



CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA COLINA II

NIT. 900.188.530-4

CERTIFICACIÓN ESTADOS FINANCIEROS

Señores
Asamblea General
CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA COLINA II
Ciudad

Nosotros, el señor **Luis Alejandro Reyes Gongote** en calidad de representante legal y **Carolina Bonilla** en calidad de contador público del **Conjunto Residencial Torres de la Colina II**, Certificamos que tenemos preparado los Estados Financieros, así: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Revelaciones y ejecución presupuestal a Diciembre 31 de 2024, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 2706 de diciembre de 2012, Decreto 3019 de diciembre de 2013, Decreto 3022 del 2013 y el artículo 1.1.3.1 del Decreto 2420 del 2015 y normas complementarias, incluyendo sus correspondientes revelaciones que incorporan las NIF - Normas de Información Financiera, aplicadas a la propiedad horizontal residencial.

Los procedimientos de valuación, valoración y presentación han sido aplicados uniformemente con los del año inmediatamente anterior y reflejan razonablemente la Situación Financiera del Conjunto Residencial Torres de la Colina II, a corte 31 de diciembre de 2024, así como los Resultados de sus operaciones y, además:

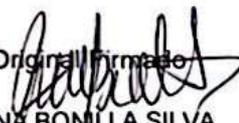
1. Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos.
2. No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la Administración, que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los estados financieros enunciados.
3. Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con cortes de documentos y con las acumulaciones y compensaciones contables de sus transacciones en el ejercicio.
4. Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos soportados debidamente con sus documentos contables.
5. Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los Estados Financieros Básicos y sus respectivas revelaciones, incluyendo sus gravámenes, activos y pasivos reales y contingentes.
6. No se han presentado hechos posteriores en el curso del periodo que requieran ajuste o revelaciones en los estados financieros o en las notas.
7. En cumplimiento del artículo 1 ro. De la ley 603/2000 declaramos que el software SISCO, utilizado tiene licencia correspondiente y cumple por tanto con las normas de derecho de autor.
8. Los informes mensuales se presentaron ante el Consejo de Administración, previa auditoría por el **Revisor Fiscal Señor Luis Alejandro Fúquene**, como se comprueba en los informes de la revisoría.
9. En cumplimiento de las normas establecidas para microempresas, los Estados de Situación Financiera se prepararon de acuerdo con las políticas NIF - Normas de Información Financiera.
10. Los libros oficiales de contabilidad se encuentra al día, impresos sus saldos y operaciones registrados reflejan los saldos de los estados financieros a noviembre de 2024.

Dado en Bogotá, a los 04 día del mes de marzo del año 2025

Original firmado


LUIS ALEJANDRO REYES G.
Representante Legal

Original firmado


CAROLINA BONILLA SILVA
Contadora T.P136229 -T



CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA COLINA II
NIT. 900.188.530-4

CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE DE LA COLINA II
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
 (Cifras expresadas en pesos Colombianos)

ACTIVOS	REV	A DICIEMBRE 31		VARIACION	
		2024	2023		
ACTIVOS CORRIENTES					
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	3	206.396.020	127.014.375	79.381.644	62%
Caja		-	-	-	N/A
Bancos		205.941.620	127.014.375	78.927.244	62%
Depositos en transito		454.400	-	454.400	N/A
ACTIVOS FINANCIEROS	4	134.577.198	161.430.002	(26.852.804)	-17%
Cuentas por Cobrar Copropietarios		224.873.198	279.860.702	(54.987.504)	-20%
Deudores Varios		4.905.000	2.205.000	2.700.000	122%
Cuenta Correctora		(95.201.000)	(120.635.700)	25.434.700	-21%
ACTIVOS NO FINANCIEROS	5	63.681.965	57.534.763	6.147.202	11%
Anticipo a Contratistas y/o proveedores		2.108.501	555.343	1.553.158	280%
Diferidos Poiza Areas Comunes		61.573.464	56.979.420	4.594.044	8%
TOTAL ACTIVOS		404.655.183	345.979.140	58.676.042	17%
PASIVOS CORRIENTES					
PASIVOS FINANCIEROS	6	23.955.958	37.080.254	(13.124.296)	-35%
Proveedores		21.209.618	34.308.654	(13.099.036)	-38%
Retencion en la fuente		2.746.340	719.000	2.027.340	282%
Otras cuentas por pagar		-	2.052.600	(2.052.600)	-100%
PASIVOS NO FINANCIEROS	7	33.029.058	20.128.600	12.900.458	64%
Estimados y provisiones		6.500.000	-	6.500.000	N/A
Diferidos- Anticipos cuotas de Administracion		22.130.525	12.317.600	9.812.925	80%
Ingresos recibidos de terceros		4.398.533	7.811.000	(3.412.467)	-44%
TOTAL PASIVO		56.985.016	57.208.854	(223.838)	0%
PATRIMONIO					
PATRIMONIO	8				
Reservas Fondo de Imprevistos ley 675/2001		65.576.073	51.286.149	14.289.924	28%
Reservas Ocasionales		14.683.772	14.683.772	0	0%
Excedentes Acumulados		177.972.224	165.799.535	12.172.689	7%
Exedentes del Ejercicio		89.438.098	57.000.831	32.437.267	57%
TOTAL PATRIMONIO		347.670.167	288.770.286	58.899.880	20%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		404.655.183	345.979.140	58.676.042	17%
CUENTAS DE ORDEN DE CONTROL		461.271.903	891.800.845	(430.528.942)	-48%
CUENTAS DE ORDEN DE CONTROL (cr)		461.271.903	891.800.845	(430.528.942)	-48%

LAS NOTAS 1 AL 11 HACE PARTE INTEGRAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Firmado en original)

LUIS ALEJANDRO REYES
 Representante Legal

(Firmado en original)

CAROLINA BONILLA SILVA
 Contador
 TP 136229-T

(Firmado en original)

LUIS ALEJANDRO FUQUENE RODRIGUEZ
 Revisor Fiscal
 TP 88722-T
 Ver dictamen adjunto



CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA COLINA II

NIT. 900.188.530-4

CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE DE LA COLINA II ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL (Cifras expresadas en pesos Colombianos)

INGRESOS	REV	A DICIEMBRE 31		VARIACION	
		2024	2023		
OPERACIONALES	9	1.501.653.138	1.357.330.181	144.322.957	11%
Cuotas de Administración		1.556.892.000	1.417.524.000	139.368.000	10%
Descuentos por pronto pago		(130.494.802)	(119.546.098)	(10.948.704)	9%
Intereses cuotas de Admon		52.979.300	4.984.200	47.995.100	963%
Intereses cuotas Extraordinarias 2023		1.148.700	263.300	885.400	336%
Uso sedes sociales		13.048.040	10.140.232	2.907.808	29%
Aporte extraordinaria para navidad		4.800.000	4.800.000	0	0%
Reintegro de costos y gastos		3.279.900	39.164.547	(35.884.647)	-92%
NO OPERACIONALES		7.432.599	38.277.106	(31.094.507)	-81%
Rendimientos Financieros		4.929.809	9.157.753	(4.227.944)	-46%
Sanciones Convivencia		804.500	-	804.500	N/A
Sanciones por parqueaderos		1.159.888	2.048.422	(888.534)	-43%
Aprovechamientos		276.060	39.000	237.060	608%
Otros ingresos		250.000	27.031.931	-	-
Ajuste al peso		12.342	-	(27.019.589)	-100%
TOTAL INGRESOS		1.509.085.737	1.395.607.287	113.478.450	8%
EGRESOS		107.999.154	100.188.000	7.811.154	8%
HONORARIOS		107.999.154	100.188.000	7.811.154	8%
Contabilidad		16.645.400	16.648.800	(3.400)	0%
Revisoria Fiscal		16.648.800	16.648.800	0	0%
Representacion legal y administracion		74.347.954	66.740.400	7.607.554	11%
Asesoría Jurídica		357.000	150.000	207.000	138%
SEGUROS		87.766.152	74.668.699	13.097.453	18%
Poliza Areas Comunes		87.766.152	74.668.699	13.097.453	18%
SERVICIOS		965.422.729	862.651.340	102.771.389	12%
Vigilancia		636.274.250	549.978.939	86.295.311	16%
Aseo		188.743.968	169.882.206	18.861.762	11%
Energía		103.231.660	95.614.469	7.617.191	8%
Acueducto		12.755.400	12.121.411	633.989	5%
Telefono		2.521.491	2.284.565	236.926	10%
Gas Natural		19.237.460	29.789.350	(10.551.890)	-35%
Gastos legales y notariales		224.300	55.200	169.100	306%
Sistema de gestion y Seguridad SGST		2.434.200	2.925.200	(491.000)	-17%
MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES	10	207.629.341	215.608.222	(7.978.880)	-4%
Mantenimiento zonas comunes		207.629.341	215.608.221	(7.978.880)	-4%
DIVERSOS	11	34.390.141	69.293.590	(34.903.449)	-50%
Eventos copropiedad		7.377.541	6.926.388	451.153	7%
Novena Navidad (aporte extraordinaria)		4.810.350	4.326.407	483.943	11%
Elementos de aseo		4.482.938	4.766.612	(283.674)	-6%
Papelería y fotocopias		1.927.299	1.876.411	50.888	3%
Elementos de cafetería		3.793.012	2.618.518	1.174.494	45%
Transportes		1.072.150	559.100	513.050	92%
Reposicion de activos menor cuantia		5.949.000	2.429.300	3.519.700	145%
Gastos de Asamblea		4.497.851	5.169.200	(671.349)	-13%
Obra perimetral e imperme tanque		-	40.441.654	(40.441.654)	-100%
Otros gastos no previstos		480.000	180.000	300.000	167%
GASTOS FINANCIEROS		2.150.198	3.298.730	3.035.172	92%
Gastos Bancarios		2.147.405	1.899.124	248.281	13%
Costos y gastos de ejercicios anteriores		-	1.399.606	-	0%
Ajuste al peso		2.793	-	2.793	N/A
RESERVAS		14.289.924	12.897.875	1.392.049	11%
Imprevistos 1% según Ley 675/2001		14.289.924	12.897.875	1.392.049	11%
TOTAL EGRESOS		1.419.647.639	1.338.606.456	85.224.888	6%
RESULTADO DEL EJERCICIO		89.438.098	57.000.831	28.253.562	50%

LAS NOTAS 1 AL 11 HACE PARTE INTEGRAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Firmado en original)

LUIS ALEJANDRO REYES
Representante Legal

(Firmado en original)

CAROLINA BONILLA SILVA
Contadora
TP 136229-T

(Firmado en original)

LUIS ALEJANDRO FUQUENE RODRIGUEZ
Revisor Fiscal
TP 88722-T
Ver dictamen adjunto



CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA COLINA II
NIT. 900.188.530-4

CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE DE LA COLINA II
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 (Cifras expresadas en pesos Colombianos)

	<u>AÑO TERMINADO</u>		<u>VARIACIONES</u>	
	<u>A DICIEMBRE 31</u>		<u>\$</u>	<u>%</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>		
RESERVAS				
Saldo inicial del período	51.286.149	38.388.274	12.897.875	33,6
Traslado a fondo de imprevistos	14.289.924	12.897.875	1.392.049	10,8
Reserva Ocasional piso salon social	14.683.772	14.683.772	-	-
Utilización Fondo de imprevistos	-	-	-	N/A
Saldo final del período	80.259.845	65.969.921	14.289.924	21,7
RESULTADOS DE PERIODOS ANTERIORES				
Saldo inicial del período	165.799.534	169.689.351	(3.889.817)	(2,3)
Traslado del Excedente neto del periodo	57.000.831	28.405.783	28.595.048	100,7
Utilización excedentes de periodos anteriores	(44.828.142)	(32.295.600)	(12.532.542)	38,8
Saldo final del período	177.972.223	165.799.534	12.172.689	7,3
EXCEDENTE (DÉFICIT) DEL EJERCICIO				
Saldo inicial del período	57.000.831	28.405.783	28.595.048	100,7
Traslado del Excedente a periodos anteriores	(57.000.831)	(28.405.783)	(28.595.048)	100,7
Excedente (Deficit) neto del periodo	89.438.098	57.000.831	32.437.267	56,9
Saldo final del período	89.438.098	57.000.831	32.437.267	56,9
TOTAL DEL PATRIMONIO	347.670.167	288.770.286	58.899.881	20,4

LAS NOTAS 1 AL 11 HACE PARTE INTEGRAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Firmado en original)

LUIS ALEJANDRO REYES
 Representante Legal

(Firmado en original)

CAROLINA BONILLA SILVA
 Contadora
 TP 136229-T

(Firmado en original)

LUIS ALEJANDRO FUQUENE RODRIGUEZ
 Revisor Fiscal
 TP 88722-T
 Ver dictamen adjunto



CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA COLINA II NIT. 900.188.530-4

REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2024
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

Revelación 1. ENTIDAD REPORTANTE

El Conjunto Residencial Torres de la Colina II., es una persona jurídica de naturaleza civil, entidad sin ánimo de lucro, sin aportes de capital y exenta de impuesto de renta, IVA e ICA; actúa como agente de retención en la fuente.

El conjunto se encuentra legalmente constituido mediante el régimen de la Propiedad Horizontal ley 675 de 2001, es un ente jurídico de Propiedad Horizontal, de Régimen Especial, constituido y debidamente registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, mediante escrituras pública, realizada esta inscripción surge su personería jurídica e identificada con el NIT 900.188.530-4

Con el fin de administrar los recursos de la copropiedad con destino a garantizar la seguridad y la convivencia de sus habitantes, mantener en adecuado estado las instalaciones comunales, enmarcadas dentro de los bienes de dominio particular comunes esenciales y los bienes comunes no esenciales en los cuales concurren los bienes aptos para el servicio y funcionamiento de la administración y los demás destinados al servicio de la copropiedad. **Conjunto está ubicado en la calle 152 # 58 - 50 de Bogotá y se encuentra conformado por 240 inmuebles.**

Su propósito es la administración, mantenimiento, seguridad y vigilancia de los bienes comunes de los copropietarios; 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.

Revelación 2. BASES DE ELABORACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Marco Técnico Normativo

Los estados financieros del Conjunto se preparan y presentan de acuerdo con las normas de contabilidad y de información Financiera en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009.

El Conjunto hace parte del Grupo 3 de preparadores de la información financiera, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019 y 2069 de 2020.

Para las microempresas del grupo 3 corresponde un marco de contabilidad simplificada basada en el costo histórico y con revelaciones menores, se deroga la normatividad anterior contemplada en los decretos 2649 y 2650 de 1943 con sus normas complementarias.

Las NCIF se basan en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) en Colombia - NIIF para las PYMES, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB); la norma de base corresponde a la traducida al español y emitida al 31 de diciembre de 2017 por el IASB. Adicionalmente para la contabilidad de propiedad Horizontal el Consejo Técnico de Contaduría Pública, emitió la Orientación Profesional No. 15 de 2015.

2.1 Declaración de cumplimiento

La administración del **Conjunto Residencial Torre de la colina II.**, declara que, los presentes estados financieros de propósito específico, junto con sus correspondientes notas, se han preparado de acuerdo con las Normas de Contabilidad establecidas mediante la Ley 1314 de 2009 , reglamentada con el Decreto 2706 de 2012 y Decreto 30 19 de 2013 , para las microempresas del Grupo 3, que corresponde a un marco de principios de contabilidad simplificada, tomando como base la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF, para PYMES, dando lugar al régimen simplificado de contabilidad de causación para las microempresas, basada en el costo histórico y con revelaciones menores, se deroga

la normatividad anterior contemplada en los decretos 2649 y 2650 de 1993 y demás normas concordantes o complementarias.

El conjunto cumple con todas las condiciones legales a las que está sujeta y presenta condiciones de operación normal en cada ámbito en el que se desarrollan sus actividades, lo que a juicio de la Administración, determina su capacidad de continuar como empresa en marcha según lo establecen las normas contables bajo las que se emiten estos estados financieros.

Los Estados Financieros muestran la situación financiera y de resultados integrales al 31 de diciembre de 2024 con cifras comparativas al 31 de diciembre 2023 han sido preparados a partir de los registros contabilizados en el Software Contable SISCO y sus saldos son el reflejo fidedigno de los libros oficiales de Contabilidad del Conjunto. Los libros oficiales se encuentran debidamente foliados y registrados ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales- DIAN, y estos se encuentran impresos hasta 30 de noviembre de 2024.

2.2 Base de Preparación

El marco conceptual para la preparación y presentación de los estados financieros del Conjunto está constituido por las siguientes características cualitativas comprensibilidad, relevancia, fiabilidad, materialidad, prudencia, esencia sobre forma, integridad, oportunidad y equilibrio entre el costo y el beneficio.

El conjunto 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 cuando se recibe o paga dinero u otro equivalente al efectivo en los periodos con los cuales se relacionan. El presupuesto se estima utilizando la base de caja por ello difieren los resultados frente al sistema de causación, por esto puede llevar a que existan excedentes o déficit presupuestal.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, estas políticas han sido diseñadas para Grupo 3 en función del marco de Contabilidad Simplificada al 31 de diciembre de 2024 y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan en estos estados financieros.

2.3 Unidad monetaria y periodo contable

La unidad monetaria utilizada por el conjunto para preparación y presentación de los Estados Financieros es el peso colombiano.

La copropiedad tiene definido para hacer corte de cuentas, preparar y difundir estados financieros y el presupuesto correspondiente, el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de cada año, conforme a lo dispuesto en el artículo 51 numeral 4 de la ley 675 de 2001.

2.4 Materialidad e importancia relativa

La información es material y relevante cuando un hecho económico debido a su naturaleza o cuantía, su conocimiento o desconocimiento; teniendo en cuenta las circunstancias que lo rodean, puede alterar significativamente o influir en la toma de decisiones económicas de los usuarios, a partir de los estados financieros.

PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.5 Reconocimientos de activos

Un activo es un recurso controlado por el Conjunto como resultado de sucesos pasados, de los cuales se esperan obtener en el futuro beneficios económicos y se puede medir fielmente.

2.5.1 Activos financieros

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su costo. Los activos financieros son reconocidos solo cuando se tiene el derecho contractual a recibir efectivo en el futuro.

La pérdida por deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y la mejor estimación del valor (que podría ser cero) que la entidad recibiría por el activo si se llegará a vender o realizar en la fecha sobre la que se informa. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, el Conjunto reconocerá inmediatamente en cuentas de resultado una pérdida por deterioro del valor. Los activos financieros que mantiene el Conjunto son:

a. Efectivo y Equivalente de Efectivo

Incorpora la existencia en dinero con disponibilidad inmediata originados en el recaudo de expensas comunes, en las cuantías determinadas por la Asamblea General de Copropietarios como: cuotas de administración, cuotas extraordinarias, intereses de mora, cobros por utilización de zonas comunes, así como por los rendimientos de depósitos bancarios a corto plazo.

El Conjunto reconoce como efectivo y equivalentes al efectivo los saldos disponibles en efectivo y bancos nacionales, los depósitos a plazo inferior a 90 días e inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija; todos libres de restricciones, rápidamente convertibles en efectivo y con un bajo riesgo de cambio en su valor.

b. Inversiones

Están representadas en títulos valores, como: CDT, CDAT, Acciones y similares, diferentes a los que conforman el Fondo de Imprevistos y otros Fondos de destinación específica, constituidos por la copropiedad ante entidades financieras acreditadas en el país, con el fin de obtener rentas fijas o variables.

Sus recursos provienen de Excedentes acumulados que no se prevé utilizar a corto plazo. Cuando se vayan a redimir (convertir en efectivo) antes de un año, se denomina inversiones temporales y se clasifican como activo corriente.

c. Cuentas por cobrar a Propietarios

Representan la causación de las expensas comunes (ordinarias y extraordinarias) aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios y que constituyen una obligación "INELUDIBLE" por parte del propietario o tenedor del bien inmueble. Se reconocen inicialmente al costo, esto es el valor facturado en cuenta de cobro. El remanente de los valores aquí representados corresponde a intereses de mora generados por el incumplimiento en el pago de las expensas, cobros por aprovechamientos de parqueaderos o sanciones que son contabilizados en el momento de su ocurrencia.

Las consignaciones por identificar: se registrarán en una subcuenta de Deudores, de modo que el valor neto de la cartera se presente por su importe razonable.

Deterioro: Al cierre del período debe evaluarse técnicamente la recuperabilidad de las expensas comunes y demás deudores, y reconocer el deterioro por pérdida de su valor en el gasto del período.

d. Otros deudores:

Registra aquellos conceptos distintos a las cuentas por cobrar a copropietarios, por ejemplo: los anticipos y avances a contratistas proveed ores o la administración y las reclamaciones a compañías de seguros.

2.5.2 Activos no financieros

a. Propiedades y Equipo

Representan activos Tangibles que se mantienen para su uso en el desarrollo de su objeto social. Las propiedades planta y equipo se contabilizan en el gasto acorde con la Orientación Profesional No. 15 del CTCP - Consejo Técnico de Contaduría Pública y se registran en cuentas de Revelación para su control ya que se espera su uso durante más de un periodo. Los equipos adquiridos por el **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE DE LA COLINA II** son para el buen funcionamiento de la copropiedad y el uso y disfrute de sus propietarios y residentes.

Los elementos de las propiedades, planta y equipo son medidos inicialmente al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo, al proceso de hacer que el activo sea apto para su uso previsto; la ubicación del activo en el lugar y en condiciones necesarias y a los de desmantelar, retirar y rehabilitar el lugar donde estén ubicados.

Los bienes comunes esenciales no se consideran "Propiedad, Planta y Equipo" como salones sociales; parques, vías de circulación, zonas comunes de recreación activa pasiva, tanques motobombas, planta eléctrica, ascensores, cubiertas y similares.

b. Gastos pagados por anticipado

La Ley 675 de 2001 Propiedad Horizontal, determina la obligación de asegurar los bienes comunes contra los riesgos de terremotos e incendios. Este cubrimiento es tomado por el Conjunto en periodos anuales el reconocimiento se realiza por el valor total de la póliza más los intereses de financiamiento que pueda generar el pago financiado en caso de ser necesario de este concepto (En cuyo caso, el reconocimiento contable se realiza en su totalidad o su amortización se realiza en los meses financiados)

La copropiedad medirá los gastos pagados por anticipado al costo, menos cualquier amortización acumulada. Para la vigencia 2023/2024 se ha definido la aplicación del método de amortización mensual en línea recta, de acuerdo con la vigencia de la póliza, ya que el pago se realizó en su totalidad al inicio de la cobertura sin financiación.

c. Activos Intangibles

Son un activo identificable, de carácter no monetario y sin apariencia física. Entre ellos están los programas informáticos adquiridos que se expresan al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. El conjunto cuenta con la Licencia del Software contable SISCO.

2.6 Reconocimientos de pasivos

Un pasivo es una obligación presente del conjunto, ya sea legal o implícita, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual y para poder cancelarla, donde espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos. Una obligación legal es exigible legalmente como consecuencia de la ejecución de un contrato vinculante o de norma legal.

2.6.1 Pasivos financieros

Un pasivo financiero es cualquier obligación contractual del Conjunto para entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad o persona. Los pasivos financieros son registrados inicialmente por su valor de transacción, el cual a menos que se determine lo contrario, es similar a su valor razonable, menos los costos de transacción que sean directamente atribuibles a su emisión.

Los pasivos financieros sólo se dan de baja del balance cuando se han extinguido las obligaciones que generan o cuando se adquieren (bien sea con la intención de cancelarlos, bien con la intención de recolocarlos de nuevo). Los pasivos financieros que mantiene el Conjunto son:

a. Cuentas por pagar

Corresponde a valores causados a cargo del Conjunto y a favor de terceros, por la adquisición de bienes o servicios recibidos de Proveedores. Se deben registrar por separado las obligaciones a favor de proveedores, administradores, propietarios y otros acreedores. Las obligaciones adquiridas deben estar respaldadas por medio de una factura o documento equivalente que cumpla todos los requisitos legales.

Así mismo, forman parte los saldos por pagar por retención en la fuente ante la DIAN ya que la copropiedad actúa como agente retenedor, los principales conceptos por los cuales reliene son honorarios, servicios y compras.

b. Ingresos recibidos por anticipado

Representa los saldos a favor de los copropietarios por anticipos que realizan al pago de las cuotas de administración, se aplican al mes siguiente una vez se realiza la facturación.

c. Ingresos recibidos para terceros

Representa los saldos a favor de los abogados que llevan procesos jurídicos de cobro de cuotas administrativas a copropietarios.

d. Cuotas extraordinarias

Representa los saldos pagados por los propietarios adicionales a la cuota de administración y que se cobran para la realización de proyectos específicos y que están pendientes de ejecución.

e. Pasivos estimados, provisiones o Contingencias

En este rubro se distinguen de otros pasivos, tales como los acreedores comerciales y otras obligaciones acumuladas (o devengadas) que son objeto de estimación, ya que se caracterizan por la existencia de incertidumbre acerca del momento del vencimiento o de la cuantía de los desembolsos futuros necesarios para proceder a su cancelación.

2.7. Reconocimientos del patrimonio

El patrimonio es la parte residual de los activos de la copropiedad de una vez deducido todos sus pasivos, en el desarrollo normal de la copropiedad se puede generar excedentes, los cuales se registran contablemente en este rubro.

La copropiedad administra los recursos de los propietarios y atiende los gastos de mantenimiento y conservación de los bienes comunes de la copropiedad, por lo tanto, el patrimonio de la copropiedad estará representado por:

a. Reserva Obligatoria - Fondo de Imprevistos:

De acuerdo con el Art. 35 de la ley 675 de 2001, considera que la copropiedad deberá crear por mandato de esta ley y de la Asamblea General de Copropietarios un fondo para atender obligaciones y/o expensas imprevistas, el cual formará e implementará con un porcentaje de recargo no menor al 1% sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea general considere pertinentes, la Asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el 50% del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

b. Resultados del periodo (Excedentes o pérdidas)

Los Copropietarios a través de las cuotas de administración, ordinarias y extraordinarias, cubren todas las erogaciones necesarias del conjunto, previa planeación presupuestal del flujo de ingresos y egresos. En el desarrollo de la actividad principal de la copropiedad pueden generarse excedentes, los cuales entrarán a formar parte del patrimonio de la copropiedad, ya sea mediante apropiaciones de los excedentes, que hayan sido establecidos en los estatutos o por apropiaciones aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios.

Bajo ninguna circunstancia los excedentes podrán ser distribuidos a los copropietarios, ya que la propiedad horizontal es de una persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, los excedentes acumulados no necesariamente reflejan la existencia de fondos líquidos, ya que al momento de realizar la causación de las cuentas por cobrar (cuotas de expensas comunes), estas aumentan el ingreso y por esta vía se generan excedentes, pero no necesariamente los flujos de efectivo, ya que si los propietarios no cancelan oportunamente sus cuotas, el recaudo se aplaza para periodos futuros.

2.8 Reconocimientos de Ingresos

Los ingresos por actividades ordinarias están integrados principalmente por las cuotas ordinarias que contribuyen los copropietarios para sufragar las expensas necesarias y por aquellos que se obtienen como resultado de la administración de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. El reconocimiento de los ingresos ocurre simultáneamente con el reconocimiento de los incrementos en los activos o de las disminuciones en los pasivos, si se pueden medir con fiabilidad.

Se aplicará el costo de transacción al contabilizar ingresos de las actividades ordinarias provenientes de transacciones y sucesos, en la prestación de los siguientes servicios:

- Cuotas ordinarias de administración de los inmuebles.
- Cuotas extraordinarias de administración de los inmuebles.
- Aprovechamientos
- Multas y sanciones (Definidas en el manual de convivencia y reglamento de P.H.)
- Utilizaciones de reservas aprobadas por la Asamblea

Ingresos financieros: Proceden de rendimientos financieros en cuentas corrientes y de ahorro.

Intereses de mora: El incumplimiento del pago de las expensas causará intereses de mora de hasta una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, a menos que la Asamblea de Propietarios determine una tasa inferior (Art. 30, de la Ley 675 de 2001).

Las Expensas Comunes Extraordinarias surgen cuando se requieren mantenimientos de mayor cuantía, se presentan imprevistos, o cuando los recursos reservados en el Fondo de imprevistos no son suficientes para atender las expensas comunes necesarias en que incurre la Copropiedad; su monto y destinación solo podrá establecerse y aprobarse por la Asamblea de Propietarios.

2.9 Reconocimientos de Gastos

Los gastos que surgen de la actividad ordinaria incluyen todas las erogaciones definidas, medidas, tasadas, establecidas, y autorizadas por la Asamblea general de Copropietarios dentro del concepto de presupuesto anual de gastos. La definición de gastos que pueden surgir en el curso normal deberá ejecutarse de acuerdo con los ingresos presupuestados, controlados y ejecidos periódicamente.

Los gastos serán reconocidos con base en su cumplimiento legal y serán medidos a valor de la transacción. El reconocimiento de los gastos ocurre simultáneamente con el reconocimiento de la disminución en los activos o del aumento en los pasivos, si se puede medir con fiabilidad.

El detalle de los gastos corresponde:

- **Gastos por mantenimiento de bienes comunes:** Los desembolsos por este rubro deben ser contabilizados como gastos en el estado de resultados, utilizando como contrapartida un crédito a las cuentas de efectivo y equivalentes de efectivo, pasivos acumulados o cuentas por pagar.

La obligación de efectuar el mantenimiento de los bienes comunes del conjunto está descrita dentro de las obligaciones del Administrador, en el Núm. 7° del Art. 51 de la Ley 675 de 2001, así: "Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de estos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal".

- **Gastos por seguros:** Se relacionan con las primas pagadas para cubrir riesgos como incendio, terremoto, robo, etc., que podrían afectar los bienes del conjunto. Las pólizas de seguros se tomarán de manera obligatoria para cubrir riesgos de incendio y terremoto (entre otros) sobre los bienes comunes que sean susceptibles de ser asegurados. (Par. 1° Art. 15 de la Ley 675 de 2001).

El método utilizado para amortizar los saldos de los gastos pagados por anticipado es el de línea recta, y el período de amortización es el plazo de cobertura establecido en el contrato.

- **Gastos por servicios de vigilancia:** Son prestados por entidades externas registradas ante la Superintendencia de Vigilancia de Colombia y tienen como propósito el cuidado de los bienes del conjunto. La obligación de vigilar los bienes comunes está descrita en las obligaciones del Administrador en el Núm. 7º del Art. 51 de la Ley 675 de 2001.
- **Gastos por servicios de aseo:** Están relacionados con las labores de limpieza en las zonas comunes. El servicio de aseo puede contratarse con personas naturales o jurídicas externas. En la cuenta que resume los servicios de aseo, también se incluyen los materiales necesarios para la prestación del servicio. Los desembolsos por servicios de aseo y los materiales adquiridos para la prestación del servicio deben ser contabilizados como gastos en el estado de resultados.
- **Gastos por servicios públicos:** Generalmente están representados por los desembolsos realizados para el pago de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, teléfono e internet y gas, utilizados en bienes comunes esenciales y no esenciales.

Al cierre de cada período, se deberá efectuar las estimaciones necesarias para determinar los gastos acumulados no pagados por concepto de servicios públicos. En estos casos la entidad registrará un débito a la cuenta de gastos en el estado de resultados y un crédito al pasivo de gastos acumulados.

- **Gastos por Honorarios:** Corresponden a los servicios profesionales prestados por personas naturales o jurídicas por conceptos tales como contabilidad, revisoría fiscal, administración, asesorías legales u otros.

Los gastos correspondientes se contabilizarán en la fecha en que estos sean exigibles, registrando como contrapartida un crédito a las cuentas por pagar o gastos acumulados. Cuando los honorarios sean cancelados se efectuará un crédito a la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo y un débito a la cuenta por pagar correspondiente.

Los honorarios pagados por servicios legales se contabilizarán de acuerdo con las disposiciones contractuales, cuando estos sean exigibles.

- **Gastos por amortizaciones:** Cuando se haya registrado partidas diferidas cuyo potencial de servicio se consume en varios períodos (por ejemplo: gastos pagados por anticipado como seguros, licencias de software contable) la amortización de dichas partidas genera un gasto en el estado de resultados.

Los bienes comunes que no hayan sido desafectados no generan gastos por depreciación en el estado de resultados, dado que no son incorporados en los estados financieros del conjunto.

- **Gastos financieros:** En la cuenta de gastos financieros se incluyen el valor de las cuotas de manejo de las cuentas de ahorro y las comisiones de recaudo de cartera. Usualmente estos costos se detallan en los extractos bancarios y se tienen como soporte las notas bancarias.

Revelación 3: EFECTIVO Y EQUIVALENTE

Las cuentas bancarias a diciembre de 2024 se encuentran debidamente conciliadas.

La cuenta de ahorros No. xxxx-xxxx-9713 del Banco Av villas por valor de \$96.199.425, es el instrumento financiero autorizado para el recaudo de expensas comunes realizada por cada propietario y de ahí se realizan con sus recursos monetarios, los pagos de las obligaciones contraídas con terceros.

La cuenta de ahorros No xxxx-xxxx-0404 del Banco Av villas por valor de \$7.528, es la cuenta destinada para el manejo de caja menor, al cierre del año se encontraba un reembolso de caja menor registrado en cuentas por pagar correspondientes a los gastos de menor cuantía de diciembre pendiente de reintegrar.



CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA COLINA II

NIT. 900.188.530-4

La cuenta de ahorros No xxxx-xxxx-0691 del Banco Av villas por valor de \$109.734.666, se encuentra respaldando los fondos restringidos que se reflejan en el patrimonio, como el fondo de imprevistos monetizado al 100% a diciembre 31 de 2024 por valor de \$ 71.419.759, así mismo está depositado en esta cuenta la reserva para el piso de salón social por valor de \$ 14.683.772, y excedentes monetizados en el año 2023 por valor de \$23.631.135.

No se presenta ningún tipo de limitación sobre el Efectivo y Equivalentes del Efectivo.

REV No.3

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFFECTIVO

	2024	2023	Variación
CAJA			
CAJA MENOR	0	0	0,00
BANCO AV VILLAS CUENTA CORRIENTE	0	183.988	183.988,49
BANCO AV VILLAS CUENTA DE AHORROS	96.199.425	35.163.524	-61.035.901,00
DEPOSITOS EN TRANSITO	454.400	0	-454.400,00
BANCO AV VILLAS CTA AHORROS CAJA MENOR	7.528	1.138.626	1.131.098,00
BANCO AV VILLAS CTA DE AHORROS* RESTRINGIDO	109.734.666	90.528.337	-19.206.329,00
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFFECTIVO	206.396.019	127.014.475	79.381.544

Revelación 4: CUENTAS POR COBRAR

A continuación, se encuentra una relación detallada de las expensas de administración adeudadas a 31 de diciembre de 2024.

REV No. 4

CUENTAS POR COBRAR

	2024	2023	Variación
CLIENTES			
ADMINISTRACIÓN	125.403.066	152.082.402	-26.679.336
INTERESES DE MORA	61.079.800	70.392.600	-9.312.800
CUOTA EXTRAORDINARIA FACHADAS	2.460.000	2.460.000	0
USO ZONAS HUMEDAS	0	3.000	
CUOTA EXTRAORDINARIA 2022	2.010.200	3.407.200	-1.397.000
OTROS SERVICIOS	360.000	355.000	5.000
INTERESES DE MORA C. EXTRAORDINARIA	4.845.100	4.283.200	561.900
RETROACTIVO	117.000	168.000	-51.000
HONORARIOS JURIDICOS	29.488.900	45.959.900	-16.471.000
SANCION USO PARQUEADEROS	154.632	77.300	77.332
COSTAS PROCESALES	314.500	332.100	-17.600
CAMBIO DE FLAUTAS	170.000	340.000	-170.000
SANCION CONVIVENCIA		0	0
TOTAL CARTERA COPROPIETARIOS	226.403.198	279.860.702	-53.457.504
TRANSFERENCIAS POR IDENTIFICAR	1.530.000	0	1.530.000
SUBTOTAL CUENTAS POR COBRAR	224.873.198	279.860.702	-54.987.504
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	4.905.000	2.205.000	2.700.000
CUENTAS CORRECTORAS	-95.201.000	-120.635.700	25.434.700
DETERIORO POR EXPENSAS DE ADMÓN	0	0	0
TOTAL EXPENSAS DE ADMÓN.	134.577.198,00	161.430.002,00	-26.852.804

a. Cartera por conceptos a diciembre 31 de 2024:

CONCEPTO	_1_30	_31_60	61_90	_mas_90	total
CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$ 10.740.196	\$ 6.529.000	\$ 4.162.400	\$ 103.971.470	\$ 125.403.066
INTERESES DE MORA	\$ 2.007.500	\$ 2.062.000	\$ 2.018.200	\$ 54.992.100	\$ 61.079.800
CUOTA EXTRAORDINARIA FACHADA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2.460.000	\$ 2.460.000
EXTRAORDINARIA 2022	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2.010.200	\$ 2.010.200
POR APORTE NAVIDAD	\$ -	\$ -	\$ 180.000	\$ 180.000	\$ 360.000
INTERESES CUOTA EXTRAORDINARIA	\$ 88.100	\$ 98.100	\$ 198.000	\$ 4.460.900	\$ 4.845.100
RETROACTIVO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 117.000	\$ 117.000
HONORARIOS PROCESOS JURIDICOS	\$ 1.020.000	\$ -	\$ -	\$ 28.468.900	\$ 29.488.900
MULTA PARQUEADERO O RUIDO	\$ -	\$ 77.332	\$ -	\$ 77.300	\$ 154.632
COSTAS PROCESALES	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 314.500	\$ 314.500
CAMBIO DE FLAUTAS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 170.000	\$ 170.000
	\$ 13.855.796	\$ 8.766.432	\$ 6.558.600	\$ 197.222.370	\$ 226.403.198

Cartera por inmuebles y por edad de cartera:

codigo	_1_30	31_60	61_90	_mas_90	total	estado
1304	\$ 434.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 434.000	
1502	\$ 540.400	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 540.400	
2104	\$ 354.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 354.000	
2203	\$ 22.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 22.000	
2904	\$ 176.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 176.000	
3403	\$ 77.332	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 77.332	
3503	\$ 18.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 18.000	
3903	\$ 60.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 60.000	
4201	\$ 531.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 531.000	
4204	\$ 106.932	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 106.932	
4302	\$ 21.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 21.000	
4802	\$ 25.600	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 25.600	
5504	\$ 438.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 438.000	
5902	\$ 526.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 526.000	
5904	\$ 381.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 381.000	
31003	\$ 24.332	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 24.332	
1102	\$ 551.800	\$ 495.000	\$ -	\$ -	\$ 1.046.800	
41204	\$ 803.500	\$ 865.332	\$ -	\$ -	\$ 1.668.832	
3904	\$ 97.000	\$ -	\$ 20.000	\$ -	\$ 117.000	
4301	\$ 546.500	\$ 536.500	\$ 431.700	\$ -	\$ 1.514.700	
5104	\$ 358.000	\$ 16.000	\$ 20.000	\$ -	\$ 394.000	
41102	\$ 536.900	\$ 526.000	\$ 50.900	\$ -	\$ 1.113.800	
4101	\$ 1.294.000	\$ 350.000	\$ 448.200	\$ 15.929.400	\$ 18.021.600	J
4404	\$ 842.500	\$ 854.100	\$ 877.900	\$ 37.531.800	\$ 40.106.300	J
4601	\$ 528.000	\$ 528.000	\$ -	\$ 4.526.600	\$ 5.582.600	A
5102	\$ 889.400	\$ 895.800	\$ 919.100	\$ 27.692.500	\$ 30.396.800	J
5503	\$ 486.800	\$ 479.000	\$ 489.600	\$ 652.900	\$ 2.108.300	
11204	\$ 1.709.800	\$ 1.744.700	\$ 1.825.200	\$ 104.606.900	\$ 109.886.600	J
31103	\$ 611.000	\$ 611.000	\$ 611.000	\$ 3.254.870	\$ 5.087.870	J
41202	\$ 865.000	\$ 865.000	\$ 865.000	\$ 3.027.400	\$ 5.622.400	
					\$ 226.403.198	

Resumen

cartera año 2023	\$ 279.860.702
Cartera año 2024	\$ 226.403.198
Disminución en cartera	\$ 53.457.504

b. Consignaciones por identificar:

CONSIGNACIONES PENDIENTES POR IDENTIFICAR

FECHA	REFERENCIA BANCARIA	VALOR
30/10/2024	REF 90031110927 DAVIVIENDA	\$ 1.300.000
7/11/2024	REF 9802 NO EXISTE	\$ 230.000
		\$ 1.530.000

* Aun sin identificar a la fecha de la elaboracion de las presentes revelaciones.

c. Otras cuentas por cobrar:

DETALLE DEL CONCEPTO	VALOR
Anticipo 50% del contrato de impermeabilización facha cruce con reinversión *SEGURIDAD EXPLORER LTDA	\$ 4.905.000
	\$ 4.905.000

Revelación 5: ACTIVOS NO FINANCIEROS

Los diferidos, corresponde a la amortización de la póliza de áreas comunes vigencia agosto 20 2024 – agosto 20 2025, Expedida con la aseguradora Seguros Comerciales Bolívar por valor de \$92.360.196, el saldo por amortizar corresponde al tiempo de cobertura del año 2025.

REV No. 5

ANTICIPOS Y DIFERIDOS

	2024	2023	Variación
ANTICIPOS Y AVANCES			
A PROVEEDORES	2.108.501	555.343	1.553.158
DIFERIDOS			
SEGURO AREAS COMUNES	61.573.464	56.979.420	4.594.044
ANTICIPOS Y DIFERIDOS	63.681.965	57.534.763	6.147.202



CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA COLINA II
NIT. 900.188.530-4

Últimas dos vigencias:

ASEGURADORA	VIGENCIA	VALOR POLIZA
SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR	AGOSTO 20 2024- AGOSTO 20 2025	\$ 92.360.196
SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR	AGOSTO 31 2023 - AGOSTO 31 2024	\$ 85.469.132
SBS SEGUROS COLOMBIA SA	Ampliación Cobertura Hasta 23 AGOSTO 2023	\$ 5.463.250

Revelación 6: PASIVOS FINANCIEROS

a. CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar a 31 de diciembre corresponden a lo adeudado por la copropiedad por los bienes y servicios recibidos al cierre del ejercicio que quedaron pendientes por pagar, tal como se detalla a continuación:

REV No. 6,

CUENTAS POR PAGAR

	2024	2023	Variación
CUENTAS POR PAGAR			
HONORARIOS	1.387.000	0	1.387.000
SERVICIOS	1.902.210	18.067.500	-16.165.290
MANTENIMIENTOS	2.716.000	11.571.302	-8.855.302
OTROS	15.204.408	6.722.452	8.481.956
SUBTOTAL COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	21.209.618	36.361.254	-15.151.636
RETENCIONES	2.746.340	719.000	2.027.340
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	23.955.958	37.080.254	-13.124.296

Detalle de las cuentas por pagar:

BENEFICIARIO	CONCEPTO	VALOR
MORENO RINCON MONICA MARIA	Reintegro Mayor cobro de Honorarios Cartera Diciembre 2024	\$ 14.000.000
REYES CONGOTE LUIS ALEJANDRO	Reintegro caja menor a diciembre 2024	\$ 859.408
BONILLA SILVA CAROLINA	Honorarios contables Diciembre 2024	\$ 1.387.000
EMPRESA DE ACUEDUCTO	Consumo servicio de Octubre 02 a Diciembre 03 venc Enero 2025	\$ 1.902.210
SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION Y ESTRATEGIA LEGA	Fact# 810 Certificados de consulta financiera y vehicular	\$ 345.000
SELTA INGENIERIA HIDRAULICA SAS	Fe 4049 lavado y desinfeccion tanque subteraneo agua potable	\$ 1.265.000
HIMER SOLUCIONES HS SAS	Fe# 151 sondeo de caja de aguas lluvias noviembre 2024	\$ 1.071.000
CUADRADO GRAJALES JUAN JARBEBY	Cta de cobro arreglo ornamentacion brazo puerta de visitantes	\$ 380.000
		\$ 21.209.618

Revelación 7: PASIVOS NO FINANCIEROS

REV No.7

PASIVOS NO FINANCIEROS

	2024	2023	Variación
ANTICIPO DE CUOTAS DE ADMINSTRACION	22.130.525	12.317.600	9.812.925
PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES	6.500.000	0	6.500.000
INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS	4.398.533	7.811.000	
TOTAL	33.029.058	20.128.600	12.900.458

Anticipo cuotas de administración. Compromete las cuotas de administracion recibidas por anticipado por concepto de las obligaciones de los copropietarios, que se cruzaran en los meses siguientes al momento de la causacion mensual de las expensas comunes.

Pasivos estimados y provisiones. Corresponde al valor estimado por consumo de servicios publicos como energia y acueducto del mes de diciembre.

Ingresos recibidos para terceros. Corresponde al saldo por pagar de honorarios a los abogados que llevan los casos de cartera de la copropiedad, la Dra Diana Emilse Sierra y la firma de abogados Bcom.

Revelación 8: PATRIMONIO

El patrimonio arroja los siguientes valores a 31 de diciembre:

RESERVAS

Saldo inicial del período	51.286.149
Traslado a fondo de Imprevistos	14.289.924
Reserva Ocasional piso salón social	14.683.772
Utilización Fondo de imprevistos	-
Saldo final del período	80.259.845

Fondo de Imprevistos. Se encuentra monetizado en la cuenta de ahorros # 0691 del Banco AV VILLAS, con un saldo acumulado en el patrimonio de \$65.576.073.

Reservas Ocasionales: Se continua con la reserva para cambio de piso salón social por valor de 14.683.772, monetizada en la misma cuenta de ahorros del fondo de imprevistos.

RESULTADOS DE PERIODOS ANTERIORES

Saldo inicial del período	165.799.534
Traslado del Excedente neto del periodo	57.000.831
Utilizaciones excedentes de periodos anteriores	(44.828.142)
Saldo final del período	177.972.223

Excedentes:

Utilización Excedentes de ejercicios anteriores: De acuerdo con lo autorizado en la asamblea celebrada en marzo de 2024, se realizó la utilización de estos excedentes para el arreglo de fachadas con el siguiente detalle:

FECHA	DETALLE DEL CONCEPTO UTILIZACION DE EXCEDENTES EJERCICIOS ANTERIORES	2024
28/05/2024	fact# 51 mano de obra rinse restaurador para lavado de fachadas sika m	\$ 1.465.880
20/08/2024	Fact# 270 mitto fachadas de 20 aptos segun contrato	\$ 43.362.262
		\$ 44.828.142

Revelación 9: INGRESOS

Cuotas ordinarias de Administración: Compuesto por las cuotas de administración del periodo comprendido entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2024 de los inmuebles.

Intereses de Mora: Los intereses de mora se liquidan de acuerdo con la tasa oficial publicada mensualmente por la Superintendencia Financiera de Colombia, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, de acuerdo con los términos del Artículo 30 de la Ley 675 de 2001, La cifra registrada en intereses de mora es lo realmente recibido.

Descuento Pronto Pago: Porcentaje del 10% que se otorga para quienes realizan el pago de la cuota de administración antes del 10 de cada mes.

La Administración discrimina en la cuenta de cobro que emite con cada concepto mes a mes, enviándole a cada uno de los residentes vía mail, este documento soporta el registro contable del derecho dentro de los cinco días o tercer día hábil de cada mes.

REV 9,

INGRESOS OPERACIONALES

	2.024	2.023	Variación
ACTIVIDADES DE ASOCIACIÓN			
CUOTAS DE ADMINISTRACION	1.556.892.000	1.417.524.000	139.368.000
DESCUENTO POR POR PRONTO PAGO	-130.494.802	-119.546.098	-10.948.704
INTERESES DE MORA CUOTAS DE ADMINISTRACION	52.979.300	4.984.200	47.995.100
INTERESES DE MORA CUOTA EXTRAORDINARIA 2023	1.148.700	263.300	885.400
USO DE SEDE SOCIAL	13.048.040	10.140.232	2.907.808
APORTE EXTRAORDINARIA DE NAVIDAD	4.800.000	4.800.000	0
REINTEGRO DE COSTOS Y GASTOS	3.279.900	39.164.547	-35.884.647
SUBTOTAL INGRESOS OPERACIONES	1.501.653.138	1.357.330.181	144.322.957
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	4.929.809	9.157.753	-4.227.944
SANCION POR CONVIVENCIA	804.500	0	804.500
SANCION POR PARQUEADEROS	1.159.888	2.048.422	-888.534
APROVECHAMIENTOS	276.060	39.000	237.060
OTROS INGRESOS	250.000	27.031.931	
AJUSTE AL PESO	12.342	0	12.342
TOTAL INGRESOS	1.509.085.737	1.395.607.287	113.478.450

a. Uso de sede social o zonas comunes:

USO DE SEDE SOCIAL	2024	2023
Salón social, BBQ y Squash	\$ 10.963.400	\$ 9.444.332
Zonas húmedas	\$ 1.650.640	\$ 683.900
Tags o tarjetas de ingreso	\$ 434.000	\$ 12.000
	\$ 13.048.040	\$ 10.140.232

b. Recuperación de Costos y gastos: Dentro de los ingresos detallamos el rubro de reintegro de costos y gastos durante el año así:

FECHA	DETALLE DEL CONCEPTO	2024
26/11/2024	apoyo economico día de los niños*SEGURIDAD EXPLORER LTDA	\$ 250.000
24/09/2024	NC#234 apoyo economico participacion eventos día de los niños*ANDI ASEO LTDA	\$ 700.000
17/12/2024	nc# 265 aporte economico para navidad empresa andiaseo*ANDI ASEO LTDA	\$ 350.000
30/08/2024	Apoyo economico poliza agosto 2024-2025'E BROKER AGENCIA DE SEGUROS LTDA	\$ 1.979.900
		\$ 3.279.900

EGRESOS

EGRESOS	2.024	2.023	Variación
HONORARIOS	107.999.154	100.188.000	7.811.154
SEGUROS	87.766.152	74.668.699	13.097.453
SERVICIOS	965.422.729	862.651.340	102.771.389
MANTENIMIENTOS y REPARACIONES	207.629.341	215.608.221	-7.978.880
DIVERSOS	34.390.141	69.293.590	-34.903.449
SUBTOTAL	1.403.207.517	1.322.409.850	80.797.667
GASTOS BANCARIOS	2.147.405	1.899.124	248.281
GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0	1.399.606	
AJUSTE AL PESO	2.793	0	2.793
FONDO DE IMPEVISTOS	14.289.924	12.897.875	1.392.049
TOTAL DE EGRESOS	1.419.647.639	1.338.606.456	82.437.997

Revelación 10: MANTENIMIENTOS Y REPACIONES

	2.024	2.023	Variación
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES			
BOMBAS EQUIPO DE PRESION (a)	7.199.500	5.449.853	1.749.647
REPUESTOS MOTOBOMBAS	1.547.000	1.523.200	23.800
RED CONTRA INCENDIO (b)	5.890.500	0	5.890.500
TANQUE DE AGUA POTABLE (c)	2.618.000	526.932	2.091.068
CAJA AGUAS NEGRAS	4.139.800	4.942.000	-802.200
PLANTA ELECTRICA (d)	6.615.805	3.775.880	2.839.925
INSTALACIONES ELECTRICAS E INSUMOS (e)	5.659.606	8.080.300	-2.420.694
CERTIFICACION DE ASCENSORES	1.987.300	1.987.300	0
ASCENSORES	46.479.701	49.453.500	-2.973.799
REPUESTOS ASCENSORES	2.048.466	2.020.263	28.203
CITOFONIA (f)	4.150.000	1.460.000	2.690.000
SEGURIDAD ELECTRONICA	3.388.410	11.750.934	-8.362.524
ANTENA PARARRAYOS	742.000	0	742.000
CERCA ELECTRICA PERIMETRAL	1.240.000	0	1.240.000
PUERTAS VEHICULARES (g)	4.533.800	1.578.860	2.954.940
EXTINTORES	1.357.500	1.300.000	57.500
ADMINISTRACION ZONAS HUMEDAS (h)	61.572.000	54.911.864	6.660.136
INSUMOS PARA ZONAS HUMEDAS (i)	5.607.304	3.515.800	2.091.504
SEDE SOCIAL (GIMNASIO, SQUAHS, SALON SOCIAL) (j)	4.679.400	9.406.250	-4.726.850
PRADOS Y JARDINES	2.684.522	6.247.479	-3.562.957
FUMIGACION	530.000	0	530.000
DEMAS ZONAS COMUNES	29.708.594	43.877.690	-14.169.096
EQUIPO DE OFICINA Y DE COMPUTO (k)	3.250.133	3.800.116	-549.983
MTTO REPARACIONES	207.629.341	215.608.221	-7.978.880

- a. **Mantenimiento Bombas equipo de presión.** En Sobre ejecución de acuerdo con el presupuesto aprobado. Este rubro corresponde únicamente al mantenimiento mensual por valor de \$654.500 IVA incluidos, por 11 meses realizado desde febrero de 2024 por la empresa Selta Ingeniería hidráulica.
- b. **Red contra incendios.** En Sobre ejecución de acuerdo con el presupuesto aprobado, por el suministro de racores, tubería en cobre y válvula equipo de red por valor de \$ 5.890.500 incluido IVA ejecutado en el mes de diciembre de 2024
- c. **Tanque de agua potable.** En Sobre ejecución de acuerdo con el presupuesto aprobado, por la lavada y desinfección del tanque subterráneo de agua potable ejecutado en el mes de marzo y en el mes de noviembre de 2024.
- d. **Planta eléctrica.** En Sobre ejecución de acuerdo con el presupuesto aprobado, por los siguientes eventos en compra de repuestos:

FECHA	CONCEPTO POR DETALLE DIFERENTE AL MANTENIMIENTO	VALOR
19/11/2024	Fe#5979 suministro e instalacion precalentador planta electrica*EQUITEC S.A.	\$ 1.856.400
17/12/2024	Fe#6176 suministro e instalacion Baterias planta electrica*EQUITEC S.A.	\$ 1.431.451
		\$ 3.287.851

- e. **Instalaciones eléctricas e insumos.** En Sobre ejecución de acuerdo con el presupuesto aprobado, por los siguientes eventos:

FECHA	DETALLE DEL RUBRO MONTOS SUPERIORES A \$1,000,000	VALOR
26/04/2024	Fe#7476 compra insumos electricos y nc 002-737*COMERCIALIZADORA IMPDOTRA DE MATERIALES ELECTRICOS	\$ 1.163.026
19/11/2024	Fe#8329 insumos electricos*COMERCIALIZADORA IMPDOTRA DE MATERIALES ELECTRICOS	\$ 1.111.013
17/12/2024	Fe#8436 insumos electricos, paneles , bonbilleria y lamparas led*COMERCIALIZADORA IMPDOTRA DE MATERIA	\$ 1.035.294
		\$ 3.309.333

- f. **Citofonía.** En Sobre ejecución de acuerdo con el presupuesto aprobado, adicional al mantenimiento se realizó la reparación de la consola con cambio de board y del derivador torre 3 piso.

- g. **Puertas.** En Sobre ejecución de acuerdo con el presupuesto aprobado, por los siguientes eventos en compra de repuestos:

FECHA	CONCEPTO POR DETALLE DIFERENTE AL MANTENIMIENTO	VALOR
28/05/2024	fact#262 compra brazo hidraulico*ARENAS RODRIGUEZ EDILSON	\$ 280.000
26/07/2024	fe#275 compra boton no touch puerta de ingreso recepcion*ARENAS RODRIGUEZ EDILSON	\$ 140.000
26/11/2024	Fe#91 brazo hidraulico torre 5 y 4 eles de 10x 10*PUERTAS ELECTRICAS ROSARIO JR SAS	\$ 1.332.800
26/11/2024	Fe#92 botonera doble de micro swith*PUERTAS ELECTRICAS ROSARIO JR SAS	\$ 166.600
		\$ 1.919.400

- h. **Administración zonas húmedas.** En Sobre ejecución de acuerdo con el presupuesto aprobado. Este rubro corresponde únicamente al mantenimiento mensual por valor de \$5.131.000, por 12 meses realizado por el señor Carlos Augusto Viafara.

- i. **Insumos para zonas húmedas.** En Sobre ejecución de acuerdo con el presupuesto aprobado, por la compra de piso rejilla outdoor, bordes y esquineros para la piscina por valor de \$5.607.304 en el mes de octubre de 2024.

- j. **Sede social (Gimnasio, squash, salón social).** En Sobre ejecución de acuerdo con el presupuesto aprobado, por los siguientes eventos diferentes a mantenimientos:

FECHA	CONCEPTO POR DETALLE COMPRA ARTICULOS DEPORTIVOS	VALOR
27/08/2024	Fact# Efy322 Compra dotacion gimnasio mancuernas, rack, pesas y soport*ENERFYS SAS	\$ 1.755.300
30/10/2024	Fe#368 compra articulos deportivos balon medicinal 3unid*ENERFYS SAS	\$ 602.400
30/10/2024	Fe#368 compra articulos deportivos lona trotadora*ENERFYS SAS	\$ 687.000
30/10/2024	Fe#368 compra articulos deportivos barra multifuncional*ENERFYS SAS	\$ 330.000
30/10/2024	Fe#368 compra articulos deportivos relleno tula*ENERFYS SAS	\$ 220.000
26/04/2024	Cta de cobro compra colchoneta , mancuernas y rueda entretenimiento*CELIS GARZON ANGIE STEFANNY	\$ 534.700
		\$ 4.129.400

- k. **Equipo de cómputo y oficina.** En Sobre ejecución de acuerdo con el presupuesto aprobado, por los siguientes eventos

CONCEPTO POR DETALLE	VALOR
actualizacion pagina web enero a diciembre* GOMEZ BUITAGRO DEISY MARIA	\$ 1.680.000
Hosting pagina Web anual	\$ 472.337
Licencias equipos de Office e instalacion en el año	\$ 371.000
Mantenimiento y repuestos equipos de computo e impresora	\$ 370.000
Reparacion modulo en SISCO cpx por unica vez	\$ 356.796
	\$ 3.250.133



CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA COLINA II
NIT. 900.188.530-4

Revelación 11: GASTOS DIVERSOS

- a. **Activos de menor cuantía.** Sin rubro presupuestado año 2024 pero con el fin de llevar un control de estos elementos comprados que por su valor se llevan directo al gasto, se registran en esta cuenta con el siguiente detalle de ejecución:

FECHA	CONCEPTO POR DETALLE	VALOR
24/09/2024	Fact# 2652 compra 2 tapetes atrapamugre*DISSEÑALES Y SUMINISTROS S.A.S	\$ 1.840.000
24/09/2024	Fact# 2652 compra martillo de fragmentacion em*DISSEÑALES Y SUMINISTROS S.A.S	\$ 120.000
24/09/2024	Fact# 2652 iva compra 2 tapetes atrapamugre y martillo de fragmentacio*DISSEÑALES Y SUMINISTROS S.A.	\$ 372.400
28/10/2024	Fact# 2732 compra 4 tapetes atrapamugre*DISSEÑALES Y SUMINISTROS S.A.S	\$ 3.236.800
24/09/2024	Fact # 10500 compra sillas para oficina*MARCAS INNOVADORAS SAS	\$ 379.800
		\$ 5.949.000

- b. **Otros gastos no previstos.** indemnización daños vehículo BOI107 apto 5503*RINCON LOPEZ MARIA JIMENA por valor de \$480.000 en el mes de junio de 2024.

Bogotá, marzo 04 de 2025

Original firmado

ALEJANDRO REYES
Representante Legal

Original Firmado

CAROLINA BONILLA SILVA
Contadora
T.P136229 -T



CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA COLINA II

NIT. 900.188.530-4

CONJUNTO RESIDENCIAL TORRE COLINA II
900,188,530-4
PRESUPUESTO AÑO 2024

	AÑO 2024			
RUBRO	APROBADO	EJECUTADO	DIFERENCIA	REV
INGRESOS				
CUOTAS DE ADMINISTRACION	1.556.537.871	1.556.892.000	(354.129)	
DESCUENTO PRONTO PAGO	(126.456.000)	(130.494.802)	4.038.802	
INTERESES DE MORA	4.200.000	52.979.300	(48.779.300)	
INTERESES DE MORA CUOTA EXTRAORDINARIA	-	1.148.700	(1.148.700)	
SEDE SOCIAL (BBQ, SQUASH Y SALON)	4.200.000	10.963.400	(6.763.400)	Rev 9a
ZONAS HUMEDAS (PISCINA)	-	1.650.640	(1.650.640)	
TARJETA DE INGRESO	-	434.000	(434.000)	
APORTE PARA NAVIDAD	4.600.000	4.600.000	-	
RECUPERACION DE COSTOS Y GASTOS	-	1.979.900	(1.979.900)	Rev 9b
APORTES DONACIONES EVENTOS	-	1.300.000	(1.300.000)	
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	-	4.929.809	(4.929.809)	
SANCION PARQUEADEROS	-	1.159.888	(1.159.888)	
SANCION MANUAL DE CONVIVENCIA	-	804.500	(804.500)	
DAÑOS EN ZONAS COMUNES	-	250.000	(250.000)	
APROVECHAMIENTOS	-	276.060	(276.060)	
AJUSTE AL PESO	-	12.342	(12.342)	
TOTAL INGRESOS	1.443.281.871	1.509.085.737	(65.803.866)	
GASTOS				
HONORARIOS				
DE REVISORIA FISCAL	16.648.800	16.648.800	-	
DE CONTABILIDAD	16.648.800	16.645.400	3.400	
DE ADMINISTRACION	74.796.000	74.347.954	448.046	
DE JURIDICOS	1.200.000	357.000	843.000	
SEGUROS COPROPIEDAD				
SEGUROS COPROPIEDAD	89.520.000	87.766.152	1.753.848	
SERVICIOS				
ASEO Y MANTENIMIENTO	188.856.000	188.743.968	112.032	
VIGILANCIA Y MEDIOS TECNOLOGICOS	639.295.505	636.274.250	3.021.255	
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	15.600.000	12.755.400	2.844.600	
ENERGIA ELECTRICA	99.708.000	103.231.660	(3.523.660)	
TELEFONO E INTERNET	2.652.000	2.521.491	130.509	
GAS CALDERA	45.360.000	19.237.460	26.122.540	
SGSST (SISTEMA DE GESTION)	2.300.000	2.434.200	(134.200)	
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES				
MANT. MOTOBOMBAS	4.585.000	7.199.500	(2.614.500)	Rev 10a
REPUESTO BOMBAS	2.000.000	1.547.000	453.000	
MANTENIMIENTO RED DE DETECCION DE INCENDIOS	-	5.890.500	(5.890.500)	Rev 10b
MANT TANQUE AGUA POTABLE	1.440.000	2.618.000	(1.178.000)	Rev 10c
MANT CAJA NEGRAS	4.842.000	4.139.800	802.200	
MANT PLANTA ELECTRICA	3.768.000	6.615.805	(2.847.805)	Rev 10d
INSTALACIONES ELECTRICAS E INSUMOS	4.500.000	5.659.608	(1.159.608)	Rev 10e
CERTIFICACION ASCENSORES	2.580.000	1.987.300	592.700	
MANT. ASCENSORES	51.744.000	46.479.701	5.264.299	
REPUESTOS ASCENSORES	2.207.748	2.048.466	159.282	
MANT CITOFOFONIA	2.712.000	4.150.000	(1.438.000)	Rev 10f
SEGURIDAD ELECTRONICA	8.880.000	3.388.410	5.491.590	
SISTEMA DE PROTECCION DESCARGAS ELECTRICAS	1.116.000	742.000	374.000	
CERCA ELECTRICA PERIMETRAL	1.140.000	1.240.000	(100.000)	
BARRERAS ELECTRONICAS (FOTOCELDAS)	960.000	-	960.000	
MANT. DE PUERTAS VEHICULARES	2.900.004	4.533.800	(1.633.796)	Rev 10g
MANT EXTINTORES	1.428.000	1.357.500	70.500	
ADMINISTRACION ZONAS HUMEDAS	56.090.095	61.572.000	(5.481.905)	Rev 10h
INSUMOS Y PRUEBAS AGUA PISCINA	3.744.000	5.607.304	(1.863.304)	Rev 10i
MANT SEDE SOCIAL (SQUASH, BBQ, SALON Y GIMNASIO)	4.068.000	4.679.400	(611.400)	Rev 10j
MANT. JARDINES	6.612.000	2.684.522	3.927.478	
FUMIGACIONES	480.000	530.000	(50.000)	
MANT ZONAS COMUNES	34.200.000	29.708.594	4.491.406	
MANT EQUIPO DE COMPUTO	2.100.000	3.250.133	(1.150.133)	Rev 10k
NOTARIALES	120.000	224.300	(104.300)	
ADECUACION E INSTALACIONES				
ARREGLOS ORNAMENTALES (FLORALES)	-	-	-	
DIVERSOS				
EVENTOS COPROPIEDAD	6.504.000	7.377.541	(873.541)	
NOVENA DE NAVIDAD	4.800.000	4.810.350	(10.350)	
ELEMENTOS DE ASEO	6.648.000	4.482.938	2.165.062	
PAPELERIA, FOTOCOPIAS, EMPASTES	2.088.000	1.927.299	160.701	
MOVILIZACION URBANA	720.000	1.072.150	(352.150)	
ELEMENTOS DE CAFETERIA	2.700.000	3.793.012	(1.093.012)	
ACTIVOS DE MENOR CUANTIA	-	5.949.000	(5.949.000)	Rev 11 a
GASTOS DE ASAMBLEAS	5.630.000	4.497.851	1.132.149	
OTROS IMPREVISTOS	-	480.000	(480.000)	
GASTOS BANCARIOS	3.000.000	2.147.404	852.596	
OTROS Y AJUSTE A MILES	-	2.793	(2.793)	
SUBTOTAL GASTOS	1.428.991.952	1.405.357.714	22.339.792	
FONDO DE IMPREVISTOS	14.289.920	14.289.924	(4)	
TOTAL GASTOS	1.443.281.872	1.419.647.639	22.339.788	
PROVISION DEUDORES DE DIFICIL COBRO	-	-	-	
DEPREACION ACTIVOS FIJOS	-	-	-	
		1.419.647.639		
EXCEDENTES CONTABLES		89.438.098		