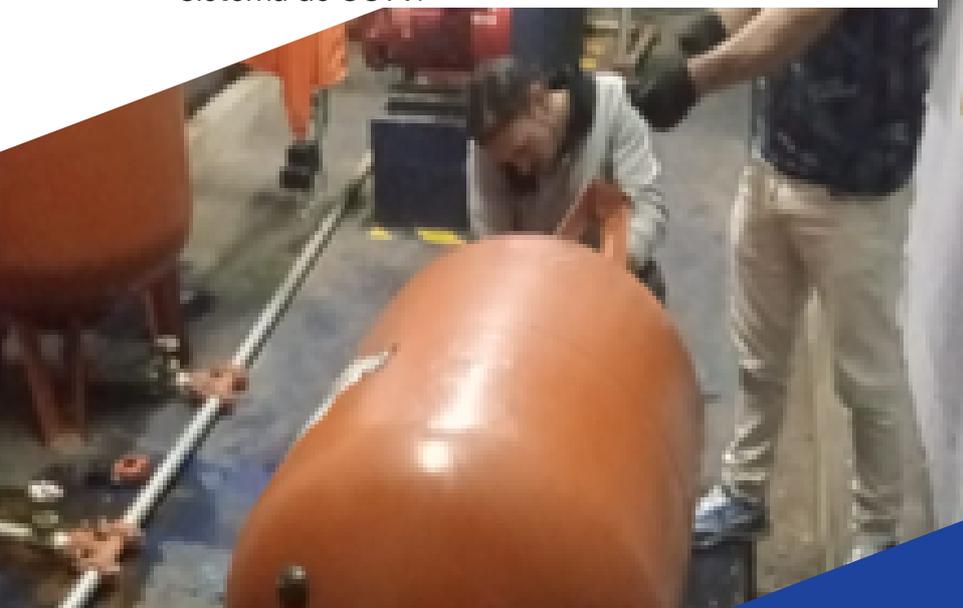
Mantenimiento de motobombas

Se continuó con los servicios de la empresa CAP Multiservicios Hidráulicos y Civiles para la realización de los mantenimientos preventivos y correctivos de las Motobombas y equipos eyectores por la suma de \$426.496 mensuales.

C.A.P CARLOS ALONSO PINZÓN.
MULTISERVICIOS HIDRAULICOS Y CIVILES.
 NIT : 79.617.850-0.

Vigilancia y seguridad privada

Durante el año 2024 para el servicio de vigilancia y seguridad privada, se contó con el servicio de la empresa Seguridad Explorer LTDA con un servicio de 24 horas en turnos 2x2x2, por un valor mensual de \$53.169.573. Como valor de reinversión ofrecieron la suma de \$52.300.000 estipulado para adecuaciones de seguridad, además la empresa realizó el cambio de 14 cámaras y el cableado Sistema de CCTV.



➔ Servicio de aseo y todero

- Se renovó el contrato con la empresa Horus Ltda. que actualmente nos proporciona el servicio de limpieza, contando con 4 señoras encargadas de las 10 torres. 1 todero experto en mantenimiento general y una asistente administrativa. El acuerdo incluye los insumos de limpieza, ya que son los fabricantes.
- El valor del contrato mensual es de \$16.791.984 incluido IVA.

➔ Póliza de áreas comunes

- Se adquirió la póliza con la compañía LA PREVISORA, con vigencia del 1 de octubre 2024 a 1 de octubre de 2025 por valor de \$85.940.729.

DESCRIPCION	VALOR ASEGURADO AVALUO 2023	PREVISORA SEGUROS	
		VALOR ASEGURADO	PRIMA ANUAL
		TERREMOTO 2% SOBRE VALOR DE LA PERDIDA	
EDIFICIO AREAS COMUNES (INCLUYE CIMIENTOS)	56,312,570,006	56,312,570,006	
MUEBLES Y ENSERES	49,050,000	49,050,000	
MAQUINARIA Y EQUIPO Y HERRAMIENTAS	2,585,863,119	2,585,863,119	
EQUIPO ELECTRICO Y ELECTRONICO	172,007,500	172,007,500	
INDICE VARIABLE 5% (SIN COBRO DE PRIMA)			
DINEROS	30,000,000	30,000,000	
VALOR TOTAL ASEGURADO	59,149,490,625	62,649,490,625	
SUBLIMITES		ADICIONAL AL VALOR ASEGURADO SIN COBRO DE PRIMA	
PROPIEDAD PERSONAL DE EMPLEADOS (LIMITE POR EVENTO/AGREGADO ANUAL)		0	
FLETE AEREO			
GASTOS ADICIONALES POR HORAS EXTRAS, TRABAJO NOCTURNO		3,500,000,000	
GASTOS PARA LA REPOSICIÓN DE DOCUMENTOS E INFORMACIÓN			
HONORARIOS PROFESIONALES INCLUYENDO GASTOS DE VIAJE			
REMOCIÓN DE ESCOMBROS			
AMPARO AUTOMÁTICO DE NUEVAS PROPIEDADES - LABORES Y MATERIALES		SI	
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL	500,000,000	500,000,000	
MANEJO GLOBAL COMERCIAL	50,000,000	50,000,000	
R.C. DIRECTORES	750,000,000	750,000,000	
ASISTENCIA AREAS		SI, 10 SERVICIOS AREAS COMUNES Y 5 SERVICIOS AREAS PRIVADAS	
TERREMOTO 2% SOBRE EL VALOR DE LA PERDIDA		PRIMA INCLUIDO IVA	85,940,729



1.3. Actividades sociales



El 31 de octubre de 2024 se hizo entrega de una cajita feliz con la participación de 2 recreacionistas para celebrar el día de los niños.



Como ha sido tradición en el conjunto, el 07 de diciembre se celebró el día de velitas, contando con la participación de un grupo musical, quienes amenizaron a las familias de la copropiedad



El consejo de administración y la administración ofrecieron a los residentes del Conjunto la celebración de la Novena de Navidad que se llevó a cabo el día 16 de diciembre de 2024



El 20 de diciembre de 2024 se ofreció un desayuno los colaboradores de aseo y vigilancia de la copropiedad en donde se les hizo entrega una ancheta de navidad.

Se hizo entrega al personal de aseo y vigilancia del aporte de navidad brindado por los propietarios y residentes del conjunto, por valor de \$4.612.700. Se hizo entrega de aporte a 12 vigilantes, 4 señoras de aseo y el todero. Dicha información fue debidamente publicada bajo acta en las carteleras de la copropiedad

➔1.4. Aspectos legales

- Dentro de las funciones como administradora se realizó la atención a los residentes para aclarar inquietudes de cartera y/o convivencia.
- Envío de comunicado o citaciones para mejoramiento de convivencia como adecuada tenencia de mascotas; niveles de ruido entre otros.
- Elaboración periódica de circulares informativas colocadas en la cartelera del conjunto
- Expedición de paz y salvo a las personas que lo requirieran.
- Generación de estados financieros mensuales por parte de la contadora, presentados y explicados al consejo de administración.
- Solicitud de cotizaciones para la elección de proveedores fijos y transitorios en los servicios requeridos por el conjunto para su funcionamiento.
- Control de la ejecución presupuestal para el año en vigencia.
- Pago mensual de la Declaración de Retención en la Fuente a la DIAN.
- Presentación de la información exógena ante la DIAN



Gestión operativa

La administración y el consejo llevaron a cabo gestiones en este ámbito, que surgieron de la necesidad de implementar acciones urgentes, además de otras que se derivaron de la creación de un programa de trabajo desarrollado junto con la administración.

➔ 2.1. Afectación por daño eléctrico

INDEMNIZACIÓN POR RECLAMACIONES	
DESCRIPCIÓN DEL SINIESTRO	VALOR
Reposición de transformadores y contactores de maniobra torres: 4-5-7-8-9-10	5.525.400
Daño en tubería	2.990.000
Arreglo de la central de citófonos y de la fuente de corriente para el sistema que se encuentra en portería	1.950.000
Suministro contactor sistema de bombeo de 22 amperios marca LS	137.548
correctivos en controles de acceso, puertas, suministro de controladora, regulador de voltaje y transformadores de puertas vehiculares	10.464.000
Reparación planta eléctrica	3.213.000
Reposición del variador y controlador de potencia ascensor torre 7	18.300.750
TOTAL INDEMNIZACIÓN	42.580.698

La aseguradora Zurich reconoció a la copropiedad la suma de \$42.580.698 por reclamaciones por daños presentados debido a fluctuaciones de voltaje generando fallas en el fluido eléctrico del sector.

Se afectaron los circuitos eléctricos de iluminación, cámaras, citofonía, puertas vehiculares e ingreso a torres y cerca eléctrica.

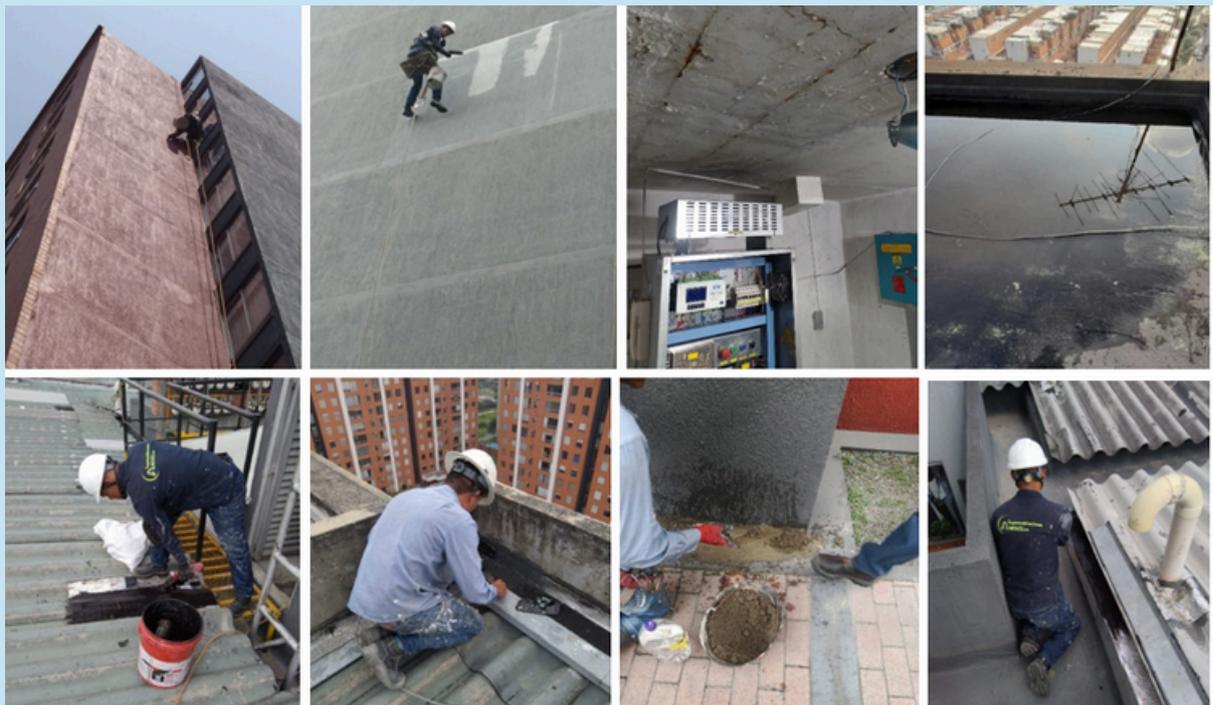


- **Ascensores:** se cambiaron 6 transformadores control de maniobra
- **Planta eléctrica:** cambio e instalación de 3 contactores de 22 amperios marca LS
- **Citofonía:** revisión y arreglo de la central del citófono y la fuente de corriente
- **Puertas eléctricas:** suministro de 7 transformadores a \$75.000 cada uno, suministrado de zócalo puerta torre 3, bisagra puerta torre 9, suministro dado bronce torre 9, reparación controladora puerta plazoleta y fuente computador sistema control de acceso.

Adicional, se presentó una segunda reclamación por daños ocasionados en el ascensor de la torre 7: SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE VARIADOR DE POTENCIA, TARJETA Y CONTACTORES DE POTENCIA Y FRENO.

2.2.Arreglos en fachadas y cubiertas

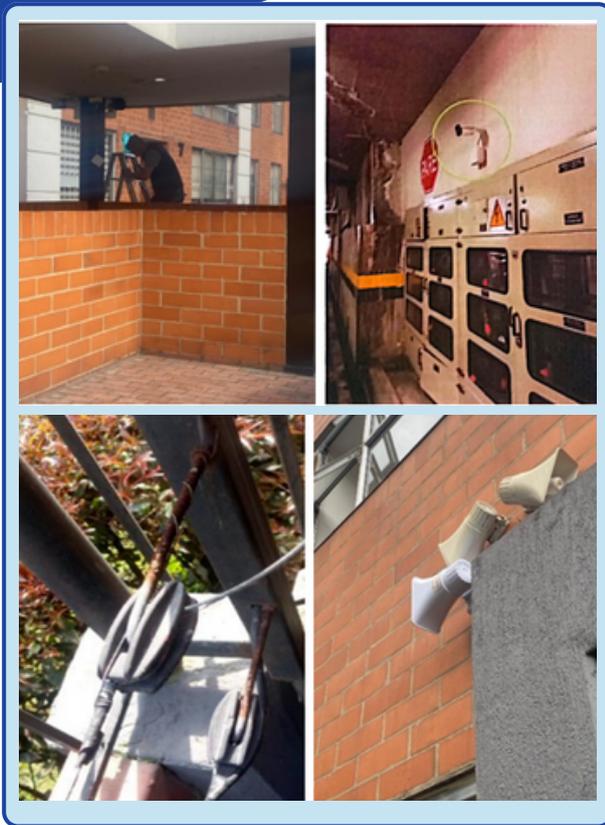
Debido a problemas en diversas unidades, se ejecutó un calafateo completo de ventanas en varios apartamentos de las torres 1, 8, 9 y 10, que presentaban problemas de infiltración y humedad interior. Asimismo, se procedió al resane y emboquillado de grietas. También se realizó la nivelación e impermeabilización de las cubiertas que mostraban acumulación de agua y daños en los cuartos de maquinaria de los elevadores.



➔ 2.3. Cambio y mantenimiento de cámaras y CCTV

Por mal estado de las cámaras se han venido haciendo cambio paulatino e instalación de nuevas cámaras con la empresa Seguridad Explorer en sótanos, parque infantil, shut, y puntos ciegos.

A la fecha se han reemplazado 26 cámaras, de igual manera, se han realizado los mantenimientos correctivos en la cerca eléctrica y sensorizada, se instaló el botón de pánico, una sirena e instalación de UPS.



➔ 2.4. Certificación de puertas y ascensores

En Colombia, la certificación de puertas y ascensores se rige por la Norma Técnica Colombiana NTC 5926. Esta norma establece los requisitos técnicos para la evaluación de conformidad con los ascensores y puertas eléctricas en temas de seguridad y protección a los usuarios, lo que nos obliga a contratar mínimo una vez al año el diagnóstico, la revisión general y acreditación para el óptimo funcionamiento de los equipos.

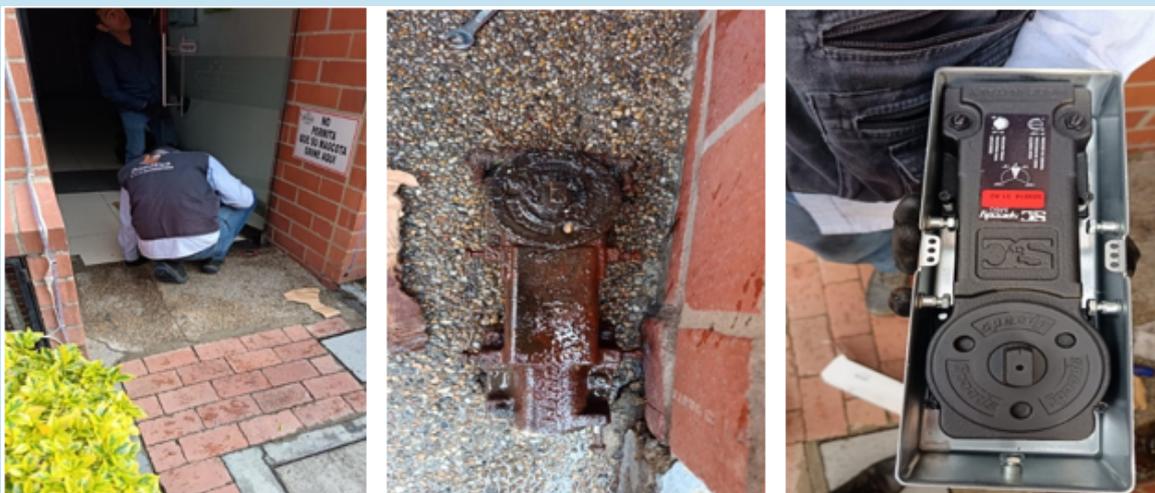
Una vez realizados los ajustes y cumpliendo con las especificaciones establecidas, la empresa INCOL (empresa especializada en la inspección y certificación de ascensores, escaleras eléctricas y puertas automáticas) procedió con la certificación.



Durante este periodo las puertas vehiculares presentaron novedades a parte de los temas eléctricos, los cuales se enuncian a continuación

- a. Mantenimiento correctivo y preventivo de puertas y dispositivos
- b. Servicios preventivos y correctivos control de acceso
- c. Servicios preventivos y correctivos infraestructura de puertas
- d. Suministros transformadores
- e. Suministro controladora puerta plazoleta – NICE
- f. Suministro fuente computador – Sistema Control de acceso y PC Seguridad
- Regulador de voltaje + Multitoma Computadore

Se realizaron, también, mantenimientos preventivos y correctivos en puertas, controles de acceso, gato hidráulico y cambio de caucho inferior.



2.5. Arreglo de tuberías

En el mes de noviembre de 2024, se presentó ruptura de tubo de 6" que suministra agua potable a las torres 8, 9 y 10 generando inundación en 7 parqueaderos del sótano #2.

La empresa CAP Multiservicios se vio obligada a contratar el servicio de Geófono y se procedió a realizar la inspección encontrando una fuga en un tubo de agua potable.

Los racionamientos de agua establecidos por la Alcaldía Mayor están generando constantes eventos relacionados con la tubería de la copropiedad, que ha venido presentando inconvenientes por roturas y fisuras obligado a constantes suspensiones del servicio para acometer su reparación y generado molestias e inconvenientes para los residentes.



➔ 2.6. Arreglo de flautas

La tubería de la copropiedad tiene casi 15 años de funcionamiento y ha sufrido el desgaste natural del tiempo y uso, generando fisuras y óxido en las tuberías de los contadores de agua, lo que ha provocado filtraciones en los apartamentos. Por este motivo, se continúa con el cambio de flautas y registros deteriorados.

➔ 2.7. Mantenimiento de motobombas.

Se llevó a cabo la reparación de fuga de agua en red con suministro de 4 nipples; acero inoxidable calibre 40 codos 4 acoplamientos SUMINISTRO DE NIPLA 1/4" INOXIDABLE ROSCA RANURA y se compró una BOMBA IHM REF 15H DE 10HP MARCA WEG DE 3500RPM



➔ 2.8. Lavado de tanques

Se cumplió con el lavado y desinfección de los dos tanques de agua potable, ya que se debe realizar cada 6 meses según la resolución 1575 del año 2007. Esta resolución establece los parámetros y características del Sistema para la protección y control de la calidad del agua para consumo humano.

El lavado y desinfección de tanques consiste en la remoción de depósitos de mugre, manchas de óxido, incrustaciones y acumulaciones de materia orgánica. Este proceso garantiza el almacenamiento de agua potable en óptimas condiciones



➔ 2.8. Limpieza de cajas negras

Para el año 2024 se programaron 2 mantenimientos correctivos de cajas negras los cuales se ejecutaron al 100%. Sin embargo, se presentaron taponamientos en las bajantes de las torres afectando a varios apartamentos pues se les filtró agua por los sifones de baños, cocinas y por los parqueaderos del sótano.

Esto se debe a los malos manejos de los residuos que son arrojados por el sanitario y cañerías tales como: pañales, paños húmedos, grasas y otros elementos que causan taponamiento.



➔ 2.10. Sistema de gestión SG-SST

Como propiedad horizontal, debemos cumplir con los requisitos de ley, entre ellos la obligación de reportar al Ministerio de trabajo la autoevaluación de estándares mínimos del SG-SST.

La copropiedad cuenta con una empresa profesional en este tema, que adicional de presentar los reportes ante Mintrabajo, está desarrollando el plan de emergencias, incluyendo la revisión de riesgos y acompañamiento para la participación en el simulacro.

Actualmente el Ministerio de Trabajo no ha habilitado la plataforma para la presentación del informe de estándares mínimos correspondiente al año 2024, en el mes de enero de 2025 se especificarán las fechas para realizar el reporte.

➔ 2.11. Desratización y fumigación

Cada 3 meses se está realizando fumigación para control de roedores (ratas - ratones), desinsectación aspersion por motor contra zancudos, moscos, ácaros, insectos rastreros y voladores, en las áreas comunes de la copropiedad (10 torres, sótanos y shut).

Gestión financiera

3.1. Estados financieros a 31 de diciembre de 2024

LA SUSCRITA REPRESENTANTE LEGAL Y CONTADOR PÚBLICO DE LA AGRUPACIÓN SANTA LUCIA DE ALSACIA

CERTIFICAN QUE

Se han preparado los Estados Financieros, por el período comprendido entre el 01 de Enero y 31 de Diciembre de 2024 de acuerdo a la Ley 1314 de 2009 y decreto 2706 de 2012, sus correspondientes notas o revelaciones forman parte de los mismos. La existencia, integridad, derechos y obligaciones, valuación y presentación cumplen satisfactoriamente en la preparación y han sido aplicados uniformemente con los del año inmediatamente anterior, reflejando razonablemente la Situación Financiera de la Copropiedad a 31 de diciembre de 2024; así como los resultados de sus Operaciones, la Ejecución Presupuestal, y además:

- Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos
- No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la administración, que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los Estados Financieros enunciados
- Los activos y pasivos incluidos en los estados financieros durante el año terminado existen, y todas las transacciones registradas en dichos Estados se han realizado durante este período.
- Todos los hechos económicos realizados durante el año 2024 han sido reconocidos fielmente en los estados financieros.
- Los activos representan derechos obtenidos y los pasivos representan obligaciones a cargo de la Copropiedad al cierre del año 2024.
- Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados dentro del Estado Integral de Situación Financiera y sus respectivas notas o revelaciones.
- No se han presentado hechos posteriores al período que requieran ajustes a revelaciones en los Estados Financieros o en las notas subsecuentes.
- En cumplimiento del artículo 1 de la Ley 603/2000 declaramos que el Software contable utilizado tiene la licencia correspondiente y cumple por tanto con las normas de derechos de autor.

Dada en Bogotá, a los 22 días de Enero de 2025.

Cordialmente,

Diana M. Alvarado
DIANA MARCELA ALVARADO
Representante Legal

Angela Edith Bernate T.
ANGELA EDITH BERNATE T.
Contador Público
T.P. 108530-T

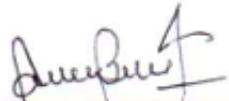
AGRUPACION SANTA LUCIA DE ALSACIA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL DEL PERIODO - INDIVIDUAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 VS 2023
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

	REVELACION			VARIACIÓN	
		2024	2023	ABSOLUTA	RELATIVA
Ingresos de Actividades Ordinarias					
Expensas Comunes	11	1.420.355.700	1.289.239.855	131.115.845	10,17%
Total		1.420.355.700	1.289.239.855	131.115.845	10,17%
Otros Ingresos de la Operación					
Diversos	12	142.681.327	125.037.858	17.643.470	14,11%
Total Otros Ingresos		142.681.327	125.037.858	17.643.470	14,11%
INGRESOS TOTALES		1.563.037.027	1.414.277.713	148.759.315	10,52%
Gastos Ordinarios					
Honorarios	13	83.184.000	74.468.000	8.716.000	11,70%
Seguros-Póliza Areas Comunes	14	82.401.729	64.265.732	18.135.997	28,22%
Servicios	15	976.968.261	860.805.026	116.163.235	13,49%
Gastos legales	16	10.692.444	10.455.240	237.204	2,27%
Mantenimiento y Reparaciones	17	241.433.318	165.046.549	76.386.769	46,28%
Adecuaciones	18	129.625.000	172.532.707	-42.907.707	-24,87%
Depreciaciones	19	6.638.600	5.430.800	1.207.800	22,24%
Otros Gastos de Administración	20	41.714.068	32.465.311	9.248.757	28,49%
Total Gastos Ordinarios		1.572.657.420	1.385.469.365	187.188.055	13,51%
Otros Gastos					
Otros Costos y Gastos	21	9.891.150	23.591.656	-13.700.506	-58,07%
Total Otros Gastos		9.891.150	23.591.656	-13.700.506	-58,07%
GASTOS TOTALES		1.582.548.570	1.409.061.021	173.487.549	12,31%
RESULTADO DEL EJERCICIO		-19.511.543	5.216.691	-24.728.234	-474,02%

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



DIANA MARCELA ALVARADO R.
REPRESENTANTE LEGAL
C.C. No. 52.319190



ANGELA EDITH BERNATE T.
CONTADORA PUBLICA
T.P. 108530-T



RUBY ESPERANZA SOTELO
REVISORA FISCAL
T.P. 99089-T
(ver Dictamen)

AGRUPACION SANTA LUCIA DE ALSACIA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA INDIVIDUAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 VS 2023
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

ACTIVO	REVELACION			VARIACIÓN	
		2024	2023	ABSOLUTA	RELATIVA
Activo Corriente:					
Efectivo y Equivalente al Efectivo	4	201.900.955	281.225.615	- 79.324.660	-28,21%
Instrumentos Financieros por Cobrar	5	137.283.051	138.407.850	- 1.124.799	-0,81%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		339.184.006	419.633.465	- 80.449.458	-19,17%
Activo no Corriente:					
Activos no Financieros - Intangibles	6	64.455.000	60.916.000	3.539.000	5,81%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		64.455.000	60.916.000	3.539.000	5,81%
TOTAL ACTIVO		403.639.006	480.549.465	- 76.910.459	-16,00%
PASIVO Y PATRIMONIO					
Pasivo Corriente:					
Instrumentos Financieros por Pagar	7	18.244.639	68.564.791	- 50.320.152	-73,39%
Ingresos Recibidos por Anticipado - Admon.	8	19.909.371	19.741.499	167.872	0,85%
TOTAL PASIVO CORRIENTE		38.154.010	88.306.290	- 50.152.280	-56,79%
TOTAL PASIVOS		38.154.010	88.306.290	- 50.152.280	-56,79%
Patrimonio:					
Reserva Estatutaria - Fondo de Imprevistos	9	136.162.868	143.409.505	- 7.246.636	-5,05%
Resultado del Ejercicio	10	19.511.543	5.216.691	- 24.728.234	-474,02%
Resultado de Ejercicios Acumulados	10	248.833.670	243.616.979	5.216.691	2,14%
TOTAL PATRIMONIO		365.484.996	392.243.175	- 26.758.179	-6,82%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		403.639.006	480.549.465	- 76.910.459	-16,00%

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Diana M. Alvarado

DIANA MARCELA ALVARADO R.
REPRESENTANTE LEGAL
C.C. No. 52.319190

Angela Edith Bernate T.

ANGELA EDITH BERNATE T.
CONTADORA PUBLICA
T.P. 108530-T

Ruby Esperanza Sotelo

RUBY ESPERANZA SOTELO
REVISORA FISCAL
T.P. 99089-T
(ver Dictamen)


AGRUPACION SANTA LUCIA DE ALSACIA PROPIEDAD HORIZONTAL

02/06/25

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL * COMPARATIVO ACUMULADO * NIF

14:24:56

Mes: Diciembre Año: 2024

Página 1

	Dic/2024	Dic/2023	Variacion \$	Variacion %
INGRESOS				
POR ACTIVIDADES ORDINARIAS				
4170 OTRAS ACTIV. SERVICIOS COMUNITARIOS,	1,542,206,000.00	1,394,666,070.00	147,539,930.00	10.58
417010 ACTIVIDADES DE ASOCIACION	1,542,206,000.00	1,394,666,070.00	147,539,930.00	10.58
41701001 CUOTAS DE ADMINISTRACION	1,506,900,000.00	1,344,600,000.00	162,300,000.00	12.07
41701002 INTERESES POR MORA	24,815,000.00	39,151,670.00	-14,336,670.00	-36.62
41701003 SOSTENIMIENTO MOTOS (Area comun)	9,845,000.00	9,032,500.00	812,500.00	9.00
41701005 SANCIONES CONVIVENCIA	0.00	466,000.00	-466,000.00	-100.00
41701006 BICICLETERO	11,226,000.00	10,515,900.00	710,100.00	6.75
41701008 SANCIONES ASAMBLEA	4,252,000.00	4,148,000.00	104,000.00	2.51
41701010 (DB) FONDO IMPREVISTOS	-14,832,000.00	-13,248,000.00	-1,584,000.00	11.96
4175 DESCUENTOS	-121,850,300.00	-105,426,215.00	-16,424,085.00	15.58
417501 DESCUENTOS P.PAGO ADMÓN	-121,850,300.00	-105,426,215.00	-16,424,085.00	15.58
TOTAL POR ACTIVIDADES	1,420,355,700.00	1,289,239,855.00	131,115,845.00	10.17

OTROS INGRESOS				
4210 FINANCIEROS	80,765.81	63,177.00	17,588.81	27.84
421005 INTERESES	80,765.81	63,177.00	17,588.81	27.84
4250 RECUPERACIONES	400,000.00	11,734,355.00	-11,334,355.00	-96.59
425050 REINTEGRO DE OTROS GOSTOS Y	400,000.00	11,734,355.00	-11,334,355.00	-96.59
4295 DIVERSOS	142,200,561.44	113,240,325.56	28,960,235.88	25.57
429505 APROVECHAMIENTOS	142,200,765.00	113,222,785.00	28,977,980.00	25.59
42950501 APORTES DE TERCEROS	26,696,067.00	24,500,001.00	2,196,066.00	8.96
42950502 TARJETAS ACCESO	6,565,000.00	6,706,000.00	-141,000.00	-2.10
42950503 SALON SOCIAL	13,006,000.00	15,627,400.00	-2,621,400.00	-16.77
42950504 PLAZOLETA-Sostenimiento (Visitantes)	53,353,000.00	35,441,500.00	17,911,500.00	50.54
42950505 CONSIG.PEND. POR IDENTIFICAR A	0.00	1,720,400.00	-1,720,400.00	-100.00
42950507 OTROS-Depósitos no reclamados	0.00	800,000.00	-800,000.00	-100.00
42950508 RECONOMIMIENTO ASEGURADORA	42,580,698.00	27,352,676.00	15,228,022.00	55.67
42950509 Ingresos por Desinfeccion	0.00	1,074,808.00	-1,074,808.00	-100.00
429581 AJUSTE AL PESO	-203.56	17,540.56	-17,744.12	-101.16
TOTAL OTROS INGRESOS	142,681,327.25	125,037,857.56	17,643,469.69	14.11
TOTAL INGRESOS	1,563,037,027.25	1,414,277,712.56	148,759,314.69	10.52

GASTOS

ORDINARIOS DE ADMINISTRACION

5110 HONORARIOS	83,184,000.00	74,468,000.00	8,716,000.00	11.70
511010 REVISORIA FISCAL	17,448,000.00	15,576,000.00	1,872,000.00	12.02
511025 ASESORIA JURIDICA	0.00	200,000.00	-200,000.00	-100.00
511030 ASESORIA FINANCIERA	18,588,000.00	16,596,000.00	1,992,000.00	12.00
511035 ADMINISTRACION	47,148,000.00	42,096,000.00	5,052,000.00	12.00
5130 SEGUROS	82,401,729.00	64,265,732.00	18,135,997.00	28.22
513020 POLIZA AREAS COMUNES	82,401,729.00	64,265,732.00	18,135,997.00	28.22
5135 SERVICIOS	976,968,261.00	860,805,026.26	116,163,234.74	13.49
513505 ASEO Y VIGILANCIA	837,481,822.00	728,291,394.10	109,190,427.90	14.99
51350501 ASEO	201,207,574.00	178,308,591.88	22,898,982.12	12.84
51350502 VIGILANCIA	636,274,248.00	549,982,802.22	86,291,445.78	15.69
513525 ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	8,369,750.00	5,562,810.00	2,806,940.00	50.46
513530 ENERGIA ELECTRICA	127,332,200.00	122,955,500.00	4,376,700.00	3.56
513535 TELEFONO	3,400,289.00	3,100,442.16	299,846.84	9.67
513540 GAS NATURAL	384,200.00	894,880.00	-510,680.00	-57.07
5140 GASTOS LEGALES	10,692,444.00	10,455,240.00	237,204.00	2.27

AGRUPACION SANTA LUCIA DE ALSACIA PROPIEDAD HORIZONTAL

02/06/25

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL * COMPARATIVO ACUMULADO * NIF

14:24:56

Mes: Diciembre Año: 2024

Página 2

	Dic/2024	Dic/2023	Variacion \$	Variacion %
514094 SISTEMA DE RIESGOS SG-SST	7,122,644.00	7,009,000.00	113,644.00	1.62
514095 CERTIFICACION ASCENSORES	3,569,800.00	3,446,240.00	123,560.00	3.59
5145 MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	241,433,318.44	165,046,549.00	76,386,769.44	46.28
514510 CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	239,354,236.44	164,198,231.00	75,156,005.44	45.77
51451001 MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	31,410,746.44	44,548,621.00	-13,137,874.56	-29.49
51451002 MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	39,128,916.00	30,642,500.00	8,486,416.00	27.69
51451003 MANTENIMIENTO CÁMARA DE VIDEO	3,997,122.00	0.00	3,997,122.00	100.00
51451004 MANTENIMIENTO PUERTAS	27,577,788.00	11,619,000.00	15,958,788.00	137.35
51451005 MANTENIMIENTO JARDÍN	7,054,326.00	4,207,000.00	2,847,326.00	67.68
51451006 MANTENIMIENTO BOMBA	5,117,952.00	4,569,600.00	548,352.00	12.00
51451007 MANTENIMIENTO ELECTRICO	2,476,094.00	4,830,449.00	-2,354,355.00	-48.74
51451008 MANTENIMIENTO PLANTA Y	9,356,215.00	1,750,000.00	7,606,215.00	434.64
51451009 MANTENIMIENTO EXTINTORES	1,101,940.00	1,090,040.00	11,900.00	1.09
51451012 SOFTWARE PARQUEADEROS	214,200.00	238,000.00	-23,800.00	-10.00
51451013 MANTENIMIENTO CITO FONÍA Y	9,810,000.00	5,036,000.00	4,774,000.00	94.80
51451014 MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	4,902,800.00	0.00	4,902,800.00	100.00
51451015 MANTENIMIENTO PLOMERIA	12,135,000.00	22,977,731.00	-10,842,731.00	-47.19
51451016 MNTO ALL Y AGUAS NEGRAS	4,986,100.00	10,296,600.00	-5,310,500.00	-51.58
51451018 REPUESTOS ASCENSOR	62,841,937.00	10,046,440.00	52,795,497.00	525.51
51451021 REPUESTOS MOTOBOMBA	17,243,100.00	12,346,250.00	4,896,850.00	39.66
514525 EQUIPO DE COMPUTACION Y	2,079,082.00	848,318.00	1,230,764.00	145.08
5150 ADECUACION E INSTALACION	129,625,000.00	172,532,707.00	-42,907,707.00	-24.87
515001 PUERTA SOTANO Y PLAZOLETA	0.00	12,418,586.00	-12,418,586.00	-100.00
515003 MANTENIMIENTO CANALES DE CUBIERTAS	0.00	27,997,382.00	-27,997,382.00	-100.00
515004 Impermeabilización Tanque Agua	0.00	45,458,000.00	-45,458,000.00	-100.00
515005 Mnto. puntos fijos Piso 12	0.00	20,908,264.00	-20,908,264.00	-100.00
515007 ESTUDIO PATOLOGÍA T.2	129,625,000.00	0.00	129,625,000.00	100.00
515015 REPARACIONES LOCATIVAS	0.00	65,750,475.00	-65,750,475.00	-100.00
5160 DEPRECIACIONES	6,638,600.00	5,430,800.00	1,207,800.00	22.24

516010 DEPRECIACIONES	6,638,600.00	5,430,800.00	1,207,800.00	22.24
5195 DIVERSOS	41,711,301.00	32,465,311.00	9,245,990.00	28.48
519520 GASTOS DE REPRES. Y RELACIONES	11,971,103.00	15,379,272.00	-3,408,169.00	-22.16
51952001 GASTOS ASAMBLEA	0.00	7,842,294.00	-7,842,294.00	-100.00
51952002 DIAS ESPECIALES	3,998,900.00	5,211,605.00	-1,212,705.00	-23.27
51952003 DECORADO NAVIDAD	2,893,625.00	1,574,301.00	1,319,324.00	83.80
51952004 CELEBRACION NAVIDAD	5,078,578.00	751,072.00	4,327,506.00	576.18
519521 GASTOS ASAMBLEA	15,681,765.00	0.00	15,681,765.00	100.00
519525 ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	2,514,183.00	2,420,037.00	94,146.00	3.89
51952501 ELEMENTOS DE ASEO	186,066.00	366,244.00	-180,178.00	-49.20
51952502 ELEMENTOS DE CAFETERIA	2,328,117.00	2,053,793.00	274,324.00	13.36
519530 UTILES, PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	2,189,250.00	2,263,502.00	-74,252.00	-3.28
519545 TAXIS Y BUSES	675,000.00	696,500.00	-21,500.00	-3.09
519550 DAÑOS A TERCEROS	0.00	1,206,000.00	-1,206,000.00	-100.00
519595 OTROS	8,680,000.00	10,500,000.00	-1,820,000.00	-17.33
51959503 TARJETA PARQUEAD-BICICLETAS	8,680,000.00	10,500,000.00	-1,820,000.00	-17.33
TOTAL ORDINARIOS DE	1,572,654,653.44	1,385,469,365.26	187,185,288.18	13.51

GASTOS NO OPERACIONALES

5305 FINANCIEROS	2,766.71	0.00	2,766.71	100.00
530505 GASTOS BANCARIOS	2,766.71	0.00	2,766.71	100.00
5315 GASTOS EXTRAORDINARIOS	9,891,150.00	23,591,656.00	-13,700,506.00	-58.07
531505 DEUDORES Deterioro por intereses	1,212,850.00	20,378,850.00	-19,166,000.00	-94.05
531515 AJUSTES CARTERA EJERCICIOS	8,678,300.00	3,212,806.00	5,465,494.00	170.12
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	9,893,916.71	23,591,656.00	-13,697,739.29	-58.06

AGRUPACION SANTA LUCIA DE ALSACIA PROPIEDAD HORIZONTAL

02/06/25

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL * COMPARATIVO ACUMULADO * NIF

14:24:56

Mes: Diciembre Año: 2024

Página 3

	Dic/2024	Dic/2023	Variacion \$	Variacion %
TOTAL GASTOS	1,582,548,570.15	1,409,061,021.26	173,487,548.89	12.31
EXCEDENTE O PERDIDA DEL EJERCICIO	-19,511,542.90	5,216,691.30	-24,728,234.20	-474.02

REPRESENTANTE LEGAL

CONTADOR

REVISOR FISCAL

DIANA MARCELA ALVARADO

ANGELA EDITH BERNATE T.

RUBY ESPERANZA SOTELO

T.P. 108530-T

T.P. 99089-T

AGRUPACIÓN SANTA LUCIA DE ALSACIA P.H.
REVELACION A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2024 y 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS COLOMBIANOS)

REVELACION 1: ENTE QUE REPORTA:

a. Información de la Entidad

El Conjunto legalmente constituidas como propiedades horizontales es una entidad de carácter civil, sin ánimo de lucro, organizada bajo al régimen de propiedad horizontal de acuerdo a la Ley 675 del 2001, ubicada en la Calle 12ª No.71c-60 de la ciudad de Bogotá D.C., inscrita por la Alcaldía Local de agente retenedor de acuerdo a las normas legales vigentes, no contribuyente de impuestos nacionales ni de industria y comercio, en concordancia con el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, en consecuencia no están obligados a presentar declaraciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

Integrada por copropietarios con derechos de propiedad sobre su terreno y bienes comunes de acuerdo con el coeficiente de propiedad horizontal.

b. Descripción de operaciones y actividades principales

El objeto social de LA AGRUPACIÓN SANTA LUCIA DE ALSACIA P.H., es el de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto.

REVELACION 2: BASES DE PREPARACIÓN:

a. Declaración de conformidad

La copropiedad que pertenece al Grupo 3 aplica las Normas de Información Financiera, que son de carácter local, aun cuando están basadas en las NIIF para Pymes, pero han sido desarrolladas exclusivamente para las Microempresas en Colombia, en la medida en que cumple los requisitos del Decreto 3019/2013 que modifican el Decreto 2706/2012, los estados financieros de la copropiedad se preparaban de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia para microempresas.

b. Ente en funcionamiento

La administración de la Copropiedad, estima que no tiene incertidumbre significativa, eventos subsecuentes significativos, o indicadores de deterioro fundamentales que pudieran afectar la hipótesis de copropiedad en marcha a la fecha de presentación de los presentes estados financieros.

c. Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

d. Moneda funcional y de presentación

La moneda en que opera y se registran las diferentes transacciones es el peso colombiano, que igualmente es la base sobre que la que se presenta la información financiera de la copropiedad.

e. Período cubierto

Los presentes estados financieros cubren los siguientes ejercicios:

* Estado de situación financiera: al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

* Estado de resultados del Periodo: Comprende entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2024 y 2023

* Ejecución presupuestal: Comprende entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2024

REVELACION 3: PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRACTICAS CONTABLES**a. Base contable de acumulación o devengo**

La copropiedad elabora sus estados financieros utilizando la base contable de causación (acumulación o devengo). Los efectos de las transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren y no necesariamente cuando reciben los recursos económicos y/o se cancelan los mismos.

b. Presentación de los estados financieros

* El Estado de Situación Financiera, por política de la copropiedad se elabora bajo el formato clasificado como corriente y no corriente.

* El Estado de Resultados del Periodo, igualmente se ha optado clasificarlo por función.

I.- ACTIVOS**REVELACION 4. EFECTIVO O EQUIVALENTE AL EFECTIVO**

Por políticas de control interno no se reciben dineros en la oficina de administración, salvo el recaudo por uso de plazoleta de Visitantes y Tarjetas de Acceso. Respecto de la caja menor del conjunto, su monto es de \$1.000.000 Los saldos de las cuentas bancarias se encuentran debidamente conciliados.

Detalle	Año 2024	Año 2023	Variación
Fondos Caja Menor	1.000.000	1.000.000	-
Banco Caja Social Convenio 89868 (4.1)	74.454.086	136.816.110	- 62.362.024
TOTAL EFECTIVO O EQUIVALENTE AL EFECTIVO	75.454.086	137.816.110	-62.362.023

4.1 CAJA SOCIAL Conv.89868 Cta.24108070581 Cuenta de Ahorros para el recaudo de expensas comunes de los copropietarios y pago a proveedores.

EFECTIVO O EQUIVALENTE A EFECTIVO RESTRINGIDO

Detalle	Año 2024	Año 2023	Variación
Caja Social CTA.Ahorros 24108072835 (4.2)	13.389.731	42.510.676	- 29.120.945
Banco Caja Social CDT No.25502283418 (4.3)	113.057.138	100.898.829	12.158.309
TOTAL EFECTIVO O EQUIVALENTE A EFECTIVO RESTRINGIDO	126.446.869	143.409.505	-16.962.635

4.2 CAJA SOCIAL 24108072835 Dinero restringido por respaldar el Fondo de Imprevistos y que únicamente se ejecutarán con autorización de la Asamblea. En año 2024 generó intereses por \$19.054.

4.3 BANCO CAJA SOCIAL CDT No.25502283418 Vigencia 12-Dic-2024 a 12-Dic-2025; Dinero restringido que respalda el Fondo de imprevistos, los rendimientos financieros por \$12.158.308,89 se capitalizaron en el mismo CDT.

TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO	201.900.955	281.225.615	-79.324.660
--	-------------	-------------	-------------

REVELACION 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR COBRAR

Detalle	Año 2024	Año 2023	Variación
Cuotas de administración	126.276.514	131.669.880	- 5.393.366
Interese de mora	52.662.000	51.449.150	1.212.850
Parqueadero comunal	83.000	83.000	-
Extraordinaria	1.823.323	3.738.429	- 1.915.106
Bicicletero	425.450	1.102.750	- 677.300
Sanción inasistencia asamblea	7.733.508	2.884.701	4.848.807
Costos cobro jurídico	1.103.300	534.893	568.407
Sanciones y otros cobros	-	1.016.000	- 1.016.000
SUB-TOTAL EXPENSAS COMUNES	190.107.095	192.478.803	-2.371.708

Análisis de la Cartera: A pesar que el saldo de un año a otro bajó, se hace necesario resaltar que de 482 inmuebles, 15 apartamentos aumentaron su deuda en más de un millón de pesos. En capital aumenta \$13.552.000 y en intereses \$39.059.800 Un total de aumento en cartera de esos 15 inmuebles de \$48.611.800.

Consignaciones pendientes identificar (5.1)	- 5.707.444	- 4.336.444	- 1.371.000
Deterioro cuentas por cobrar (5.2)	- 52.662.000	- 51.449.150	- 1.212.850
TOTAL CUENTAS EXPENSAS COMUNES	131.737.651	136.693.209	-4.955.558

5.1 CONSIGNAC. PENDIENTES POR IDENTIFICAR: La siguiente es la relación:

INFORMATIVO:Consignaciones Pendientes por Identificar	
FECHA DATOS/CONCEPTO	VALOR
07-Abr-2022 PSE BANCO DAVIVIENDA RESPONDE DGA SOLUCIONES SAS	785.444
05-Nov-2021 Ref: Torre 1 Apto 5	168.000
24-Nov-2021 Ref: 777	705.000
13-Dic-2021 Ref: 33127	320.000
21-Dic-2021 Ref: 777	100.000
01-Ago-2021 REF: Torre 7 Apto 42	155.000
04-Dic-2021 Ref: Torre 7 Apto 5	170.000
09-May-2022 BLOQUE 6 APTO	39.000
09-May-2022 BLOQUE 6 APTO	206.000
11-Jul-2022 TORRE 9 APTO 1	185.000
03-Ago-2022 TORRE 1 APTO 5	185.000
07-Mzo-2023 TORRE 5 APT 11	197.000
09-Oct-2023 TORRE 10 APTO	238.000
10-May-2024 torre 9 apto 5	241.000
31-May-2024 torre 8 apto 1	276.000
08-Ago-2024 REF.5902 (propietario dice no corresponde a el)	1.000.000
04-Dic-2024 TORRE 5 APTO1	242.000
26-Dic-2024 REF.00000	254.000
11-Nov-2024 REF.218 No corresponde a este Apto.	241.000
TOTAL CONSIGNACIONES / TRANSFERENCIAS POR IDENTIFICAR	\$ 5.707.444

5.2 DETERIORO CUENTAS POR COBRAR - COPROPIETARIOS De acuerdo con la política contable, a cierre de año se deteriora el 100% de los intereses por cobrar a cartera en mora.

OTROS DEUDORES

Detalle	Año 2024	Año 2023	Variación
Anticipos a contratistas (5.3)	5.545.400	-	5.545.400
Otros deudores	-	1.714.641	1.286.641
TOTAL ANTICIPOS Y AVANCES	5.545.400	1.714.641	3.830.759

5.3 ANTICIPOS A CONTRATISTAS: LISTER PETER corresponde a mantenimiento correctivo de la planta eléctrica.

TOTAL INSTRUMENTOS POR COBRAR	137.283.051	138.407.850	-1.124.799
--------------------------------------	--------------------	--------------------	-------------------

REVELACION 6. ACTIVOS NO FINANCIEROS-INTANGIBLES

Se adquirió las pólizas con LA PREVISORA SEGUROS S.A. con vigencia 02/Oct/2024-01/Oct/2025 Póliza No.1009206 Áreas Comunes Valor asegurado 59.699'490.625 según avalúo por UNILONJAS expedido el 29-Ago-2023; Directores y administradores Valor asegurado 750'000.000 Valor total de las primas \$85.940.729, se difiere el pago en 3 cuotas sin generar intereses por financiación; A diciembre 31 queda pendiente por amortizar:

Detalle	Año 2024	Año 2023	Variación
Seguro - Póliza Áreas Comunes	64.455.000	60.916.000	3.539.000
TOTAL ACTIVOS NO FINANCIEROS-INTANGIBLES	64.455.000	60.916.000	3.539.000
TOTAL ACTIVO	403.639.006	480.549.465	-76.910.459

II.- PASIVOS

REVELACION 7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR PAGAR

Corresponde a Costos y Gastos por Pagar a diciembre 31:

DETALLE	Año 2024	Año 2023	Variación
Servicios públicos	11.366.920	14.034.690	- 2.667.770
Seguros	-	54.147.101	- 54.147.101
Otros - (7.1)	6.877.719	383.000	6.494.719
TOTAL INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR PAGAR	18.244.639	68.564.791	-50.320.152

7.1 OTROS Corresponde a ASC CONSULTORES S.A.S. Sistema Gestión Dic/2024 \$477.991; DIAZ JOHANNA Reintegro honorarios por recuperación de cartera \$423.728; SOFIA CORDOBA Decoración navideña para recepción y OTRAS CUENTAS POR PAGAR DIAN Retención en la Fuente Diciembre /2024 \$5.526.000.

REVELACION 8. INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO

Valores cancelados de expensas comunes por los copropietarios de manera anticipada.

DETALLE	Año 2024	Año 2023	Variación
Anticipo de administración	19.909.371	19.741.499	167.872
TOTAL INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	19.909.371	19.741.499	167.872
TOTAL PASIVO	38.154.010	88.306.290	-50.152.280

III.- PATRIMONIO

REVELACION 9. RESERVAS ESTATUTARIAS

El Fondo de Imprevistos corresponde a cuenta del patrimonio, su valor es el 1% del presupuesto aprobado, únicamente será utilizado previa autorización de la Asamblea. Estos recursos se encuentran monetizados en la cuenta de ahorros y CDT del Conjunto (ver revelación 4.2 y 4.3). Adicional a la apropiación se ha ido sumando los rendimientos del CDT año 2023 por \$12.552.278; y para el año 2024 de \$12.158.309; el siguiente es el saldo al cierre

DETALLE	Año 2024	Año 2023	Variación
Fondo de imprevistos (9.1)	136.162.868	143.409.505	- 7.246.636
TOTAL RESERVAS ESTATURADAS	136.162.868	143.409.505	-7.246.636

9.1 FONDO DE IMPREVISTOS El siguiente es el detalle de los movimientos para el año 2024:

SALDO A DICIEMBRE 31 DE 2023	143.409.505
(+) Apropiación según presupuesto año 2024	14.832.000
(+) Recaudo Sanciones Inasistencia Asamblea (Acorde al reglamento de la Copropiedad)	15.744.000
(+) Rendimientos financieros CDT año 2024	12.158.309
(+) Rendimientos financieros Cuenta Ahorros 2024	19.054
(-) Asamblea extraordinaria 21-09-2024 autoriza ejecutar \$50.000.000 Estudio patológico 9 torres	-50.000.000
SALDO FONDO DE IMPREVISTOS A DICIEMBRE 31 DE 2024	136.162.868

REVELACION 10. RESULTADO DEL EJERCICIO

Este rubro es el resultado de la diferencia entre los ingresos y egresos del año fiscal

DETALLE	Año 2024	Año 2023	Variación
Resultado del ejercicio (10.1)	- 19.511.543	5.216.691	- 24.728.234
Resultado ejercicios anteriores	248.833.670	243.616.979	5.216.691
TOTAL	229.322.128	248.833.670	-19.511.543

10.1 RESULTADO DEL EJERCICIO En año 2024 se presenta sobre ejecución por los gastos incurridos con miras a establecer los daños en fachadas, responsabilidad de la Constructora MARVAL.

TOTAL PATRIMONIO	365.484.996	392.243.175	-26.758.179
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	403.639.006	480.549.465	-76.910.459

IV.- INGRESOS

REVELACION 11. EXPENSAS COMUNES

Los ingresos están compuestos por las cuotas de administración que fueron causadas dando cumplimiento al presupuesto y a los coeficientes de administración aprobados por la Asamblea; a las sanciones por la inasistencia injustificada a la asamblea, a la causación de intereses por mora en cuotas de administración y el descuento por pronto pago (hasta el 10 de cada mes).

DETALLE	Año 2024	Año 2023	Variación
Cuotas de administración	1.506.900.000	1.344.600.000	162.300.000
(DB) Fondo imprevistos	- 14.832.000	- 13.248.000	- 1.584.000
Interés por mora	24.815.000	39.151.670	- 14.336.670
Uso área motos	9.845.000	9.032.500	812.500
Sanciones por convivencia	-	466.000	- 466.000
Bicicletero	11.226.000	10.515.900	710.100
Sanciones asamblea (Año 2024 2 Asambleas)	4.252.000	4.148.000	104.000
Descuentos por pronto pago	- 121.850.300	- 105.426.215	- 16.424.085
TOTAL EXPENSAS COMUNES	1.420.355.700	1.289.239.855	131.115.845

REVELACION 12. OTROS INGRESOS DE LA OPERACIÓN

DETALLE	Año 2024	Año 2023	Variación
Rendimientos financieros	80.766	63.177	17.589
Reintegro de costos y gastos	400.000	11.734.355	- 11.334.355
Aportes de terceros (12.1)	26.696.067	24.500.001	2.196.066
Tarjetas acceso	6.565.000	6.706.000	- 141.000
Salón social	13.006.000	15.627.400	- 2.621.400
Plazoleta parqueadero visitantes	53.353.000	35.441.500	17.911.500
Consignaciones sin identificar	-	1.720.400	- 1.720.400
Reconocimiento aseguradora (12.2)	42.580.698	27.352.676	15.228.022
Honorarios jurídicos recuperados	-	1.074.808	- 1.074.808
Aprovechamientos	-	800.000	- 800.000
Ajuste al peso	- 204	17.541	- 17.744
TOTAL OTROS INGRESOS DE LA OPERACIÓN	142.681.327	125.037.858	17.643.470

12.1 APORTES DE TERCEROS Corresponde a aportes de la empresa de vigilancia y de aseo de la Agrupación para reinversión. SEGURIDAD EXPLORER LTDA. \$24.700.000 y HORUS DE COLOMBIA \$1.996.067 un televisor para visualizar cámaras de seguridad del Conjunto.

12.2 INDEMICACION ASEGURADORA: ZURICH DE COLOMBIA La aseguradora del Conjunto reconoce siniestros en Ene/2024 Daño en tubería \$2.990.000; Abr/2024 Variador y controlador de potencia T.7 \$18.300.750 y en Nov/2024 Reposición transformadores T.4,5,7,8,9,10 \$10.825.448 y Arreglo puerta vehicular \$10.464.500.

TOTAL INGRESOS	1.563.037.027	1.414.277.713	148.759.315
-----------------------	----------------------	----------------------	--------------------

V. GASTOS

Corresponde a los gastos necesarios y debidamente soportados para el mantenimiento, seguridad y administración de las áreas comunes de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal

REVELACION 13. HONORARIOS

DETALLE	Año 2024	Año 2023	Variación
Revisoría fiscal	17.448.000	15.576.000	1.872.000
Asesoría jurídica	-	200.000	- 200.000
Asesoría financiera	18.588.000	16.596.000	1.992.000
Administración	47.148.000	42.096.000	5.052.000
TOTAL HONORARIOS	83.184.000	74.468.000	8.716.000

REVELACION 14. SEGUROS

Valor amortizado de las pólizas: 2023-2024 hasta Sep./2024 y póliza 2024-2025 amortizada hasta Dic31/2024.

DETALLES	Año 2024	Año 2023	Variación
Póliza áreas comunes	82.401.729	64.265.732	18.135.997
TOTAL SEGUROS	82.401.729	64.265.732	18.135.997

REVELACION 15. SERVICIOS

Servicios: Este rubro incluye los gastos de aseo, vigilancia y servicios públicos.

DETALLE	Año 2024	Año 2023	Variación
Aseo todero	201.207.574	178.308.592	22.898.982
Vigilancia	636.274.248	549.982.802	86.291.446
Acueducto y alcantarillado	8.369.750	5.562.810	2.806.940
Energía eléctrica	127.332.200	122.955.500	4.376.700
Teléfono	3.400.289	3.100.442	299.847
Gas natural	384.200	894.880	- 510.680
TOTAL SERVICIOS	976.968.261	860.805.026	116.163.235

REVELACION 16. GASTOS LEGALES

DETALLE	Año 2024	Año 2023	Variación
----------------	-----------------	-----------------	------------------

Sistema de riesgos - Seguimiento Sg-SST (16.1)	7.122.644	7.009.000	113.644
Certificación ascensores y puertas	3.569.800	3.446.240	123.560

TOTAL GASTOS LEGALES	10.692.444	10.455.240	237.204
-----------------------------	-------------------	-------------------	----------------

REVELACION 17. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Corresponde a los gastos incurridos en el mantenimiento de los diferentes bienes de uso común.

DETALLE	Año 2024	Año 2023	Variación
Mantenimiento zonas comunes (17.1)	31.410.746	44.548.621	- 13.137.875
Mantenimiento ascensores (Preventivo)	39.128.916	30.642.500	8.486.416
Mantenimiento CCTV	3.997.122	-	3.997.122
MANTENIMIENTO PUERTAS Y sist. acceso (17.2)	27.577.788	11.619.000	15.958.788
Mantenimiento jardín	7.054.326	4.207.000	2.847.326
Mantenimiento bomba (Preventivo)	5.117.952	4.569.600	548.352
Mantenimiento eléctrico	2.476.094	4.830.449	- 2.354.355
Mantenimiento planta (17.3)	9.356.215	1.750.000	7.606.215
Mantenimiento extintores	1.101.940	1.090.040	11.900
Software parqueaderos	214.200	238.000	- 23.800
Mantenimiento citofonía y telefonía (17.4)	9.810.000	5.036.000	4.774.000
Mantenimiento tanque agua (2 en el año)	4.902.800	-	4.902.800
Mantenimiento plomería	12.135.000	22.977.731	- 10.842.731
Mnto aguas lluvias y aguas residuales	4.986.100	10.296.600	- 5.310.500
Repuestos ascensor (17.5)	62.841.937	10.046.440	52.795.497
Repuestos motobombas (17.6)	17.243.100	12.346.250	4.896.850
Equipo de computo, Software contable (17.7)	2.079.082	848.318	1.230.764
TOTAL MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	241.433.318	165.046.549	76.386.769

17.1 MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES: Algunos de los mantenimientos mas representativos:

Remodelación Balcón 2 Incluye Enchape E Instalación De Manto	1.450.000,00
Cta. Fumigación y Desratización	960.000,00
Puerta-ventana En Aluminio En S. Social 3er Piso	2.400.000,00
Marquesina En Policarbonato Ingreso Entrada Plazoleta	2.742.750,00
Arreglos Aptos.1040, Y Resanes, emboquillado Del 1240 Al 940 Fi	2.975.000,00
Apto.1-1204 Arreglo Grietas En Bordillo Perimetral, cambio Lámi	2.864.650,00
Apto.3-1212 Mnto Cubierta	2.864.650,00
Apto.2-1208 Corrección, Impermeab. Ventanera	1.462.800,00
Apto.10-140 Caña Perimetral Pared Y Pisos	1.158.050,00
Apto.1-1206 Siliconado Ventanera Y Cordón Poliuretano	1.462.800,00
Omega (reductor) Para Paso De Vehículos En 1/4 X 485	1.000.000,00
Reparación Sofá 3 Puestos Admón.	1.700.000,00

17.2 MANTENIMIENTO PUERTAS Y SISTEMA DE ACCESO Corresponde al mantenimiento preventivo, correctivo y repuestos de las 10 puertas de las torres, vehiculares y peatonales de ingreso al Conjunto. La aseguradora del Conjunto por el daño de la puerta vehicular reconoce \$10.464.500. (ver revelación 12.2).

17.3 MANTENIMIENTO PLANTA Adicional al mantenimiento preventivo se hacen las siguientes reparaciones:

Fe.8 Acometid Cable Obre Para Planta, Malla De Tierra Para Protección	2.658.240,00
Cta. 3 Contactores De 22 Amperios instalados	785.500,00
Cta. Cargador 24 Voltios Para Planta	775.000,00
Fe.2884 Desmorte Arreglo Planta, Bobina Y Pruebas De	2.975.000,00

17.4 MANTENIMIENTO CITO FONÍA Y TELEFONÍA Adicional al mantenimiento preventivo y correctivo de la citofonía tradicional se paga citoplus anual por \$2.730.000.

17.5 REPUESTOS ASCENSOR Para el año 2024 se compran los variadores de las torres 2,4 y 10 y repuestos de algunas torres, la Aseguradora del Conjunto reconoce \$29.129.198. (revelación 12.2)

17.6 REPUESTOS MOTOBOMBAS En año 2024 se repara fuga en red de cuarto de bombas con niples; Bomba de 10hp; Reparac.tubería T.3 Y T.8 con estudio de geofonía y otros trabajos y repuestos necesarios para la reparación de las bombas; de estos gastos la Aseguradora de Conjunto reconoce \$2.990.000 (revelación 12.2).B404

17.7 EQUIPO DE COMPUTO, SOFTWARE CONTABLE En año 2024 se compra 2 licencias vitalicias del Office y se renueva el contrato del Software contable.

REVELACION 18. ADECUACIONES

DETALLE	Año 2024	Año 2023	Variación
Puerta sótano y plazoleta	-	12.418.586	- 12.418.586
Mantenimiento canales de cubierta	-	27.997.382	- 27.997.382
Impermeabiliza 2 tanques de agua potable	-	45.458.000	- 45.458.000
Mantenimiento puntos fijos Pl.12	-	20.908.264	- 20.908.264
Arreglo ascensores, Cableado citofonía	-	65.750.475	- 65.750.475
Estudio patología y temas legales(18.1)	129.625.000	-	129.625.000
TOTAL ADECUACIONES	129.625.000	172.532.707	-42.907.707

18.1 ESTUDIO PATOLOGIA Y TEMAS LEGALES DE FACHADA TORRES Hechos realizados para la demanda a la Constructora:

CONTRATISTA / DETALLE	VALOR
* VASQUEZ HUMBERTO (Abogado) Abono contrato demanda a MARVAL	28.084.000
CLASIFICADOS Y AVISOS LEGALES SAS-Copias publicación	1.120.000
NOTARIA 39 Honorarios Conciliación	1.552.000
INGENIERIA Y PATOLIGIA DE Estudio Estructural T.2	30.345.000
INGENIERIA Y PATOLIGIA DE Estudio Estructural de 9 torres	118.524.000
TOTAL GASTOS POR ESTUDIO Y RECLAMACION A CONSTRUCTORA A DICIEMBRE 31 DE 2024	179.625.000
(-) Asamblea extraordinaria autoriza afectación del Fondo de Imprevistos	-50.000.000
TOTAL GASTOS POR ESTUDIO Y RECLAMACION A CONSTRUCTORA	129.625.000

* Valor total del Contrato \$33.984.000

REVELACION 19. DEPRECIACIONES

DETALLE	Año 2024	Año 2023	Variación
Activos menores (19.1)	6.638.600	5.430.800	1.207.800
TOTAL DEPRECIACIONES	6.638.600	5.430.800	1.207.800

19.1 ACTIVOS MENORES: Para el año 2024 se adquiere 4 sillas \$589.800; el computador portátil Of.Admón ACER \$2.949.000; monitor cámaras \$1.099.900 y televisor visualización cámaras (Revelación 13.1) \$1.999.900.

REVELACION 20. OTROS GASTOS DE ADMINISTRACION

DETALLE	Año 2024	Año 2023	Variación
Gastos asamblea (2 Asambleas año 2024)	15.681.765	7.842.294	7.839.471
Celebración días especiales (Niños, Navidad)	11.971.103	7.536.978	4.434.125
Suministro elementos de aseo	186.066	366.244	- 180.178
Gastos de cafetería	2.328.117	2.053.793	274.324
Útiles, papelería y fotocopias	2.189.250	2.263.502	- 74.252
Taxis y buses	675.000	696.500	- 21.500
Tarjetas de parqueaderos	8.680.000	10.500.000	- 1.820.000
Reconocimiento daños a terceros	-	1.206.000	- 1.206.000
Gastos Bancarios	2.767	-	2.767
TOTAL OTROS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	41.714.068	32.465.311	9.248.757

REVELACION 21. OTROS COSTOS Y GASTOS / PROVISIONES

DETALLE	Año 2024	Año 2023	Variación
Deterioro de cartera (21.1)	9.891.150	23.591.656	- 13.700.506
TOTAL OTROS COSTOS Y GASTOS / PROVISIONES	9.891.150	23.591.656	-13.700.506

REVELACION 21. OTROS COSTOS Y GASTOS / PROVISIONES

DETALLE	Año 2024	Año 2023	Variación
Deterioro de cartera (21.1)	9.891.150	23.591.656	- 13.700.506
TOTAL OTROS COSTOS Y GASTOS / PROVISIONES	9.891.150	23.591.656	-13.700.506

21.2 DETERIORO DE CARTERA Actualización del valor de intereses a diciembre 31 al 100% y ajustes de cartera (intereses y descuentos por pronto pagos) de ejercicios anteriores necesarios por reclamaciones de consignaciones por identificar. Para el año 2024 se incrementa por el ajuste autorizado por Asamblea del 80% a los copropietarios que pagaron el 100% del capital.

Únicamente los Apartamentos 524, 731, 923 y 1229 se acogieron al descuento del 80% de los intereses.

TOTAL GASTOS	1.582.548.570	1.409.061.021	173.487.549
RESULTADO DEL EJERCICIO	-19.511.543	5.216.691	-24.728.234

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA SANTA LUCIA DE ALSACIA									
CARTERA POR CONCEPTO A DICIEMBRE 31 DE 2024									
APTO	ADMON	INTERESES	MOTOS	EXTRAORD	BICICLETERO	SANCIONES	G.JURIDICOS	TOTAL	Estado
1	-	-	-	-	-	168.000	-	168.000	
2	-	-	-	-	-	168.000	-	168.000	
107	-	-	-	-	-	261.000	-	261.000	
110	955.000	14.000	55.000	-	-	261.000	-	1.285.000	
112	-	-	-	-	-	160.000	-	160.000	
119	261.000	-	-	-	-	-	-	261.000	
124	288.000	-	-	-	-	-	-	288.000	
127	1.517.000	26.000	-	-	-	261.000	-	1.804.000	
130	522.000	5.000	-	-	-	261.000	-	788.000	
132	857.000	12.000	-	-	-	-	-	869.000	
138	185.000	-	-	-	-	-	-	185.000	
210	335.000	-	-	-	-	-	-	335.000	
217	490.000	5.000	-	-	-	-	-	495.000	
234	-	-	-	-	-	268.000	-	268.000	
301	512.000	-	-	-	-	-	-	512.000	
306	7.602.000	2.701.000	-	-	-	536.000	20.300	10.859.300	P
307	2.662.400	50.000	-	-	8.000	-	-	2.720.400	
324	407.640	-	-	-	-	245.000	-	652.640	
401	1.340.000	56.000	6.000	-	-	-	-	1.402.000	
406	804.000	17.000	-	-	-	-	-	821.000	
415	301.000	-	-	-	-	268.000	-	569.000	
421	1.042.000	16.000	-	-	-	-	-	1.058.000	
422	2.412.000	205.000	-	-	-	-	-	2.617.000	
425	-	-	-	-	-	245.000	-	245.000	
437	672.000	-	-	-	-	-	-	672.000	
501	97.000	-	20.000	-	-	258.000	-	375.000	
510	15.829.000	15.230.000	-	696.179	-	-	-	31.755.179	P
517	745.000	-	-	-	-	245.000	-	990.000	A
526	2.843.400	101.000	-	-	80.000	-	-	3.024.400	
530	1.072.000	34.000	-	-	32.000	194.000	-	1.332.000	
532	393.000	3.000	-	-	-	-	-	396.000	
537	618.200	-	-	-	-	-	-	618.200	
601	536.000	6.000	-	-	-	-	-	542.000	
606	-	-	-	-	-	265.608	-	265.608	
613	-	-	-	-	-	34.000	-	34.000	
617	245.000	-	-	-	-	-	-	245.000	
621	301.000	-	-	-	-	-	-	301.000	
622	3.373.000	-	-	-	-	-	-	3.373.000	J
631	1.725.000	-	-	-	-	268.000	-	1.993.000	A
721	268.000	-	-	-	-	-	-	268.000	
723	265.000	-	-	-	-	-	-	265.000	
728	1.583.600	-	-	-	-	-	-	1.583.600	A
731	265.000	-	-	-	16.000	-	-	281.000	
736	9.188.100	5.178.000	-	638.000	-	898.000	270.300	16.172.400	P
737	263.000	-	-	-	16.000	-	-	279.000	
811	265.000	-	-	-	-	-	-	265.000	
816	-	-	-	-	-	267.000	-	267.000	
830	3.216.000	388.000	-	-	-	-	-	3.604.000	
836	-	-	-	-	5.000	-	-	5.000	
903	8.256.500	3.364.000	-	-	252.450	-	270.900	12.143.850	J
915	497.000	5.000	-	-	-	-	-	502.000	
917	-	-	-	-	-	104.000	-	104.000	
920	268.000	-	-	-	-	-	-	268.000	
928	334.000	-	-	-	-	-	-	334.000	
1003	8.667.750	3.917.000	-	12.250	-	-	270.900	12.867.900	J
1014	5.009.300	902.000	-	-	-	-	-	5.911.300	A
1016	1.600.000	84.000	-	-	-	-	-	1.684.000	
1018	285.000	-	-	-	-	-	-	285.000	
1022	14.505.000	18.691.000	-	476.894	-	757.900	-	34.430.794	
1036	2.000.614	243.000	-	-	-	-	-	2.243.614	A
1101	268.000	-	-	-	-	-	-	268.000	
1105	980.000	30.000	2.000	-	-	-	-	1.012.000	
1135	2.052.900	-	-	-	-	-	-	2.052.900	P
1136	4.460.150	170.000	-	-	-	-	-	4.630.150	P
1139	268.000	-	-	-	-	268.000	-	536.000	
1140	268.000	-	-	-	8.000	-	-	276.000	
1204	305.000	1.000	-	-	-	-	-	306.000	
1209	-	-	-	-	-	268.000	-	268.000	
1218	482.000	-	-	-	-	-	-	482.000	
1219	264.000	-	-	-	-	-	-	264.000	
1221	-	-	-	-	-	268.000	-	268.000	
1222	-	-	-	-	-	268.000	-	268.000	
1228	6.476.960	1.118.000	-	-	-	-	270.900	7.865.860	J
1230	818.000	-	-	-	8.000	-	-	826.000	
1240	1.954.000	90.000	-	-	-	268.000	-	2.312.000	
	126.276.514	52.662.000	83.000	1.823.323	425.450	7.733.508	1.103.300	190.107.095	

Ejecución presupuestal 2024 y proyecto de presupuesto 2025

AGRUPACION SANTA LUCIA DE ALSACIA							
EJECUCION PRESUPUESTAL AÑO 2024							
PRESUPUESTO APROBADO AÑO 2024				PRESUPUESTO ACUMULADO			
INGRESOS	ANUAL	EJECUTADO	VARIACION	%DEF	MENSUAL	ANUAL	%DEF
CUOTAS DE ADMINISTRACION	1.505.952.000	1.506.900.000	948.000	100,06%	137.646.000	1.651.752.000	9,54%
FONDO DE IMPREVISTOS	- 14.832.000	- 14.832.000	-	100,00%	- 1.354.000	- 16.248.000	9,55%
INTERESES POR MORA	24.156.000	24.815.000	659.000	102,73%	2.013.000	24.156.000	-2,66%
SOSTENIMIENTO MOTOS (Area comun)	9.036.000	9.845.000	809.000	108,95%	753.000	9.036.000	-8,22%
BICICLETERO	9.768.000	11.226.000	1.458.000	114,93%	814.000	9.768.000	-12,99%
SANCIONES ASAMBLEA	-	4.252.000	4.252.000	100,00%	-	-	-100,00%
DESCUENTO PRONTO PAGO	- 118.080.000	- 121.850.300	- 3.770.300	103,19%	- 11.123.000	- 133.476.000	9,54%
REINTEGRO DE OTROS GOSTOS Y GASTOS	-	400.000	-	100,00%	-	-	-100,00%
TARJETAS ACCESO	6.708.000	6.565.000	- 143.000	97,87%	559.000	6.708.000	2,18%
SALON SOCIAL	15.624.000	13.006.000	- 2.618.000	83,24%	1.302.000	15.624.000	20,13%
APORTES DE TERCEROS	-	26.696.067	26.696.067	100,00%	-	-	-100,00%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	-	80.766	80.766	100,00%	-	-	-100,00%
PLAZOLETA-Sostenimiento	35.436.000	53.353.000	17.917.000	150,56%	2.953.000	35.436.000	-33,58%
RECONOCIMIENTO ASEGURADORA Daño tubería T-4	-	42.580.698	42.580.698	100,00%	-	-	-100,00%
AJUSTE AL PESO	-	204	204	100,00%	-	-	-100,00%
TOTAL INGRESOS	1.473.768.000	1.563.037.027	46.288.533	103,14%	133.563.000	1.602.756.000	2,54%
GASTOS							
HONORARIOS							
REVISORIA FISCAL	17.448.000	17.448.000	-	100,00%	1.593.000	19.116.000	9,56%
ASESORIA FINANCIERA	18.588.000	18.588.000	-	100,00%	1.697.000	20.364.000	9,55%
ASESORIA JURIDICA	1.008.000	-	1.008.000	0,00%	84.000	1.008.000	100,00%
ADMINISTRACION	47.148.000	47.148.000	-	100,00%	4.304.000	51.648.000	9,54%
SERVICIOS							
POLIZA AREAS COMUNES	89.184.000	82.401.729	- 6.782.271	92,40%	8.240.000	98.880.000	20,00%
ASEO / AUX ADMINISTRATIVA	201.336.000	201.207.574	- 128.426	99,94%	18.575.000	222.900.000	10,78%
VIGILANCIA	635.964.000	636.274.248	310.248	100,05%	59.134.000	709.608.000	11,53%
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	6.228.000	8.369.750	2.141.750	134,39%	764.000	9.168.000	9,54%
ENERGIA ELECTRICA	146.316.000	127.332.200	- 18.983.800	87,03%	11.623.000	139.476.000	9,54%
TELEFONO	3.468.000	3.400.289	- 67.711	98,05%	310.000	3.720.000	9,40%
GAS NATURAL	360.000	384.200	24.200	100,00%	35.000	420.000	9,32%
SISTEMA DE RIESGOS SG-SST	7.848.000	7.122.644	- 725.356	90,76%	650.000	7.800.000	9,51%
CERTIFICACION ASCENSORES/PUERTAS	3.864.000	3.569.800	- 294.200	92,39%	326.000	3.912.000	9,59%
MANTENIMIENTOS							
ZONAS COMUNES	39.996.000	31.410.746	- 8.585.254	78,53%	2.682.000	32.184.000	2,46%
ASCENSORES (Preventivo)	39.084.000	39.128.916	44.916	100,11%	3.430.000	41.160.000	5,19%
CÁMARA DE VIDEO	19.500.000	3.997.122	- 15.502.878	20,50%	365.000	4.380.000	9,58%
PUERTAS Y SIST.INTEGRA	18.000.000	27.577.788	9.577.788	153,21%	1.500.000	18.000.000	-34,73%
JARDÍN	5.760.000	7.054.326	1.294.326	122,47%	667.000	8.004.000	13,46%
BOMBA -Hidráulico	5.112.000	5.117.952	5.952	100,12%	467.000	5.604.000	9,50%
PLOMERIA	25.740.000	12.135.000	- 13.605.000	47,14%	2.145.000	25.740.000	112,11%
REPUESTOS ASCENSOR	11.256.000	62.841.937	51.585.937	558,30%	1.667.000	20.004.000	-68,17%
REPUESTOS MOTOBOMBA	13.824.000	17.243.100	3.419.100	124,73%	1.667.000	20.004.000	16,01%
ELECTRICO	5.412.000	2.476.094	- 2.935.906	45,75%	217.000	2.604.000	5,17%
PLANTA ELECTRICA	5.880.000	9.356.215	3.476.215	159,12%	584.000	7.008.000	-25,10%
EXTINTORES	1.224.000	1.101.940	- 122.060	90,03%	101.000	1.212.000	9,99%
SOFTWARE PARQUEADEROS	264.000	214.200	- 49.800	81,14%	20.000	240.000	12,04%
TANQUE AGUA	4.056.000	4.902.800	846.800	120,88%	448.000	5.376.000	9,65%
CITOFONIA	5.760.000	9.810.000	4.050.000	170,31%	526.000	6.312.000	-35,66%
ALL Y AGUAS RESIDUALES	11.532.000	4.986.100	- 6.545.900	43,24%	455.000	5.460.000	9,50%
RED CONTRA INCENDIOS	1.500.000	-	- 1.500.000	0,00%	-	-	0,00%
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION	1.200.000	2.079.082	879.082	173,26%	100.000	1.200.000	-42,28%
PORTATIL OF.ADMON y monitor cámaras	3.996.000	6.638.600	2.642.600	100,00%	167.000	2.004.000	-69,81%
PROYECTOS ADECUACIONES 2025	-	-	-	-	5.828.000	69.936.000	100,00%
BASE PROYECTO ESTUDIO ESTRUCTURAL	34.788.000	129.625.000	94.837.000	372,61%	-	-	-100,00%
DIVERSOS							
GASTOS ASAMBLEA	9.780.000	15.681.765	5.901.765	160,35%	815.000	9.780.000	-37,63%
GASTOS DIAS ESPECIALES	12.204.000	11.971.103	- 232.897	98,09%	1.093.000	13.116.000	9,56%
ELEMENTOS DE ASEO	408.000	186.066	- 221.934	45,60%	17.000	204.000	9,64%
ELEMENTOS DE CAFETERIA	2.304.000	2.328.117	24.117	101,05%	213.000	2.556.000	9,79%
UTILES, PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	2.532.000	2.189.250	- 342.750	86,46%	200.000	2.400.000	9,63%
TAXIS Y BUSES	780.000	675.000	- 105.000	86,54%	62.000	744.000	10,22%
SINIESTROS	1.356.000	-	- 1.356.000	0,00%	-	-	0,00%
TARJETA ACCESO, PARQUEAD	11.760.000	8.680.000	- 3.080.000	73,81%	792.000	9.504.000	9,49%
DEUDORES Deterioro por intereses	-	1.212.850	1.212.850	100,00%	-	-	-100,00%
AJUSTES DE CARTERA AÑOS ANTERIORES	-	8.678.300	8.678.300	100,00%	-	-	-100,00%
GASTOS BANCARIOS	-	2.767	2.767	100,00%	-	-	-100,00%
TOTAL GASTOS	1.473.768.000	1.582.548.570	108.780.570	107,38%	133.563.000	1.602.756.000	
RESULTADO PRESUPUESTAL	-	19.511.543	-	-	-	-	-

Dictamen de Revisoría Fiscal

INFORME Y DICTAMEN REVISOR FISCAL INDEPENDIENTE DEL PERIODO ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE 2024

Dirigido : ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS
De : RUBY ESPERANZA SOTELO
Entidad : AGRUPACION SANTA LUCIA DE ALSACIA P.H.
Nit : 900.243.855-8
Fecha : Febrero 6 de 2025

1. Opinión sobre los Estados Financieros

En calidad de revisor Fiscal, he auditado los estados financieros individuales de la **AGRUPACION SANTA LUCIA DE ALSACIA P.H.**, por el periodo de enero 1 a diciembre 31 de diciembre de 2024, acorde con los artículos 7 y 10 de la Ley 43 de 1990, 207 del Código de Comercio, Orientación Técnica 17 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública y artículo 57 de la Ley 675 de 2001, y demás normas concordantes, que comprenden:

- 1.1. Estado de Situación Financiera individual
- 1.2. Estado de Resultados individual
- 1.3. Notas de Revelación a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, siendo necesarias para el análisis y entendimiento de las cifras.
- 1.4. Ejecución Presupuestal

- Mi opinión si salvedades, sobre los estados financieros remitidos a los copropietarios a diciembre 31 de 2024, que han sido preparados, en todos los aspectos materiales de conformidad con el anexo 3 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios; incorporan las normas de contabilidad para microempresas basado en el costo histórico, e igualmente la orientación No 15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, principios que han sido aplicados de manera uniforme en el período corriente en relación con el año inmediatamente anterior.
 - Mi opinión si salvedades, sobre los estados financieros remitidos a los copropietarios a diciembre 31 de 2024, que han sido preparados, en todos los aspectos materiales de conformidad con el anexo 3 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios; incorporan las normas de contabilidad para microempresas basado en el costo histórico, e igualmente la orientación No 15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, principios que han sido aplicados de manera uniforme en el período corriente en relación con el año inmediatamente anterior.
-

- He llevado a cabo mi auditoría como profesional independiente de la Entidad, de conformidad con los requerimientos de la ética aplicables, sujeta a los requerimientos del artículo 7 de la Ley 43 de 1990, que incorpora las normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Colombia y el anexo N° 4 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, que garantizan la imparcialidad y objetividad en las actividades desarrolladas, y las opiniones emitidas. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección de Responsabilidades del Revisor Fiscal.

Fundamento de la opinión

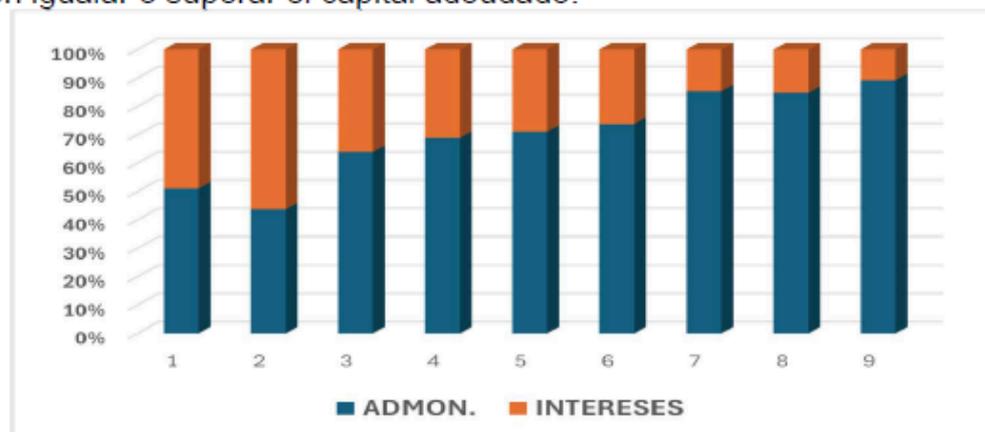
- Se llevo a cabo la auditoría, orientada a verificar la razonabilidad de las cifras en los estados financieros, para lo cual se evaluó los controles internos y el cumplimiento de las disposiciones legales pertinentes. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección responsabilidades del auditor.
- Se consideraron aspectos cualitativos de acuerdo con las operaciones de la copropiedad, estimaciones y las prácticas contables.
- Se establece que la información presentada en los estados financieros es relevante, fiable y comparable.

Párrafo de otros asuntos

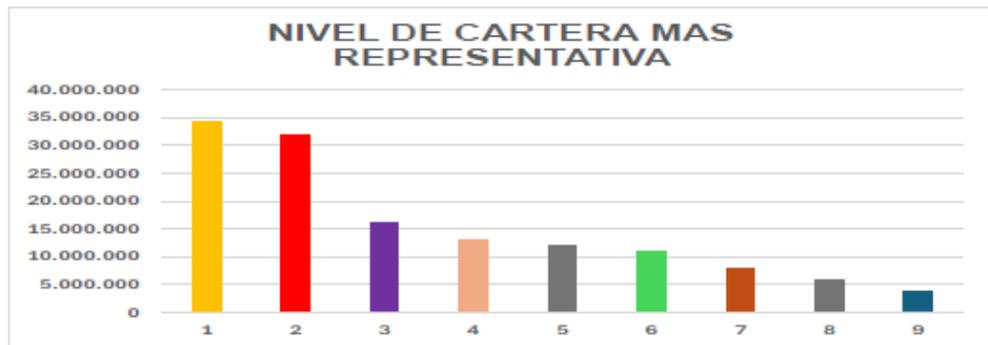
Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron auditados por mí, y en opinión de febrero 24 de 2024, emití una opinión favorable sobre los mismos; se presentan exclusivamente para fines de comparación, con los del año 2024.

Párrafo de Énfasis

- La Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, celebrada el 9 de marzo de 2024, aprobó la condonación del 80% sobre los intereses de mora, siempre que se realizara el pago del 100% del capital, con un plazo máximo hasta el 31 de agosto de 2024. Sin embargo, como lo indica la nota 21.1 de los estados financieros, solo cuatro apartamentos se beneficiaron de este alivio.
- Al cierre del ejercicio 2024, del total de intereses acumulados por \$52.662.000, conforme a la nota de revelación No. 5, el 98% de este valor, se concentra en 9 inmuebles, cuyo saldo total de cartera supera los tres millones de pesos; es así como en el tiempo los intereses de mora pueden igualar o superar el capital adeudado.



- Los 9 apartamentos que presentan una mora total por expensas comunes, superior a tres millones de pesos, concentran el 71,33% del total de la cartera.



- La Administración y el Consejo de Administración, de acuerdo con aprobación en la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del 21 de septiembre de 2024, procedieron a contratar el estudio técnico de las fachadas de las nueve torres restantes que conforman la copropiedad. Además, iniciaron las acciones judiciales que el abogado Andrés Vásquez consideró pertinentes, conforme lo detalla el informe de Gestión Administrativo.
- Como resultado de las acciones previamente descritas y habiendo autorizado la Asamblea la utilización de \$50.000.000 del fondo de imprevistos, como parte de los recursos necesarios para adelantar estas labores, se aplicó esta disminución en la reserva patrimonial, tal como se detalla en las notas de revelación No. 9.1 y 18.1.

Ente en funcionamiento

Dentro del proceso de auditoria no se determinó incertidumbre material relacionado con el ente en funcionamiento, que pueda generar indicios o dudas significativas sobre la capacidad de la copropiedad de continuar con las operaciones centrales, objeto del ente jurídico, dentro del proceso de administración de bienes y áreas comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Responsabilidades de la Administración de la entidad en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros de conformidad con marco técnico normativo de información financiera para las microempresas (anexo N° 3 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios), en concordancia con el artículo 51 de la Ley 675 del 2001; los cuales se remiten a los asambleístas de la **AGRUPACION SANTA LUCIA DE ALSACIA P.H.**, con ocasión de la asamblea general ordinaria programada para entrega de informes periodo 2024.

Esta responsabilidad incluye:

- El diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno relevante que la Administración considere necesario en la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el objeto que estén libres de errores de importancia relativa de cualquier índole; ya sea de fraude o error.
- seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas de acuerdo con la normatividad vigente.
- Establecer los estimados contables razonables a las circunstancias.
- En la preparación de los estados financieros, la representante legal de la Entidad, es responsable de la valoración sobre la capacidad económica y operativa del ente jurídico, para continuar en funcionamiento.
- El Consejo de Administración de la **AGRUPACION SANTA LUCIA DE ALSACIA P.H**, realizo igualmente seguimiento al proceso de información financiera y gestión administrativa. de acuerdo con reuniones periódicas generadas durante la vigencia 2024. lo cual se evidencia en las actas que incorporan las deliberaciones y decisiones de este cuerpo colegiado.
- En cumplimiento de lo anterior, los estados financieros con corte a diciembre 31 de 2024 vs 2023, fueron debidamente certificados por el representante legal de la copropiedad y el contador público que los preparó.

Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Entendiendo que Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, pueda detectar una incorrección material cuando exista.

Como parte de la auditoría conforme al artículo 7 de la Ley 43 de 1990, se aplicó el juicio profesional y se mantuvo una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría.

También:

- Evalué la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración de la copropiedad a través de los informes periódicos emitidos por el área contable, es así como se enfatizó en la necesidad de mantener depuradas las cifras de cada una de las cuentas que conforman los estados financieros, siempre en procura que los diferentes módulos del software estén sincronizados acordes a las operaciones de la entidad.
 - Durante el periodo 2024, se prepararon y presentaron a la administración y consejo de administración, los informes mensuales intermedios, con las precisiones y recomendaciones consideradas pertinentes, en relación con los aspectos de orden administrativo, contable, financiero y legal, encontrados susceptibles de mejorar o fortalecer.
 - Para los diferentes contratos que me fueron compartidos antes de ser firmados, de acuerdo con el conocimiento y la experiencia adquirida durante mis años de ejercicio profesional, se generaron alertas y recomendaciones consideradas oportunas, a fin de que la administración y consejo de administración, tomaran decisiones informados, evaluando las diferentes circunstancias.
 - El recaudo de las expensas comunes, que constituye el principal recurso con el que cuenta la copropiedad para cubrir los gastos de mantenimiento, conservación y seguridad de las áreas comunes, fue objeto de un seguimiento constante por parte de los entes encargados. El objetivo fue garantizar una gestión eficaz que facilitara la recuperación de los saldos y evitara su incremento. Al cierre del mes de diciembre de 2024, según se detalla en la nota de revelación a los estados financieros No. 5, las cuentas por cobrar por expensas comunes registraron un saldo de **\$190.107.095** (valor antes de deterioro v consignaciones por identificar), con una disminución neta de \$2.371.708 con respecto al año inmediatamente anterior.
 - Al cierre del ejercicio diciembre 31 de 2024, registran los estados financieros consignaciones por identificar por valor de \$5.707.444, con un incremento frente al año anterior de \$1.371.000, se ha recomendado, continuar con el proceso de depuración, igualmente es necesario que los copropietario mensualmente revisen su estado de cuenta y notifiquen a la Administración cualquier novedad; actividad que contribuyen a depurar estas partidas que no han sido aplicadas a cartera, por falta de identificación plena del inmueble (relación completa en la nota 5.1 de los estados financieros).
 - Igualmente se ha informado sobre los requerimientos legales y reglamentarios ha tener en cuenta en la copropiedad; Por visitas y/o requerimientos a las copropiedades, los funcionarios de la Dian, han considerado que sobre los ingresos por servicios complementarios que no correspondan estrictamente a cuotas de administración, se debe general el iva general del 19%. Siendo importante tenerlo en cuenta, por los efectos presupuestales que se deriven para la vigencia 2025.
 - El informe de gestión de la administración guarda la debida concordancia con los estados financieros individuales al cierre diciembre 31 de 2024.
-

2. Opinión sobre Control Interno y Cumplimiento Legal y Normativo

El Código de Comercio establece la obligación de pronunciarme sobre el cumplimiento de normas legales y sobre lo adecuado del control interno. Entendiendo que la efectividad de cualquier sistema de control interno tiene limitaciones inherentes, que pudiera no permitir detectar y corregir errores importantes. Así mismo, las proyecciones de cualquier evaluación o efectividad de los controles de periodos futuros están sujetas al riesgo de que los controles lleguen a ser inadecuados debido a cambios en las condiciones, o que el grado de cumplimiento de las políticas o procedimientos se puedan deteriorar.

Algunos factores que pueden presentarse son:

- a. Interpretación errónea de las instrucciones
- b. Errores de juicio
- c. Descuidos y otros factores humanos que pueden causar equivocada segregación de funciones que le restan efectividad a los controles.
- d. Determinaciones o decisiones que puedan deteriorar los procedimientos de control, relacionados con la ejecución y registros de transacciones.
- e. Estimaciones y juicios que se requieren para la preparación de estados financieros.

Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo, utilice los siguientes criterios:

- a) Normas legales que afectan la actividad de la entidad.
- b) Estatutos de la copropiedad
- c) Actas de asamblea de copropietarios y del Consejo de Administración

El control interno de una entidad incluye aquellas políticas y procedimientos que:

- a) Permiten el mantenimiento de los registros que, en un detalle razonable, reflejen en forma fiel y adecuada las transacciones y las disposiciones de los recursos de la entidad.
- b) Proveer seguridad razonable en relación con la prevención, detección y corrección oportuna de adquisiciones no autorizadas, y el uso y conservación o disposición de los activos de la copropiedad, que puedan tener un efecto importante en los estados financieros de la copropiedad.
- c) También incluye procedimientos para garantizar el cumplimiento de la normatividad legal que afecte a la copropiedad, así como de las disposiciones de los estatutos y de los órganos de administración, y el logro de los objetivos propuestos en términos de eficiencia y efectividad organizacional.

En mi opinión, el control interno del conjunto fue efectivo, en los aspectos importantes para el periodo informado, el enfoque de la auditoría está basado en riesgos y enfatiza su desarrollo en la aplicación del juicio o criterio del profesional. Sin embargo, siempre es importante que desde la Administración y el Consejo de Administración, se evalúe de manera permanente el control interno, a fin de establecer en forma oportuna acciones correctivas, ante eventuales debilidades.

Dentro del control interno se evaluó:

- a. Que los miembros del Consejo de Administración, la Administración y otro personal designado, aportaran en el proceso de control interno; para proveer razonable seguridad en relación con la preparación de información financiera confiable, el cumplimiento de las normas legales internas y el logro en efectividad de las operaciones.
 - b. Que el **AGRUPACION SANTA LUCIA DE ALSACIA P.H.**, mantuviera medidas adecuadas de control interno y de conservación y custodia de sus bienes comunes, en cumplimiento con el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, la copropiedad procedió a renovar la póliza de áreas comunes con la Previsora S.A., cuyo valor asegurado asciende a \$59.699.490.625, en sincronía con avalúo que tiene la copropiedad de fecha 29 de agosto de 2023, nota de revelación No. 6.
 - c. Se mantuvo la solicitud y seguimiento que los documentos soporte, que respaldan los diferentes pagos por los bienes y servicios adquiridos, fueran pertinentes y acordes, para respaldar los recursos económicos y garantizar los intereses de la copropiedad.
 - d. Se realizaron pruebas especialmente de carácter cualitativo, y otras que se consideraron necesarias de acuerdo con las circunstancias, generando informes intermedios a la administración y consejo de administración, a fin de que se tomaran las medidas y/o acciones pertinentes para salvaguardar los recursos de la Entidad.
 - e. Para controlar el adecuado manejo del efectivo y equivalente al efectivo, se mantuvo el requerimiento de:
 - Elaboración periódica de conciliaciones bancarias, de tal forma que el proceso conciliatorio haga posible un seguimiento de las partidas generadoras de diferencias entre el extracto y los libros de contabilidad.
 - Mantener el nivel de autorización de gastos a través de revisión previa de documentos que soportan los pagos, labor realizada por un miembro del consejo de administración, para posterior visto bueno de los diferentes desembolsos.
 - Contribuye al control interno y la salvaguarda de los recursos económicos, el procedimiento que tiene la copropiedad de recaudo de expensas comunes a través de consignación directa a la cuenta bancaria, cuyo titular es la **AGRUPACION SANTA LUCIA DE ALSACIA P.H.**, e igualmente la autorización de pagos a contratistas con el aval de la persona asignada por el consejo de administración, para tal control.
-

Informe sobre Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

Así mismo informo:

- La copropiedad no cuenta con empleados directos, pero para aquellos contratistas permanentes, se ha recomendado mantener la exigencia de requerir los soportes de pago oportuno a seguridad social y parafiscales (según corresponda); como parte de los documentos que se deben anexar a la factura y/o cuenta de cobro.
 - Se mantuvo la exigencia durante el periodo, de solicitar formalización (aprobación, impresión y firma) de las actas de asamblea y de consejo de administración.
 - ❖ La liquidación y pago de la retención en fuente fueron presentadas y canceladas de manera oportuna, situación que es corroborada a través de la página de la Dian.
 - ❖ La correspondencia y demás documentos que soportan la contabilidad de la copropiedad, se encuentran organizados (quedando pendiente el empaste de los libros de contabilidad, como medida de conservación).
 - ❖ La copropiedad en cumplimiento a Ley 1581 de 2012, debe velar por mantener los procedimientos de habeas data, a fin de garantizar el derecho a la intimidad, al buen nombre y la adecuada protección de los datos personales, el conjunto ha procurado mantener actualizada la base de datos, en concordancia con el libro de copropietarios, a través de planilla en excell y el sistema de citofonía virtual citoplus, sin embargo, la administración indica que el proceso no se encuentra al 100% actualizado, por falta de compromiso de algunos copropietarios, que no suministran a tiempo la información.
 - ❖ El seguimiento que se ha realizado en los últimos años, a fin de que la copropiedad traslade los recursos del fondo de imprevistos y mantenga monetizada esta reserva, en cumplimiento al artículo 35 de la Ley 675 ha sido contemplada por la Administración y el Consejo de Administración, como lo señala la nota de revelación No. 9, al cierre del año 2024 corresponde a la suma de **\$136.162.868**. Estos dineros son recursos de uso restringido y requieren de la autorización de la asamblea para su destinación.
 - ❖ Por exigencia de norma el sistema de gestión seguridad y salud en el trabajo (SG-SST), se requiere que una vez implementado, se realice anualmente una auditoria que permita revisar el estado en que se encuentra con miras a su actualización y mejora continua, así como el planteamiento del plan anual, así mismo se debe cumplir con el requerimiento de registrar antes del cierre del mes de febrero de cada año los avances del SG-SST, según requerimientos del Ministerio del trabajo, labor desarrollada por la firma ASC Consultores S.A.S.
-

- ❖ La certificación del funcionamiento de los ascensores y puertas eléctricas del conjunto, están vigentes, en concordancia con la Norma Técnica Colombiana (NTC 5926-1 y NTC 5926-3, respectivamente).
- ❖ El informe de gestión de la administración y consejo de administración guarda la debida concordancia con lo estados financieros principales.
- ❖ La entidad cuenta con la correspondiente licencia para la utilización del software contable sisco, dando cumplimiento a la ley 603 del año 2000 de propiedad intelectual.

Finalmente deseo agradecer a los copropietarios la confianza depositada, considero que el conocimiento y la experiencia, sumado al compromiso que he tenido para con la copropiedad, contribuyen a la transparencia de los diferentes procesos.

Sin otro particular me suscribo.



RUBY ESPERANZA SOTELO

Revisora Fiscal

T.P. 99089 – T

Febrero 7 de 2025

Bogotá Colombia

Proyectos



2025

ARREGLO INGRESO ENTRADAS TORRES Y SHUT

75.000.000

El propósito del proyecto es revitalizar las entradas de las torres, mejorando significativamente tanto su funcionalidad como su apariencia estética.

Esta iniciativa integral abarca diversos aspectos clave de renovación:

- Cambio de pisos interiores:
- Embellecimiento del aspecto exterior de cada torre
- Renovación de pisos, paredes y compuertas del shut.



REMODELACIÓN DE CUBIERTAS DE INGRESO A SÓTANOS

13.068.000

ARREGLO DESNIVELES FRENTE A TORRES 5 Y 7

21.000.000

MANTENIMIENTO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

65.80.759

**Apreciado copropietario:
tiene algún comentario,
inquietud o sugerencia
sobre lo aquí informado?**

Apreciaríamos de verdad que nos los hiciera llegar con anticipación a la fecha de la asamblea, a fin de despejarlos de manera oportuna y eficiente. Esto nos permitirá agilizar el debate y, por tanto, acortar el tiempo de realización, llevando a cabo una reunión ágil, pronta y eficaz.

GRACIAS...iiii



www.santaluciadealsacia.com.co



cr.santaluciadealsacia@gmail.com



314859362