

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
EDIFICIO BONAIRE P.H.
NIT. 830.102.059-3**

Siendo las 7:05 pm, del día 31 de enero de 2022, se reunieron los Copropietarios del edificio en el salón comunal, modalidades presencial y virtual.

Los copropietarios del Edificio Bonaire recibieron la citación que se inserta a continuación en este documento.

Bogotá D.C., 12 de enero de 2022

Señores

Copropietarios

EDIFICIO BONAIRE P.H.

Bogotá

**ASUNTO: CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
ENERO 31 DE 2022 HORA: 7:00 PM**

En mi calidad de Administrador – Representante Legal del **EDIFICIO BONAIRE P.H., con NIT. 830.102.059-3**, Ubicado en la Carrera 13 A No. 127 A 32, en la ciudad de Bogotá, en uso de las facultades que me confiere el artículo 39 de la ley 675 de 2001, me permito convocarlos a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, por comunicación escrita de acuerdo al Artículo 43 de la ley 675 de 2001.

Fecha: Lunes 31 (Treinta y Uno) de Enero del año 2022 HORA: 7:00 PM

En Modalidad Virtual por la Plataforma Zoom Y Presencial en la Terraza

Unirse a la reunión Zoom

<https://us02web.zoom.us/j/86209862089?pwd=Tm41dEJhYWwhBTGpWYy96NU9PYXY4UT09>

ORDEN DEL DIA

1. Llamado a Lista - Verificación del Quorum.
2. Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea.
3. Lectura y Aprobación del Orden del día.
4. Elección de la Comisión Verificadora del Acta.
5. Informe de la Administración.
6. Informe del Consejo de Administración y Revisora de Cuentas.
7. Presentación y Aprobación de los Estados Financieros a Diciembre 31 de 2021.
8. Aprobación de presupuesto para el año 2022.
9. Aprobación de las Cuotas de Administración para el año 2022.
10. Elección del Consejo de Administración.
11. Elección del Revisor Fiscal o del Revisor de Cuentas.
12. Elección o Ratificación de la Empresa Administradora.
13. Proposiciones y Varios.
14. Cierre

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

1. LLAMADO A LISTA - VERIFICACIÓN DEL QUORUM.

Se verifica la asistencia y se obtiene un porcentaje del 94.14%, de acuerdo al audio de la reunión.

2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

Para ocupar el cargo de presidente de la Asamblea, es elegido por los asistentes el señor Miguel Vanegas, y como secretario el administrador, señor Ávaro Achury

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

El Administrador da lectura al Orden del día, el cual es aprobado por unanimidad.

[Handwritten signature]
073

ORDEN DEL DIA

1. Llamado a Lista - Verificación del Quorum.
2. Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea.
3. Lectura y Aprobación del Orden del día.
4. Elección de la Comisión Verificadora del Acta.
5. Informe de la Administración.
6. Informe del Consejo de Administración y Revisora de Cuentas.
7. Presentación y Aprobación de los Estados Financieros a Diciembre 31 de 2021.
8. Aprobación de presupuesto para el año 2022.
9. Aprobación de las Cuotas de Administración para el año 2022.
10. Elección del Consejo de Administración.
11. Elección del Revisor Fiscal o del Revisor de Cuentas.
12. Elección o Ratificación de la Empresa Administradora.
13. Proposiciones y Varios.
14. Cierre

4. ELECCIÓN DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA.

Se eligieron las siguientes personas:

- Sr. JORGE POSADA, apartamento 601
- Sra. YOLANDA RODRIGUEZ, apartamento 503
- Sr. MAURICIO RAMIREZ, apartamento 403

5 y 6 INFORME DE GESTION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRACIÓN Y REVISORA DE CUENTAS

➤ INFORME DEL CONSEJO

El señor Álvaro Achury Medina-Representante Legal de la copropiedad, da lectura al informe el cual fue aprobado por unanimidad.

El Informe es el siguiente:

Bogotá, enero 31 de 2022

Señores
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
Edificio Bonaire
Ciudad

**GESTIÓN REALIZADA EN LA VIGENCIA 2021-2022 POR EL
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LA ADMINISTRACIÓN**

Buenas noches:

Los miembros del Consejo de Administración somos los representantes elegidos por la Asamblea General de Copropietarios, para ejercer la dirección del edificio y hemos realizado una labor de carácter social y de servicio a la comunidad; siempre actuando y priorizando el bien común y no el particular.

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN durante el periodo 2021-2022, estuvo conformado por las siguientes personas:

MIGUEL ÁNGEL VANEGAS MENDEZ - Presidente Apartamento 203
OLGA YOLANDA RODRÍGUEZ BARRERA - Apartamento 503
JORGE POSADA Apartamento 601
JOHANNA GÓMEZ Apartamento 404
CARLOS TORRES Apartamento 502
CARLOS MARIO MURTADO - Apartamento 202

La **REVISIÓN DE CUENTAS** fue ejercida por la señora Nancy Sales Cardona- Apartamento 402.

Atendiendo, presentamos el resultado de nuestra gestión realizada durante el periodo anteriormente señalado:

REUNIÓN DEL CONSEJO: Los miembros del Consejo y la Administración se reunieron periódicamente, pese a la situación de pandemia que atraviesa el mundo y hemos estado en constante comunicación a través del chat abierto con este fin.

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN: Prestado desde hace varios años por la empresa **COPROSERVICIOS S.A.S.** cuyo representante legal es el señor

A
0723

ÁLVARO ABEL ACHURY MEDINA, además cuenta con la colaboración de una Administradora delegada y la visita diaria de un Supervisor.

- **SERVICIO DE CONSERJERÍA:** Este servicio es prestado por la empresa de **CONSERJERÍA ESBO**, cuyo contrato se encuentra vigente.
- **SERVICIO DE ASEADORA:** A cargo de la empresa **COPROSERVICIOS SAS**, servicio de medio tiempo diario.
- **PERSONERÍA JURÍDICA Y REPRESENTACIÓN LEGAL:** Expedida por la Alcaldía de Usaquén, se encuentra vigente.
- **RETENCIÓN EN LA FUENTE:** Sus presentaciones ante la DIAN y los respectivos pagos, se encuentran al día.
- **SEGUROS ZONAS COMUNES:** Póliza renovada con la aseguradora SBS seguros, período enero a diciembre 2022.
- **MEDIOS MAGNÉTICOS:** Su presentación ante la DIAN se encuentra al día.
- **LIBROS DE CONTABILIDAD:** Se encuentran al día y a disposición de la comunidad en la oficina de la administración.
- **SITUACIÓN JURÍDICA:** El conjunto se encuentra al día en el tema fiscal; no tiene procesos pendientes, en favor, ni en contra.
- **FONDO DE RESERVA:** La provisión del dinero se trasladó a la cuenta de reserva.

Es muy importante añadir lo siguiente:

- En diciembre 31 de 2020, el edificio contaba con una reserva por valor de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$ 55.784.000).**

En el transcurso del año 2021 se ejecutó el presupuesto aprobado por la asamblea, cancelando nuestras obligaciones oportunamente; además, se hicieron inversiones importantes tales como:

Se adecuó la puerta vehicular a la norma exigida para obtener su certificación	\$ 2.500.000
Se cambió la puerta principal por una de vidrio de seguridad de 20 milímetros, laminado.	\$ 9.700.000
Se instalaron marquesinas en los insolux de la terraza del primer piso, con el fin de corregir goteras hacia los garajes.	\$ 780.000
Se instalación reflectores en la fachada.	\$ 480.000
Se cambió las ventanas comunes del primer piso (cocina y dos baños), por Aluminio y vidrios laminados 3+3, color Bronce,	\$ 1.542.000

A
023

Instalación de vidrio en la puerta de salida a la terraza del primer piso. Con herrajes y guayas de acero inoxidable.	\$ 2.254.000
Cambio de tapetes de ingreso a los apartamentos.	\$ 1.500.000
Instalación y suministro de herrajes de acero inoxidable, cerraduras, para la puerta de vidrio, acceso a la terraza del sexto piso.	\$ 2.173.000
Arreglo de jardineras de los pisos segundo al quinto; compra de macetas plásticas, para evitar más humedades.	\$ 2.500.000
Instalación de cerca eléctrica de seguridad en el contorno del edificio; un tramo de la fachada, costado sur y parte del costado oriental.	\$ 2.900.000
Remodelación del baño de la recepción, arreglo de la cocina y baño de los empleados; incluye, materiales y mano de obra pagado al señor Aldemar Rojas.	\$ 5.300.000
Mantenimiento por trabajos eléctricos y pintura en algunas zonas comunales.	500.000
Instalación de plataforma de seguridad para el ingreso al cuarto de máquinas y al tanque de agua elevado.	\$ 1.600.000

El Consejo y la Administración, no obstante, las anteriores mejoras hechas al edificio, logró en el año 2021 incrementar la reserva; es así, que a 31 de diciembre de 2021, el edificio cuenta en reserva con la suma de: SETENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS (\$ 79.393.803).

- **CONTRATACIONES:** Todos los contratos se otorgaron bajo la aprobación del consejo de administración.

- **PAGOS:** Todos los pagos se efectuaron puntualmente.

- **CAJA MENOR:** El edificio no maneja Caja Menor para sus gastos. Nuestro administrador el señor **ÁLVARO ACHURY MEDINA**, sufraga mensualmente los gastos de mantenimientos, reparaciones y compras necesarias. Luego, a fin de mes realiza el cierre de cuentas y factura para que se le respalde dentro del mes siguiente.

- **MANEJO DE LAS CUENTAS BANCARIAS:**

El manejo de fondos de las cuentas bancarias, se maneja con las firmas conjuntas del administrador quien es el Representante Legal de la copropiedad y uno de los miembros del Consejo de Administración, generalmente, la del señor presidente **MIGUEL ÁNGEL VANEGAS MÉNDEZ**.

También se encuentra registrada en el banco la firma de la señora **OLGA YOLANDA RODRÍGUEZ BARRERA**.

CUENTAS POR PAGAR A DICIEMBRE 31 DE 2021

Coproservicios S.A.S (gastos diciembre 2021)	\$ 5.695.936.00
Soluciones ESBO S.A.S (Conserjería diciembre 2021)	\$ 6.727.501.00
TOTAL	\$12.423.437.00

MANTENIMIENTOS:

- **ASCENSOR:** El Ascensor se encuentra con la certificación requerida, vigente hasta Julio de 2022; está funcionando en perfecto estado; el equipo se encuentra al día en la parte mecánica y su mantenimiento se realiza mensualmente; con visitas adicionales por parte de los técnicos, si las circunstancias lo requieren.
- **FUMIGACIÓN:** La última fumigación se hizo hace 30 días.
- **TANQUE DE AGUA:** Se realizó la lavada y desinfección. Los equipos se encuentran funcionando perfectamente.
- **MANTENIMIENTO DEL JARDÍN:** Se realiza mensualmente, fumigando, abonando y reemplazando las plantas que sean necesarias.

Hemos hecho nuestra labor con la mejor buena voluntad; cumpliendo con lo rutinario, atendiendo los imprevistos y utilizando provechosamente los remanentes, invirtiéndolos en mejoras que redundan en beneficio de todos, por la valorización del edificio.

El Edificio requiere otras obras, unas más urgentes que otras; pero, todas necesarias, tales como:

- La Fachada necesita ser intervenida, ya que, presenta filtraciones a los apartamentos por los muros, por el mal estado de las ventanas y por el enchape de baldosa negra, por el ladrillo poroso o en mal estado.
- Es necesario que la comunidad se concientice y colabore realizando prontamente el cambio de las ventanas, para que la administración pueda hacer los trabajos anteriores.
- Es conveniente la instalación de un sistema de seguridad en el acceso por el sótano al ascensor y escalera.
- Se necesita comprar un DVR con mayor capacidad; ya que, el que tenía el edificio y que cumplía con nuestra necesidad, hace un tiempo fue retirado por la fiscalía para investigación del robo del apartamento 202.

Handwritten signature and number 023

En ese momento, se compró el actual, para suplir de afán la necesidad inmediata, ya que el edificio no podía quedar sin ese equipo.

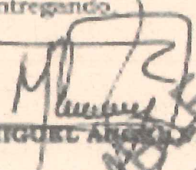
- Compra de un Monitor para las cámaras
- El equipo de citofonía funciona deficientemente.
- Sería conveniente implementar la automatización del edificio; es la única forma que tenemos para reducir los costos de la administración.
- Pintura general de las zonas comunes.
- Pintura general de los garajes.
- Arreglo de la tapicería de las dos sillas de la recepción
- Cambiar el aviso del edificio.
- Arreglo de la rampa de acceso peatonal.
- Cambio de las barandas de la rampa (colocar pasamanos de acero inoxidable y retirar los tubos actuales).

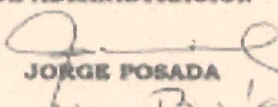
Trabajos que hemos pensado ir realizando poco a poco, de acuerdo al flujo de caja disponible.

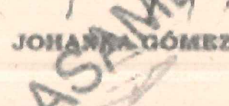
El actual Consejo termina el día de hoy sus funciones.

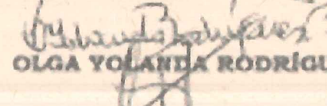
Agradecemos a los Copropietarios y Residentes que han reconocido el trabajo que representa llevar a cabo este labor y siempre nos apoyaron; su aporte, fue fundamental y contribuyó para que lográramos los resultados que hoy estamos entregando.

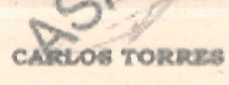
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

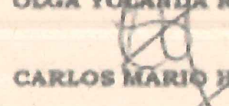

SIGUEL ÁNGEL PARÉGUAS


JORGE POSADA

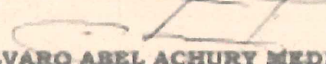

JOHANA GÓMEZ


OLGA YOLANDA RODRÍGUEZ B.


CARLOS TORRES


CARLOS MARIO HURTADO

ADMINISTRACIÓN:


ÁLVARO ABEL ACHURY MEDINA
COPROSERVICIOS S.A.S.


0423

El señor JORGE POSADA, propietario del apartamento 601, se dirige a los asistentes y manifiesta que:

- ❖ Hace varios años el señor Carlos Mario Hurtado, propietario del apartamento 202 retiró de la portería del edificio, sin que mediara autorización por parte de la administración el disco duro de 1 tera de capacidad; según manifiesta, para entregarlo a la fiscalía y de esta manera la autoridad procediera a realizar las investigaciones con respecto al robo sufrido en su apartamento.

Reclama el señor Posada, la devolución o compra por parte del señor Hurtado del mencionado disco duro, ya que considera que es Carlos Mario Hurtado el responsable de su retiro y por ende la persona llamada a hacer el respectivo seguimiento para lograr la devolución de este disco duro.

En vista de que esto no se ha logrado se somete a votación la propuesta que el señor Carlos Mario Hurtado responda al edificio comprándolo.

La votación fue la siguiente:

RESULTADO POR EL SI 56.4%

RESULTADO POR EL NO 43.6%

ES ASI COMO SE APRUEBA POR UN NUMERO MAYOR QUE EL PROPIETARIO DEL APARTAMENTO 202 DEBE PAGAR EL EQUIPO .

5. INFORME DE LA REVISORA DE CUENTAS.

Fue aprobado por unanimidad. El informe es el siguiente:

4
0423

INFORME DE LA REVISORA DE CUENTAS:

Señores
COPROPIETARIOS:

Durante el presente ejercicio, supervisé y cotejé mes a mes, los desembolsos hechos por la Administración; constaté la existencia de los respectivos Soportes Contables y que cada gasto contara con su respectiva aprobación. Además, les envié un informe detallado del estado de cuentas, con la respectiva conciliación bancaria; de tal manera, que permanentemente han podido establecer, sin lugar a dudas, cómo ha sido el manejo que ha tenido el dinero comunal.

Los soportes contables se encuentran a disposición y pueden ser auditados por la persona que lo requiera en la oficina de la Administración.

En cuanto a los Libros de Contabilidad advierto que de acuerdo al mandato de ley, éstos son responsabilidad exclusiva de la empresa administradora, quienes manifiestan que se encuentran al día y disponibles en las oficinas de COPROSERVICIOS S.A.S.

De acuerdo con lo anterior, manifiesto que los Informes Contables presentados por la empresa Coproservicios S.A.S. se ajustan a la realidad, ya que concuerdan con la revisión de cuentas realizada.


NANCY SALES CARDONA
Apartamento 402

4
0423

7. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2021.

La lectura de los Estados Financieros está a cargo del señor Álvaro Achury, quien explica punto por punto, cada cifra y consulta a los asistentes, si existe alguna objeción al respecto; para lo cual, se somete a votación la aprobación de los mismos.

EDIFICIO BONAIRE PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 830.102.059-3

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARADO AL 31 DE DICIEMBRE AÑOS 2021 Y 2020

Aplicación del Decreto 2706 de 2012 NIF - NIC LEY 1314 DE 2009

ACTIVO	NOTAS	AÑO 2021	AÑO 2020	VARIACIÓN	VARIACIÓN %
ACTIVO CORRIENTE					
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	2.165.716	6.023.429	(3.857.713)	-64,05%
Efectivo Restringido	3.1	79.701.537	55.784.431	23.917.106	42,87%
Cuentas por cobrar			51.000	(51.000)	0,00%
Total Activo Corriente		81.867.253	61.858.859	20.008.393	32,35%
ACTIVO NO CORRIENTE					
Propiedad planta y equipo	4	43.374.682	43.374.682	-	0,00%
Total Activo No Corriente		43.374.682	43.374.682	-	0,00%
TOTAL DEL ACTIVO		125.241.935	105.233.541	20.008.393	19,01%
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
Cuentas por pagar	5	12.423.437	13.005.238	(581.801)	-4,47%
Retención en la Fuente	5.1	65.000	65.000	(1.000)	-1,52%
Ingresos Recibidos por Anticipo	6	543.000	1.339.000	(816.000)	-60,94%
Otros Pasivos	7	1.528.350	-	1.528.350	100,00%
Total Pasivos Corrientes		14.559.787	14.409.238	150.549	0,90%
TOTAL PASIVO		14.559.787	14.409.238	150.549	0,90%
PATRIMONIO					
PATRIMONIO DE LOS PROPIETARIOS	8				
Reserva obligatoria		45.780.470	35.580.470	10.200.000	28,67%
Reserva seguro		22.200.000	12.000.000	10.200.000	85,00%
Déficit del ejercicio		(321.156)	10.011.877	(10.333.033)	-106,25%
Resultados de periodos anteriores		43.222.827	33.210.950	10.011.877	30,13%
TOTAL PATRIMONIO		110.682.148	90.604.304	19.878.844	21,99%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		125.241.935	105.233.541	20.008.393	19,01%

LAS NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS HACEN PARTE INTEGRAL DE ESTOS INFORMES.

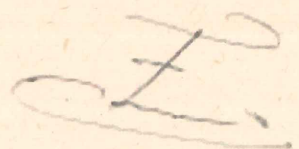
ALVARO ABEL ACHURY MEDINA
REPRESENTANTE LEGAL
C.C 19.313.733

0423

EDIFICIO BONAIRE PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT 830.102.859-3
ESTADO DE RESULTADOS COMPARADO AL 31 DE DICIEMBRE AÑOS 2021 Y 2020
Aplicación del Decreto 2706 de 2012 NIF - NIC LEY 1314 DE 2009

INGRESOS	NOTAS	AÑO 2021	AÑO 2020	VARIACIÓN	VARIACIÓN %
INGRESOS NETOS OPERACIONALES	8				
Cuentas de administración		216.132.000	216.131.000	1.000	0,00%
Cuentas de Compensación		2.172.000	2.172.000		0,00%
Descuentos por pronto pago		(20.750.000)	(20.911.000)	(877.000)	4,40%
Intereses de Mora		93.000	248.000	(155.000)	-62,50%
Alquiler terraza		1.000.000	629.000	373.000	59,30%
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES		288.600.000	289.267.000	(668.000)	-0,23%
OTROS INGRESOS	9.1				
Intereses financieros		6.100	3.294	2.812	85,38%
Indemnizaciones			22.754.743	(22.754.743)	-100,00%
Recuperaciones		618.000		618.000	100,00%
Diversos		50.000		50.000	100,00%
TOTAL OTROS INGRESOS		674.100	22.758.037	(19.083.937)	-95,58%
TOTAL INGRESOS		290.283.500	218.975.037	(71.308.463)	-32,59%
GASTOS					
OPERACIONALES	10				
Honorarios		893.000	1.903.000	(1.010.000)	-53,08%
Seguros		12.796.833	11.580.000	1.216.833	10,51%
Servicios		114.055.887	128.640.290	(14.584.403)	-11,34%
Mantenimiento y Reparación		13.023.770	8.407.520	4.616.250	54,91%
Adecuación e Instalaciones		34.489.644	31.776.327	2.673.317	8,41%
Diversos		5.470.754	4.126.078	1.344.676	32,59%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		178.396.818	185.833.215	(7.436.397)	-4,00%
PROVISIONES	10.1				
Fondo de Imprevistos		10.200.000	10.200.000		0,00%
Fuerza segura copropiedad		10.200.000	12.000.000	(1.800.000)	-15,00%
TOTAL PROVISIONES		20.400.000	22.200.000	(1.800.000)	-8,11%
NO OPERACIONALES					
Gastos Bancarios		882.227	808.416	73.811	9,13%
Gastos Diversos		125.217	61.529	63.688	104,34%
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES		1.007.444	869.945	137.499	15,81%
TOTAL GASTOS		199.804.262	196.703.160	(3.101.102)	-1,58%
EXCEDENTE EJERCICIO		(521.156)	22.271.877	(22.793.033)	-102,32%

LAS NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS HACEN PARTE INTEGRAL DE ESTOS INFORMES.



ALVARO ABEL ACHURY MEDINA
 REPRESENTANTE LEGAL



EDIFICIO BONAIRE PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 830.102.059 - 3

NOTAS Y REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2021

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

El Edificio Bonaire - Propiedad Horizontal con NIT. 830.102.059-3 es una persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Está constituida mediante Escritura Pública N° 1767 de 19 de junio 1985 adaptada a la ley 675 de agosto 3 de 2001 con domicilio en la Carrera 13 A N° 127 A -32 de la ciudad Bogotá D.C, la cual debe actuar como agente de retención en la fuente sobre los pagos realizados a sus proveedores de bienes y servicios. Cuenta con personería jurídica vigente, certificado por la Alcaldía Local de Usaquén y representada legalmente por la Empresa Coproservicios S.A.S. con NIT. 900.454.355 - 2 en nombre del señor Álvaro Abel Achury Medina.

OBJETO: Su principal objeto es administrar correcta y eficientemente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir la ley según el reglamento de propiedad horizontal establecido.

RECURSOS PATRIMONIALES: Están conformados por los ingresos provenientes de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos y demás bienes e ingresos, adquiridos lícitamente para el cumplimiento de su objeto.

ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN: La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración y al Administrador, quien actúa como su representante legal.

ENTE DE CONTROL: La auditoría y el control de las operaciones de la copropiedad y las actuaciones de la administración es realizada por la revisora de cuentas (Sra. Nancy Sales) que no le genera ningún costo adicional a la copropiedad.

NOTA 2. BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

El Edificio se acoge a las Normas de Contabilidad establecidas mediante la Ley 1314 de 2009, reglamentada por el Decreto 2706 de 2012, para las empresas del Grupo 3, que deben llevar una contabilidad simplificada, que da lugar al Régimen Simplificado de Contabilidad de Causación para Microempresas, NIF, y la Orientación 15 de CTCF de 2015.

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS Y OTROS INGRESOS: Los ingresos de actividades ordinarias proceden en su mayoría de las cuotas causadas a cargo de los propietarios y que cubren las expensas necesarias de la copropiedad. Los otros ingresos proceden de rendimientos financieros en cuentas de ahorro, de sanciones e intereses de mora causados a cargo de los copropietarios, y de otros recursos provenientes de la operación ordinaria de la copropiedad.

PERIODO CONTABLE: El periodo contable de acuerdo a la normatividad, es anual, comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de cada año. La copropiedad elabora y ejecuta el presupuesto anual regulado por el Consejo de administración.

EDIFICIO BONAIRE PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 839.192.659 - 3

NOTAS Y REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2021

NOTA N° 3 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	
Concepto	2021
Banco Av villas Cta. Cte. N° ***0864	2.165.716
TOTAL	2.165.716

La cuenta corriente ***0864 de la copropiedad, es exclusivamente para llevar a cabo el recaudo de las cuotas de administración, por medio de transacciones electrónicas o depósitos directamente en oficinas.

NOTA N° 3.1 – EFECTIVO RESTRINGIDO	
Concepto	2021
Banco AV Villas Cta. ahorros ***7738	79.394.019
Banco AV Villas Cta. ahorros ***7654	307.518
TOTAL	79.701.537
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	81.867.253

Las cuentas de ahorro anteriormente expuestas tratan de recursos conformados por el fondo de imprevistos según lo determinado en la ley 675 y dineros provisionados para la ejecución de algunas obras a futuro, que para su uso deberán ser aprobados por la Asamblea, según lo dispongan.

NOTA N° 4: PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	
Concepto	2021
Construcciones y Edificaciones (Terraza 6to piso)	43.374.682
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	43.374.682
TOTAL ACTIVOS	125.241.935

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES**

Registra el costo de adquisición o construcción de inmuebles de propiedad del Edificio destinados para el desarrollo del objeto social. Es importante resaltar que en el año 2019 se llevó a cabo la ejecución de la terraza del 6to piso de la copropiedad.

NOTA N° 5: COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	
Concepto	2021
Coproservicios S.A.S (Diciembre 2021)	5.695.936
Soluciones Esbo S.A.S (Conserjería diciembre 2021)	6.727.501
TOTAL	12.423.437

Refleja las obligaciones que a la fecha del cierre del ejercicio estaban pendientes de pago, las cuales han sido canceladas de acuerdo al vencimiento o al cumplimiento del contrato.

023

EDIFICIO BONAIRE PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 836.192.959 - 3

NOTAS Y REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2021

NOTA N° 5.1: RETENCIÓN EN LA FUENTE	
Concepto	2021
Retención en la fuente por pagar enero 2022	65.000
TOTAL	65.000

Corresponden al valor del impuesto retenido para ser pagados a la DIAN, respectivamente en ENERO 2022.

NOTA N° 6: INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO		
Concepto	APTO	Valor
Cuotas de administración	205 / Gabriel Solano	7.000
	303 / Ximena Padilla	12.000
	502 / José Chavesa	524.000
TOTAL		543.000

Los copropietarios relacionados anteriormente efectuaron pagos anticipados de sus cuotas de administración, cuyos valores serán vigentes para el año 2022.

NOTA N° 7: OTROS PASIVOS (Consignaciones por identificar)		
Concepto	Fecha	Valor
RECAUDO RED ATH REF 0000010321	13/11/2019	154.000
CRED. VTAS PSE CICLO 08	03/02/2020	262.000
CRED. RCDOS RED ATH REF 0000031301	03/05/2021	170.000
RED ATH REF 89472456780	29/05/2021	10.000
CRED. RCDOS RED ATH REF 01687128549	09/06/2021	120.000
CRED. RCDOS RED ATH REF 0000031301	29/06/2021	500.000
CRED. RCDOS RED ATH REF 0000017252	29/09/2021	200.000
CRED. RCDOS RED ATH REF 0000002701	29/12/2021	112.350
TOTAL		1.528.350

TOTAL PASIVOS	14.559.787
----------------------	-------------------

Se informa que las transacciones relacionadas anteriormente corresponden a valores pendientes por identificar ya que a ningún apartamento se le atribuyen dichos pagos, debido a que no cuentan con una referencia clara.

Es importante resaltar que en el mes de agosto se emitió una circular informando dichos consignaciones, sin embargo, no se obtuvo respuesta.

P

A
023

EDIFICIO BONAIRE PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 838.162.059 - 3

NOTAS Y REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2021

NOTA N° 8: PATRIMONIO	
Concepto	2021
Provisión ley 675 (Fondo de imprevistos)	45.780.476
Reserva seguro áreas comunes	22.200.000
Déficit del ejercicio	(521.156)
Resultado de ejercicios anteriores	43.222.827
TOTAL	110.682.148
TOTAL PASIVOS = PATRIMONIO	125.241.935

Representan el valor neto de los recursos económicos del Edificio, a su vez el fondo de imprevistos se provisiona, conforme al art. 35 de la ley 675 de 2001, cuyo saldo reflejado es el acumulado, dicho valor se encuentra a disposición de la Asamblea General del Edificio. Adicionalmente la reserva del seguro de áreas comunes es destinada para llevar a cabo la renovación del mismo en el año 2022.

ESTADO DE RESULTADOS

NOTA N° 9: INGRESOS OPERACIONALES	
Concepto	2021
Cuotas de administración	216.132.000
Cuotas de compensación	2.172.000
Intereses por mora	93.000
Alquiler de terraza	1.002.000
Descuentos por pronto pago	(20.790.000)
TOTAL	198.609.000

NOTA N° 9.1: INGRESOS NO OPERACIONALES	
Concepto	2021
Rendimientos financieros	6.106
Recuperaciones	618.000
Diversos	50.000
TOTAL	674.106
TOTAL INGRESOS	199.283.106

Corresponde a todos los beneficios operativos y financieros que percibe el Edificio, tales como cuotas de administración, cuotas de compensación, alquiler de terraza e intereses a cargo de los copropietarios para el correcto funcionamiento del Edificio.

En cuanto al rubro de recuperaciones corresponde a la baja en cuenta de la terminación del contrato SG-SST por incumplimiento de la señora Alejandra Tenorio según aprobación del consejo de administración por valor de \$578.000 y el valor de \$40.000 es el reintegro por concepto de café y paneta. Los ingresos diversos trata de la venta del asador de carbón en el mes de julio 2021, a la administración delegada.



EDIFICIO BONAIRE PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 830.102.959 - 3

NOTAS Y REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2021

NOTA N° 10: GASTOS OPERACIONALES		TOTALES
HONORARIOS		
Hon. Manual Sistema gestión (SG-SST) / Esperanza Vilela	600.000	600.000
SEGUROS		
Póliza áreas comunes vig 31/12/2020 al 31/12/2021 / SBS seguros de Colombia NIT. 850.057.707-9	12.796.803	12.796.803
SERVICIOS		
Servicio Asco copropiedad / Coproservicios S.A.S	10.776.000	114.055.887
Servicio de Conserjería (ese - día) / Soluciones ESBO SAS	80.888.772	
Acueducto y alcantarillado / EAAB	2.089.675	
Codensa energía eléctrica / Enel	4.221.190	
Gas Natural / Vanti	132.250	
Administración y contabilidad / Coproservicios S.A.S	15.948.000	
MANTENIMIENTO		
Mant Ascensores (ese - día) / Ascensores HTS	5.319.300	13.023.770
Certificado Ascensor / Servimeters S.A.S	333.200	
Arreglos Florales / Ardila Emperatriz	655.000	
Mantenimiento de jardín / Cárdenas Samuel	3.346.000	
Inspección y certificación puertas eléctricas / Incol Ingeniería	220.150	
Adecuación a la norma puerta elect / Ascensores HTS	2.556.120	
Mantenimiento preventivo puerta elect / Ascensores HTS	119.000	
Mantenimiento, lavado tanque de agua / Celino Cifuentes	475.000	
ADECUACIONES E INSTALACIONES		
6 Bombillos Luz Cálida / José Miguel Avila	60.000	34.449.644
Aspirada Tapete Y Pintura De Guardias / Samuel Cárdenas	170.000	
Lavado Y Desinf. Shat Basuras / Julio Tula Guevara	350.000	
3 Potes De Laca Brillante / Fausto Díaz Karlo	536.000	
Lavado Y Desinf. Marquesinas, vidrios / Fabián Guerrero	3300.000	
Compra De Bombillos / José Miguel Avila	521.000	
Lavado Con Hidro Y Desinf. Garajes / Julio Tula Guevara	3350.000	
Pintura rejas exteriores y limpieza de canal / Julio Tula Guevara	4450.000	
Compra De Tomas Eléctricas / Sodimac Colombia	518.000	
Cambio de chapa cuarto de archivo / Julio Tula	580.000	
2 vidrios laminados y templados en fachada copropiedad / Heli Izaciga	54.700.000	
Suministro e instalación 2 cristales laminados y templados / Heli Izaciga	55.000.000	
Cambio De Bombillos Y Repl. Mesa / Fabián Guerrero	575.000	
Compra de 16 matas y 10 bultos de tierra jardín / Samuel Cárdenas	5400.000	
Barniz, uniones y nipples / Deposito y ferreteria	527.000	
Bombillos y sensores / Comercializadora Electro MC SAS	5504.000	
Compra De Tapetes Varios Atrapa Muger / Jessica Fernández	51.487.000	
Fabricación E Instalación De 3 Vestanas / Heli Izaciga	51.100.750	
Suministro e instalación Película de seguridad / Heli Izaciga	5577.150	
Serv Instal De Vidrios Propiedad Del Ed. / Heli Izaciga	52.332.400	
Fra. 493 Serv Instal de Vidrio Salida a la terraza 1er piso / Heli Izaciga	52.249.100	
Compra E Instal Reflectores / Aldemar Rojas	5479.000	
Sum E Instal Película Polarizada en puertas de terraza / Heli Izaciga	5351.645	
Compra Pipeta De Gas / Gas Bogotá	560.000	



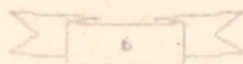
Handwritten signature and date 023

EDIFICIO BONAIRE PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 838.162.059 - 3

NOTAS Y REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2021

Pago Obra Civil 6to Piso Ed. / Samuel Benilla	\$200.000	
Compra E Instal de 2 Sensores / William Rodriguez	\$80.000	
Elementos Varios De Mito Edificio / Aldemar Rojas	\$182.000	
Arreglos Locativos Varios / Aldemar Rojas	\$600.000	
Suministro 2 Marquesinas Policarbonato / Aldemar Rojas	780.000	
Compra de Macetas-Matas-Tierra Jardin / Samuel Cárdenas	435.000	
Compra Macetas-Matas-Tierra Terraza 1er piso / Samuel Cárdenas	298.000	
Mito Preventivo Puerta de Vidrio / Acixcam	95.200	
Arreglos Locativos Remodelación Baño / Sodimac Colombia	3.000.000	
Reparaciones Locativas Remodelación / Sodimac Colombia	1.940.299	
Saldo Suministro Cerca Eléctrica Costado Sur y frente Ed./Carlos Figueras	2.900.000	
Trabajos Adicionales Remodelación Baño / Aldemar Rojas	490.000	
Transp.Enchape Adecuación Baño / Jorge Vacca	50.000	
Recarga Mito Extintores Edificio / Juan Ramirez	100.000	
Arreglo Guadua-Pintura-Lavado Jardinera / Aldemar Rojas	500.000	
Compra de Lámpara Recepción / Sodimac Colombia	55.000	
Compras Halloween / Jenny Pinada	6.100	
Compra Pipeta De Gas / Gas Bogotá	70.000	
Lavado Y Desinf.Shut Y Cuarto Baños / Julio Tula	350.000	
Lavado Gral. Parqueaderos, Escaleras y rampa de acceso / Julio Tula	150.000	
Reinstalación Lámpara Emergencia / Edgar Rodríguez	60.000	
Revisión Bbq Terraza Copropiedad	20.000	
Colocación Sikaflex Rejillas, Regletas y luz led / Julio Tula	910.000	
DIVERSOS		
Café-Azúcar-Paneta / Supermercados Olímpica	529.223	
Elementos Varios De Aseo / Marleny Fandiño Díaz	924.000	
Compra elemts aseo, libro actas, compras navideñas / Almacenes Éxito SA	306.651	
Cartillas Asamblea general 2020 / Sandra Patricia Ardila	31.500	
Toalla Manos-Papelera / Mecanoelectro SAS	71.900	
Elementos varios de aseo, café, paneta y bolsos / Kota Colombia (DI)	178.340	
Copias, papel pegalote / Comercial papelera SA	8.000	
Compra arreglos navideños y bonos empleados	657.000	
Certificado de tradición / Efectivo LTDA	21.000	
Café y paneta / María Giraldo Cuevas	67.600	
Presentación información exógena nal y dital / Lina González	83.000	3.470.714
Emposte contable año 2020 / Litografía A tiempo	35.700	
Impresiones de informes edificio / Adelina Macías	153.600	
Compras elemnts papeleria y navideño / Panamericana SA	164.200	
Copias y elementos de papeleria / Cecilia Moreno	42.950	
Copias varias / Martha Peñalosa	14.900	
Copia varias / Gerardo Pinzon	1.400	
Plotter de 14 planes de la copropiedad / Heronando Rodriguez	112.000	
Jabón y desinfectante / Suramericana Comercial	17.750	
Encuadernación revisoría de cuentas copropiedad	50.000	
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		178.396.818



0423

EDIFICIO BONAIRE PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT. 830.102.959 - 3
NOTAS Y REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2021

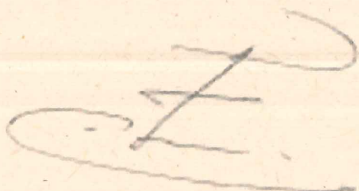
GASTOS: Son los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien de nacimiento o aumento de los pasivos, que dan como resultado disminución en el patrimonio.

Los cuales se encuentran representados básicamente por honorarios profesionales, servicios públicos, mantenimiento de las áreas comunes y otros diversos, valores y obras que se detallan en la tabla anteriormente expuesta. Se resalta la remodelación del baño de la recepción, cerrado eléctrico y modernización de algunas puertas de ingreso.

NOTA N° 101: GASTOS NO OPERACIONALES	
Concepto	2021
Fondo de imprevistos ley 675	10.200.000
Reserva seguro copropiedad	10.200.000
Gastos bancarios (Banco- Av Villas)	882.227
Gastos diversos	125.217
TOTAL	21.407.444
TOTAL GASTOS DEL EJERCICIO	199.894.262
DÉFICIT DEL EJERCICIO	(521.156)

Respecto a la información anteriormente expuesta, el fondo de imprevistos representa el valor causado durante la vigencia 2021. En el saldo de gastos bancarios incluye el valor de los diferentes movimientos bancarios que registra el Edificio.

En cuanto a los gastos diversos, comprenden ajuste al peso (\$1.775) y el GMF cobrado por valor de (\$123.442) por Coproservicios S.A.S. a razón de los gastos que se financian mes a mes.


ALVARO ABEL ACHURY MEDINA
REPRESENTANTE LEGAL
C.C. 19.313.733

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL AÑO 2021
EDIFICIO BONAIRE P.H. NIT. 830.102.459-3

CTA	CONCEPTO	PPTO APROBADO 2021		PPTO EJECUTADO 2021		VAR \$	VAR %
		MES	ANUAL	MES	ANUAL		
417005	CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$18.011.000	\$235.132.000	\$18.011.000	\$235.132.000	\$0	100%
417012	ALQUILER TERRAZA / BBQ	\$0	\$0	\$83.500	\$1.002.000	(\$1.002.000)	100%
417023	INTERESES DE MONEDA	\$0	\$0	\$7.738	\$93.000	(\$93.000)	100%
417040	CUOTAS DE COMPENSACION	\$201.000	\$2.412.000	\$181.000	\$2.172.000	\$240.000	98%
417505	DESCUENTOS POR PRONTO PAGO	(\$1.800.000)	(\$21.600.000)	(\$1.712.500)	(\$20.790.000)	(\$810.000)	94%
417510	DESCUENTO PRONTO PAGO CUOTA COMPENSACION	(\$28.000)	(\$240.000)	\$0	\$0	(\$240.000)	0%
42100501	RENDIMIENTOS FINANCIEROS	\$0	\$0	\$509	\$6.100	(\$6.100)	100%
425000	REINTEGRO DE OTROS COSTOS Y GASTOS	\$0	\$0	\$51.500	\$418.000	(\$418.000)	100%
429205	APROVECHAMIENTOS	\$0	\$0	\$4.107	\$50.000	(\$50.000)	100%
429510	AJUSTE AL PISO	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	100%
TOTAL INGRESOS		\$16.192.000	\$196.704.000	\$16.666.926	\$199.283.100	(\$2.579.100)	101%
511020	REVENIR DE CUENTAS	\$356.000	\$4.272.000	\$0	\$0	\$4.272.000	0%
511065	SISTEMA DE GESTION SG-SST	\$0	\$0	\$50.000	\$600.000	(\$600.000)	100%
51300001	SEGUROS COPROPIEDAD	\$1.066.000	\$12.796.800	\$1.066.400	\$12.796.800	(\$33)	100%
51300003	ASEO	\$898.000	\$10.776.000	\$899.000	\$10.776.000	\$0	100%
51300010	VIGILANCIA	\$8.740.731	\$80.888.772	\$8.740.731	\$80.888.772	\$0	100%
513025	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$200.000	\$2.400.000	\$174.140	\$2.089.079	\$310.825	87%
513530	ENERGIA ELECTRICA	\$490.000	\$6.800.000	\$351.766	\$4.221.100	\$578.810	88%
513540	GAS NATURAL	\$03.200	\$123.120	\$11.020	\$132.250	(\$9.100)	107%
513580	SERV. ADMINISTRACION	\$1.329.000	\$15.948.000	\$1.329.000	\$15.948.000	\$0	100%
51451001	MANT. ASCENSOR	\$221.000	\$2.652.000	\$443.275	\$5.319.300	(\$2.667.300)	210%
51451002	CERTIFICADO ASCENSOR	\$27.707	\$333.204	\$27.707	\$333.200	\$4	100%
51451003	FLORES Y JARDIN	\$140.000	\$1.680.000	\$54.583	\$655.000	\$1.025.000	79%
51451005	MANTENIMIENTO JARDIN	\$250.000	\$3.000.000	\$278.833	\$3.340.000	(\$340.000)	112%
51451006	MANTENIMIENTO BOMBA	\$8.000	\$96.000	\$0	\$0	\$96.000	0%
51451009	CERTIFICACION PUERTAS ELECT	\$0	\$0	\$231.250	\$2.776.270	(\$2.776.270)	100%
51451010	MANTENIMIENTO PUERTA ELECT	\$0	\$0	\$9.937	\$119.000	(\$119.000)	100%
51451014	MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	\$52.000	\$624.000	\$39.383	\$475.000	\$149.000	70%
51501510	REPARACIONES LOCATIVAS	\$2.700.000	\$32.400.000	\$2.870.804	\$34.449.644	(\$2.049.644)	105%
51502501	ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	\$300.000	\$1.200.000	\$169.572	\$2.034.043	(\$834.043)	130%
51503001	PAPILERIA Y FOTOCOPIAS	\$0	\$0	\$34.573	\$434.871	(\$434.871)	100%
51599501	FONDO DE IMPREVISTOS	\$850.000	\$10.200.000	\$850.000	\$10.200.000	\$0	100%
51599502	OTROS GASTOS	\$119.842	\$1.438.104	\$65.117	\$781.400	\$656.704	54%
51599503	RESERVA PAGO SEGURO	\$850.000	\$10.200.000	\$850.000	\$10.200.000	\$0	100%
53000501	BANCO A V VILLAS	\$75.000	\$670.000	\$73.309	\$882.227	(\$6.227)	101%
530581	AJUSTE AL PISO	\$0	\$0	\$348	\$1.773	(\$1.773)	100%
534995	OTROS GASTOS DIVERSOS	\$0	\$0	\$10.287	\$123.442	(\$123.442)	100%
TOTAL GASTOS		\$36.392.000	\$196.704.000	\$16.698.355	\$199.894.262	(\$8.100.262)	102%

DÉFICIT DEL EJERCICIO

-\$21.156

COPROSERVICIOS SAS.
ADMINISTRADOR

323

El señor Álvaro Achury, informa a la asamblea que existe un pasivo por consignaciones por identificar el cual se viene arrastrando desde el años 2019, indica que la ley permite castigar este ítem hasta pasado tres (3) años, por lo cual propone castigar esta cuenta; la asamblea lo autoriza por unanimidad.

Los estados financieros se aprueban por unanimidad.

El señor Florentino Rueda propietario del apartamento 105, agradece a la señora Nancy Sales (Revisora de Cuentas) porque siempre actualiza y envía los informes de gastos mensuales a toda la comunidad.

8. APROBACIÓN DE PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2022.

Se presentan a la Asamblea dos proyectos de presupuesto para el año 2022; uno con el incremento del IPC o sea 6.5% y otro con la propuesta del salario mínimo aprobado del 10.07%.

Se somete a votación con los siguientes resultados:

Se obtuvo la siguiente votación: 74.9% por el incremento del 10.07% y el 19.24% por el incremento del IPC, o sea, 6.5%.

El presupuesto aprobado para el año 2022, fue el siguiente:

22

PROYECTO PTO AÑO 2022 - AUMENTO 10.07%
EDIFICIO BONAIRE P.H. NIT. 830.102.089.3

Acercar (CTRL+signo más)

CTA	CONCEPTO	PTO APROBADO 2021	PTO EJECUTADO 2021	PROYECTO PTO 2022	VAR \$	VAR %
		MES	ANUAL	MES	ANUAL	
417005	CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$18.011.000	\$216.132.000	\$18.011.000	\$216.132.000	\$21.768.000 10%
417015	ALQUILER TERRAZA/BHQ	\$0	\$0	\$83.500	\$1.002.000	\$880.000 16%
417025	INTERESES DE MORA	\$0	\$0	\$7.750	\$93.000	\$93.000 100%
417040	CUOTAS DE COMPENSACION	\$201.000	\$2.412.000	\$181.000	\$2.172.000	\$2.652.000 23%
417050	DESCUENTOS POR PRONTO PAGO	(\$1.800.000)	(\$11.600.000)	(\$1.732.500)	(\$20.790.000)	(\$1.984.000) 17%
417510	DESCUENTO PRONTO PAGO CUOTA COMPENSACION	(\$10.000)	(\$240.000)	\$0	\$0	(\$240.000) 0%
42100301	RENDIMIENTOS FINANCIEROS	\$0	\$0	\$5.909	\$6.106	(\$6.106) -100%
425050	RENTEDERO DE OTROS COSTOS Y GASTOS	\$0	\$0	\$31.500	\$618.000	(\$618.000) -100%
429505	APROVECHAMIENTOS	\$0	\$0	\$4.167	\$50.000	(\$50.000) -100%
429581	AJUSTE AL PESO	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0 0%
511020	REVISOR DE CUENTAS	\$16.392.000	\$196.704.000	\$16.606.926	\$199.183.106	\$18.110.000 11%
511095	SISTEMA DE GESTION SO-SST	\$356.000	\$4.272.000	\$0	\$0	\$450.000 13%
5130001	SEGUROS CORROPIEDAD	\$1.066.400	\$12.796.800	\$1.066.400	\$12.796.800	\$1.064.877 0%
5130505	ASEO	\$898.000	\$10.776.000	\$898.000	\$10.776.000	\$988.000 11%
5130510	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$6.740.721	\$80.888.722	\$6.740.721	\$80.888.722	\$6.000.000 9%
513530	ENERGIA ELECTRICA	\$400.000	\$4.800.000	\$351.766	\$4.221.190	\$372.000 9%
513540	GAS NATURAL	\$10.240	\$123.120	\$11.071	\$137.350	\$12.000 12%
513580	SERV. ADMINISTRACION	\$1.319.000	\$15.948.000	\$1.319.000	\$15.948.000	\$1.463.000 10%
5141001	MANT. ASCENSOR	\$221.000	\$2.652.000	\$443.275	\$5.319.300	\$3.468.000 65%
5141002	CERTIFICADO ASCENSOR	\$27.767	\$333.204	\$27.767	\$333.200	\$30.000 9%
5141003	FLORES Y JARDIN	\$140.000	\$1.680.000	\$54.583	\$653.000	\$65.000 10%
5141005	MANTENIMIENTO JARDIN	\$250.000	\$3.000.000	\$278.833	\$3.346.000	\$3.168.000 95%
5141006	MANTENIMIENTO BOMBIA	\$8.000	\$96.000	\$0	\$0	\$35.000 38%
5141009	CERTIFICACION PUERTAS ELECT	\$0	\$0	\$231.336	\$2.776.270	\$233.000 9%
5141010	MANTENIMIENTO PUERTA ELECT	\$0	\$0	\$9.917	\$119.000	\$10.000 10%
5141014	MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	\$32.000	\$324.000	\$39.583	\$475.000	\$50.000 11%
5150310	REPARACIONES LOCATIVAS	\$2.700.000	\$32.400.000	\$2.810.804	\$34.449.644	\$2.875.000 10%
5152001	ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	\$100.000	\$1.200.000	\$169.537	\$2.034.443	\$187.000 16%
5152001	PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	\$0	\$0	\$54.572	\$654.871	\$55.000 9%
5152001	FONDO DE EMERGENCIAS	\$830.000	\$10.200.000	\$830.000	\$10.200.000	\$830.000 8%
5152001	OTROS GASTOS	\$119.842	\$1.438.104	\$65.117	\$781.600	\$70.000 9%
5152001	RESERVA PAGO SEGURO	\$850.000	\$10.200.000	\$850.000	\$10.200.000	\$850.000 8%
5152001	BLANCO AV VILLAS	\$73.000	\$876.000	\$73.519	\$882.227	\$80.000 11%
5152001	ADJUSTE AL PESO	\$0	\$0	\$148	\$1.775	\$0 0%
5152001	OTROS GASTOS DIVERSOS	\$16.392.000	\$196.704.000	\$16.650.355	\$199.804.265	\$16.762.877 10%
5152001	TOTAL GASTOS	\$16.392.000	\$196.704.000	\$16.650.355	\$199.804.265	\$16.762.877 10%

COFROSERVICIOS SAS
ADMINISTRADOR

0423

9. APROBACIÓN DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN PARA EL AÑO 2022.

De acuerdo al incremento y presupuesto aprobados las cuotas de administración para el año 2022 son las siguientes:

EDIFICIO BONAIRE P.H
CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN AÑO 2022
INCREMENTO 10,07% SMLV

APTO	CUOTA ACTUAL AÑO 2021			PRESUPUESTO CUOTAS AÑO 2022 - INCREMENTO 10,07%		
	CUOTA PLENA AÑO 2021	DCTO 10% AÑO 2021	CUOTA CON DCTO AÑO 2021	CUOTA PLENA AÑO 2022	DCTO 10% AÑO 2022	CUOTA CON DCTO AÑO 2022
Apto 101	\$ 488.000	\$ 49.000	\$ 439.000	\$ 537.000	\$ 54.000	\$ 483.000
Apto 102	\$ 580.000	\$ 58.000	\$ 522.000	\$ 638.000	\$ 64.000	\$ 574.000
Apto 103	\$ 892.000	\$ 89.000	\$ 803.000	\$ 982.000	\$ 98.000	\$ 884.000
Apto 104	\$ 354.000	\$ 35.000	\$ 319.000	\$ 390.000	\$ 39.000	\$ 351.000
Apto 105	\$ 688.000	\$ 69.000	\$ 619.000	\$ 757.000	\$ 76.000	\$ 681.000
Apto 201	\$ 323.000	\$ 32.000	\$ 291.000	\$ 356.000	\$ 36.000	\$ 320.000
Apto 202	\$ 642.000	\$ 64.000	\$ 578.000	\$ 707.000	\$ 71.000	\$ 636.000
Apto 203	\$ 819.000	\$ 82.000	\$ 737.000	\$ 901.000	\$ 90.000	\$ 811.000
Apto 204	\$ 354.000	\$ 35.000	\$ 319.000	\$ 390.000	\$ 39.000	\$ 351.000
Apto 205	\$ 803.000	\$ 80.000	\$ 723.000	\$ 884.000	\$ 88.000	\$ 796.000
Apto 206	\$ 479.000	\$ 48.000	\$ 431.000	\$ 527.000	\$ 53.000	\$ 474.000
Apto 301	\$ 303.000	\$ 30.000	\$ 273.000	\$ 334.000	\$ 33.000	\$ 301.000
Apto 302	\$ 656.000	\$ 66.000	\$ 590.000	\$ 722.000	\$ 72.000	\$ 650.000
Apto 303	\$ 824.000	\$ 82.000	\$ 742.000	\$ 907.000	\$ 91.000	\$ 816.000
Apto 304	\$ 431.000	\$ 43.000	\$ 388.000	\$ 474.000	\$ 47.000	\$ 427.000
Apto 305	\$ 820.000	\$ 82.000	\$ 738.000	\$ 903.000	\$ 90.000	\$ 813.000
Apto 306	\$ 467.000	\$ 47.000	\$ 420.000	\$ 514.000	\$ 51.000	\$ 463.000
Apto 401	\$ 332.000	\$ 33.000	\$ 299.000	\$ 365.000	\$ 37.000	\$ 328.000
Apto 402	\$ 586.000	\$ 59.000	\$ 527.000	\$ 645.000	\$ 65.000	\$ 580.000
Apto 403	\$ 823.000	\$ 82.000	\$ 741.000	\$ 906.000	\$ 91.000	\$ 815.000
Apto 404	\$ 351.000	\$ 35.000	\$ 316.000	\$ 386.000	\$ 39.000	\$ 347.000
Apto 405	\$ 820.000	\$ 82.000	\$ 738.000	\$ 903.000	\$ 90.000	\$ 813.000
Apto 406	\$ 471.000	\$ 47.000	\$ 424.000	\$ 518.000	\$ 52.000	\$ 466.000
Apto 501	\$ 325.000	\$ 33.000	\$ 292.000	\$ 358.000	\$ 36.000	\$ 322.000
Apto 502	\$ 582.000	\$ 58.000	\$ 524.000	\$ 641.000	\$ 64.000	\$ 577.000
Apto 503	\$ 746.000	\$ 75.000	\$ 671.000	\$ 821.000	\$ 82.000	\$ 739.000
Apto 504	\$ 367.000	\$ 37.000	\$ 330.000	\$ 404.000	\$ 40.000	\$ 364.000
Apto 505	\$ 813.000	\$ 81.000	\$ 732.000	\$ 895.000	\$ 90.000	\$ 805.000
Apto 506	\$ 560.000	\$ 56.000	\$ 504.000	\$ 616.000	\$ 62.000	\$ 554.000
Apto 601	\$ 1.312.000	\$ 131.000	\$ 1.181.000	\$ 1.444.000	\$ 144.000	\$ 1.300.000
TOTALES	\$ 18.011.000	\$ 1.800.000	\$ 16.211.000	\$ 19.825.000	\$ 1.984.000	\$ 17.841.000

CUOTA DE COMPENSACIÓN AÑO 2022 - APTO 601						
APTO	CUOTA PLENA 2021	DCTO 10% AÑO 2021	CUOTA CON DCTO AÑO 2021	CUOTA PLENA 2022	DCTO 10% AÑO 2022	CUOTA CON DCTO AÑO 2022
Apto 601	\$ 201.000	\$ 20.000	\$ 181.000	\$ 221.000	\$ 22.000	\$ 199.000

Handwritten signature and initials.

10. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Para el Consejo de administración por el año 2022-2023 fueron elegidos por unanimidad las siguientes personas:

- **MIGUEL ANGEL VANEGAS, APARTAMENTO 203**
- **OLGA YOLANDA RODRÍGUEZ B, APARTAMENTO 503**
- **JOHANA GOMEZ, APARTAMENTO 404**
- **JORGE POSADA, APARTAMENTO 601**
- **CARLOS TORRES, APARTAMENTO 501**

Esta elección se realizó teniendo en cuenta lo ordenado por la Ley 675/2001 y en cumplimiento de lo aprobado en el Reglamento de Propiedad Horizontal en el cual, se indica que el consejo debe estar conformado por 5 miembros (3 principales y 2 suplentes).

11. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL O DEL REVISOR DE CUENTAS.

La Asamblea propone que la señora Nancy Sales continúe colaborando con su labor de Revisora de cuentas, por lo que se le pregunta si ella acepta continuar.

La señora Nancy Sales, manifiesta que:

- No tiene inconveniente en continuar; es un trabajo, que realiza como colaboración para con el edificio y lo hace sin ningún costo.
- No obstante, expresa, que se encuentra muy molesta, porque se ha suscitado por parte de un propietario, comentarios suspicaces y malintencionados; refiriéndose, a un miembro del consejo en términos desobligantes, cuestionando la labor realizada. Dice que no acepta, que siendo este edificio una comunidad que permanece informada y al día, sobre el estado de sus finanzas, se produzcan este tipo de afirmaciones.

- Manifiesta que este proceder no hace bien al edificio; por el contrario, solo desdice y habla pésimo de quien lo hace.
- Recalca que todos tienen derecho a expresar sus inconformidades, pero nunca de esa manera; los reclamos se deben hacer con educación, no descalificando, como sucedió en este caso, al señor presidente del Consejo Miguel Ángel Vanegas, quien no solo tiene la voluntad de colaborar aportando sus conocimientos profesionales, sino que, al momento de realizar una obra, la dirige y nos ayuda financieramente trasladando los descuentos que le otorgan como ingeniero.
- La señora Sales muestra su molestia no solo por lo anteriormente expuesto, si no, porque ella dice que si se piensa que el Consejo de Administración está actuando incorrectamente; ella, por el hecho de avalar su gestión, también estaría actuando indebidamente.
- Por eso, rechaza enfáticamente este proceder.

El presidente de la Asamblea pregunta a los asistentes, si alguien está en desacuerdo con que la señora Sales continúe realizando la revisoría de cuentas y nadie responde.

La señora Nancy Sales fue ratificada por unanimidad.

12. ELECCIÓN O RATIFICACIÓN DE LA EMPRESA ADMINISTRADORA.

Por mayoría calificada fue ratificada como administradora a la empresa COPROSERVICIOS SAS, con la Representación Legal del Señor Álvaro Achury Medina.

La señora María Ximena Padilla, propietaria de los apartamentos 201 y 303, manifiesta no estar de acuerdo con que se reelija la actual empresa administradora, por lo que se deja consignado en la presente acta.

13. PROPOSICIONES Y VARIOS.

En este punto se tratan los siguientes temas:

OBRAS NECESARIAS EN EL EDIFICIO:

- **Emboquillado, lavado e impermeabilización de la fachada.**

Para realizar este trabajo se debe tener en cuenta, que es necesario efectuar el cambio los actuales antepechos de cerámica negra los cuales en su mayoría se encuentran desprendidos y rajados.

De esta manera quedaría solucionados los actuales problemas de humedad, que por fachada tienen algunos apartamentos.

Por otra parte es urgente arreglar la rampa y escaleras de acceso a la puerta principal las cuales están en mal estado; lo mismo, las barandas que deben ser cambiadas por unas de acero inoxidable.

Se solicita a la comunidad su colaboración para que las personas que no han realizado el cambio de ventanas lo hagan lo más pronto posible ya que, de no realizarlo y verse el edificio obligado a intervenir la fachada, las ventanas que no estén cambiadas no serán sometidas a ningún mantenimiento por el estado lamentable y peligroso de manipular. (Limpieza, siliconado etc.)

Para el cambio de ventanas, recuerda las especificaciones que fueron aprobadas por la asamblea del año 2021:

- **Aluminio negro**
- **Vidrio de seguridad color bronce, laminado 3 más 3.**

Finalmente se aprueba esperar el cambio de ventanas hasta julio 31 de 2022.

La obra que concierne a lo relativo con la fachada, debe empezar a más tardar el 1º de septiembre de 2022, ya que se estima que su duración es de 2 meses y no podemos permitir que llegue la temporada navideña y nos encontremos en obra.

Se aprueba la realización de estas obras, y se autoriza tomar el dinero del fondo de reserva.

Automatización del edificio:

- Realizar un cerramiento en la zona de acceso al ascensor por el parqueadero.
- Automatizar este ingreso con tarjeta y código.
- Automatizar el acceso vehicular.

La señora JENNY SERRANO, del apartamento 506 informa que existe una gotera en el dry Wall que cubre los ductos del gas ubicados en la esquina de los apartamentos 05 y 06; y que se debe hacer mantenimiento.

Se explica que los trabajos de rutina, el edificio los irá realizando lo más pronto posible, teniendo en cuenta el flujo de caja.

Luego de analizar los trabajos a realizar se obtiene la autorización del 94.14% para que se priorice los trabajos concernientes a la fachada, los cuales deben iniciarse por tarde el 1º de septiembre 2022.

USO DE LA TERRAZA DEL SEXTO PISO

Debido a la quejas presentadas por los propietarios de los apartamento 505 y 506 en el sentido de que no se estaba respetando los horarios establecidos por el reglamento y la asamblea; informan que esta terraza se está usando hasta altas horas de la noche con música, haciendo mal manejo del mobiliario e impidiendo el derecho que todos tenemos a nuestro descanso; por lo tanto se aprueba nuevamente el siguiente horarios para el uso de ésta zona:

- Solicitar a la administración la reserva de esta área con un término de cuatro (4) días de antelación.
- Consignar el valor respectivo en la cuenta de AV Villas y enviar antes de la fecha de utilización el comprobante ya sea de consignación o de transferencia bancaria.
- **Horario normal no tiene costo alguno; siempre y cuando no se realicen ningún evento, reunión o celebración.**

Horario: Lunes a domingo de 7 A.M. – 7 P.M.

- **EVENTOS ESPECIALES: (se debe cancelar previamente su costo)**

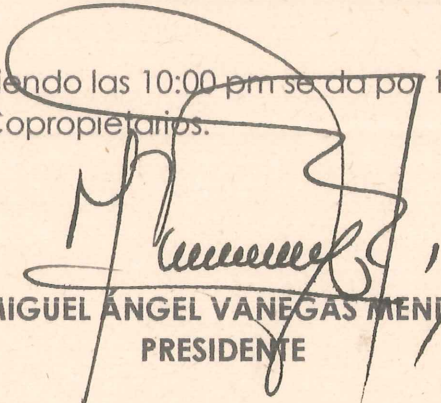
LUNES A JUEVES ES HASTA LAS 10 PM.

VIERNES SABADOS Y DOMINGO hasta la 1 a.m.

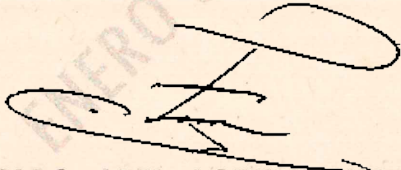
Se debe tener en cuenta que, si el día lunes es laboral, el día domingo no puede ser utilizada la terraza sino hasta las 10 p.m.

Se aprueba que el incumplimiento de en estos horarios es causal para pedir por parte del vigilante la intervención policial

Siendo las 10:00 pm se da por terminada la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios.

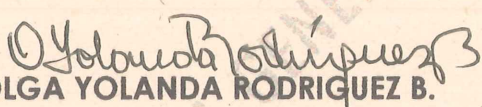


MIGUEL ÁNGEL VANEGAS MÉNDEZ
PRESIDENTE

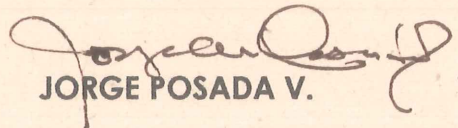


ÁLVARO ABEL ACHURY MEDINA
SECRETARIO

COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA:



OLGA YOLANDA RODRIGUEZ B.



JORGE POSADA V.



MAURICIO RAMÍREZ