



CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO - PARQUE CENTRAL BAVARIA - P.H.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Valores expresados en pesos colombianos)

NOTA 1. ENTIDAD

El Conjunto Residencial Bávaro - Parque Central Bavaria - Propiedad Horizontal es una entidad privada sin ánimo de lucro, inscrita en el libro de personas jurídicas de la Alcaldía Local de Santafe bajo el No. 25, según resolución 491 del 4 de diciembre de 2008, conforme a lo previsto en el artículo 8 de la ley 675 de 2001, identificada con el número de NIT 900.256.663-7.

El reglamento de propiedad horizontal se protocolizó inicialmente mediante escritura pública No. 5204 del 22 de junio de 2008 de la notaria 37 del circulo de Bogotá. El Conjunto Residencial Bávaro Parque Central Bavaria P.H. es una persona jurídicas sin ánimo de lucro que no está obligada al pago del impuesto de renta y complementarios, conforme a lo establecido en el artículo 83 de la ley 675 de 2001.

NOTA 2. OBJETO SOCIAL

En virtud del decreto 1060 del 31 de marzo de 2009 el objeto social incluye la explotación de bienes comunes con el objeto de conseguir recursos con los cuales cubrir sus expensas

NOTA 3. POLITICAS CONTABLES

Los estados financieros a partir del 31 de diciembre de 2015 del Conjunto Residencial Bavaro - Parque Central Bavaria P.H. se presentarán según las Normas de Información Financiera (NIF) para microempresas contenidas en los decretos 2706 del 27 de diciembre de 2012 y 3019 del 27 de diciembre de 2013 y realizando una declaración explícita y sin reservas del cumplimiento de las mismas, las cuales serán aplicadas de manera uniforme.

Frecuencia de la información

El Conjunto preparará y difundirá un juego completo de estados financieros una vez al año, con corte al 31 de diciembre.

Uniformidad en la presentación

El Conjunto mantendrá la presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros de un periodo a otro, a menos que, un cambio proporcione información más fiable y relevante, en tal caso se informará en una nota las causas del cambio.



CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO - PARQUE CENTRAL BAVARIA - P.H.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Valores expresados en pesos colombianos)

Información comparativa

El conjunto revelará información comparativa respecto del periodo comparable anterior para todos los montos presentados en los estados financieros del periodo corriente.

Los activos y pasivos se presentarán y revelarán en corrientes y no corrientes.

Moneda funcional

La moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera la Copropiedad, para nuestro caso será el peso colombiano.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE E	30-12-23	30-12-22
Efectivo y Equivalentes de efectivo disponible		
Caja	1.500.000	1.500.000
Cuenta corriente - Banco BCSC	77.447.201	52.962.323
Efectivo y Equivalentes de efectivo restringido		
CDT Banco BCSC a 3Meses	82.318.888	79.013.410
Cta de Ahorro -BCSC	1.588.478	1.587.898
	<u>162.854.567</u>	<u>135.063.630</u>

NOTA 4. INVERSIONES	30-12-2023	30-12-2023
Inversiones		
CDT de mas de 90 días	137.818.040	137.818.040
Intereses De CDT	19.652.093	1.607.363
	<u>157.470.133</u>	<u>139.425.403</u>

El CDT del Banco BCSC por \$137.818.040 mas 19.652.093 de intereses y son los recursos de fondo de imprevistos conforme a lo establecido en la ley 675 de 2001.

El efectivo comprende tanto el efectivo en caja como los depósitos bancarios a la vista.

Los equivalentes de efectivo son inversiones a corto plazo, (90 días) de gran liquidez, fácilmente convertibles en valores determinados en efectivo, que tienen un riesgo poco significativo de cambio en su valor, y en general se tienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo.



CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO - PARQUE CENTRAL BAVARIA - P.H.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Valores expresados en pesos colombianos)

Fondo de Imprevistos

El fondo de imprevistos es un activo con destinación específica que debe mantenerse en cuentas de ahorro, fondos fiduciarios u otras cuentas, y que se forma como mínimo con el 1% del presupuesto anual de ingresos y gastos de la copropiedad.

Cuando la copropiedad utilice los recursos del fondo, los desembolsos realizados se acreditarán a la cuenta de efectivo restringido y se cargarán a las cuentas de resultados.

En el caso que el fondo de imprevistos genere rendimientos financieros, estos rendimientos incrementan el valor del fondo y se registrarán como ingresos en el estado de resultados.

CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO -PARQUE CENTRAL BAVARIA RESUMEN FONDOS 31 DE DICIEMBRE DE 2023

NOMBRE DEL FONDO	SALDO AL 31/12/2022	PRESUPUESTO mes 2023	Movimiento 2023		Saldo al 31/12/2023
			Apropiacion	Utilizacion	
Fondo de Imprevistos	137.798.981	2.068.731	24.824.772	0	162.623.753
Fondo ampliacion circuito cerrado de Tv	24.000.000	1.546.667	18.560.000		42.560.000
Inversiones	56.858.978	4.138.807	49.665.680		106.524.658
Fondo de Fachadas	55.444.882	1.546.667	18.560.000		74.004.882
Fondo de Tanques Bosh	25.502.400	1.643.488	19.721.856	123.222.236	-77.997.980
Fondo de Paneles Solares	24.000.000	1.546.667	18.560.000	0	42.560.000
Fondo de Medios Tecnologicos	0	1.402.197	16.826.360	0	16.826.360
Fondo de Puertas Antifuego	24.000.000	1.546.667	18.560.000	0	42.560.000
Fondo de Covid	683	0	0	0	683
Totales	323.605.241	9.300.871	111.610.452	0	409.662.356

Vr CDT e intereses	239.789.021
Saldo cuenta de ahorros	1.588.486
Vr. Total Fondeado	241.377.507

Menor valor fondeado	-168.284.849
----------------------	--------------

NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR

30-12-23

30-12-22

Cuotas de administración	44.144.470	21.425.549
Intereses de mora	3.730.700	1.540.300
Parqueadero comunal	0	1.651.347
Calderín	9.265.267	5.830.108
Sanción inasistencia asamblea	2.085.101	633.582
Intereses calderín	245.000	106.726



CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO - PARQUE CENTRAL BAVARIA - P.H.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Valores expresados en pesos colombianos)

NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR	30-12-23	30-12-22
Sanciones y Multas	0	250.000
Reposicion de Medidor de Calderin	161.840	0
Consignaciones por identificar	-9.452.000	-966.300
	<u>50.180.378</u>	<u>30.471.312</u>
Deudores varios - Sandra Pinzón	293.217.117	293.217.117
Provisión para cuentas de difícil cobro	-292.998.937	-292.998.937
Deudores varios - Hse & Consulting Sas	3.409.350	0
Deudores varios - Zurich Colombia Segu	2.869.000	0
	<u>6.496.530</u>	<u>218.180</u>
	<u>56.676.908</u>	<u>30.689.492</u>

Los instrumentos financieros denominados cuentas por cobrar se originan en diversas fuentes, algunas son el resultado del cobro de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, otras provienen del cobro de intereses de mora, multas o sanciones, otras proceden de la explotación de bienes comunes, de rendimientos financieros y otras fuentes. Las consignaciones no identificadas se consideran un menor valor de las cuentas por cobrar teniendo en cuenta que estas en su totalidad provienen de los pagos de las cuotas de administración y afines.

Las cuentas por cobrar de la copropiedad deben ser registradas inicialmente al costo (valor de la cuenta de cobro o documento equivalente) en la fecha en que sea exigible el pago.

Cuando no se tenga la certeza de recuperar una cuenta por cobrar, debe establecerse una cuenta que muestre el deterioro (provisión) que disminuya las respectivas cuentas por cobrar, previo concepto jurídico que así lo determine.

Para registrar el deterioro de las cuentas por cobrar en mora se evaluará anualmente con corte al 31 de diciembre, con base en el concepto jurídico emitido por el abogado contratado para tal fin, creando una provisión individual con cargo a los resultados del ejercicio.

La copropiedad debe efectuar la causación de los intereses pendientes de cobro, registrándolos en el estado de resultados y afectando la respectiva cuenta por cobrar por intereses.

NOTA 6. INTANGIBLES	30-12-2023	30-12-2022
Gastos pagados por anticipado - Seguros:	104.281.082	68.268.040
	<u>104.281.082</u>	<u>68.268.040</u>

Entidad	Poliza No	Ramo	Vigencia		Valor Prima
ZURICH COLOMBIA SEGUROS SA		Todo Riesgo	24/10/2023	23/10/2024	1.363.743
ZURICH COLO	117534219-1	Responsabilidad Civil	24/10/2023	23/10/2024	5.533.500
ZURICH COLO	117837564-1	Upl Property Todo Riesgo	24/10/2023	23/10/2024	133.507.519
					\$ 140.404.762



CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO - PARQUE CENTRAL BAVARIA - P.H.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Valores expresados en pesos colombianos)

Los gastos pagados por anticipado son partidas distintas de los activos financieros, por lo que estos deben ser presentados por separado en los estados financieros.

Los gastos pagados por anticipado cumplen los requerimientos para ser reconocidos como activos, y corresponden a gastos realizados por anticipado, cuyos beneficios económicos futuros se espera que sean recibidos en varios periodos futuros, como es el caso de los pagos por seguros, suscripciones y otros servicios que se contratan y pagan por varios periodos.

No se mantendrán como cuentas diferidas partidas sobre las cuales los servicios ya hayan sido recibidos o que de acuerdo con el contrato no estén relacionadas con la prestación de servicios o cubrimiento de riesgos futuros.

NOTA 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los bienes comunes esenciales no serán reconocidos en los estados financieros del Conjunto.

Los bienes comunes no esenciales que hayan sido adquiridos por el Conjunto con el producto de las cuotas ordinarias o extraordinarias o con excedentes del Conjunto, serán reconocidos como activos del conjunto, siempre que pueda demostrarse que existe un proceso de desafectación en el que se transfiera a la copropiedad los riesgos y beneficios inherentes a estos activos. En caso contrario los desembolsos realizados serán reconocidos como gastos en el estado de resultados.

Las propiedades planta y equipo deben ser valorados a su costo. El costo de los equipos comprende su precio de adquisición incluidos los impuestos y cualquier costo directamente atribuible al acondicionamiento del activo para el uso previsto. Al determinar el precio de adquisición se deberán deducir los descuentos y rebajas comerciales.

El conjunto medirá todos los elementos de propiedad planta y equipo tras su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

El monto depreciable de las propiedades, planta y equipo se reconocerá como gasto a lo largo de su vida útil utilizando el método de línea recta, a partir del mes siguiente a aquel en el cual se ha realizado su incorporación en los estados financieros.

Se reconocerá como activo aquellos que reúnan las condiciones para ser clasificados como tal y que su valor supere los tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes a la fecha de su adquisición.

La vida útil determinada para los activos del conjunto se aprecia en el siguiente cuadro. Se determinó con base en los siguientes factores:

- Utilización prevista del activo
- Desgaste físico esperado
- Obsolescencia técnica o comercial
- Límites legales o restricciones sobre el uso del activo.



CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO - PARQUE CENTRAL BAVARIA - P.H.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Valores expresados en pesos colombianos)

NOTA 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Clase de activo	Vida útil
Inmuebles	50 años
Maquinaria y equipo	5 años
Equipo de oficina	5 años
Muebles y enseres	5 años
Equipo de cómputo	2 años

NOTA 8. CUENTAS POR PAGAR

	30-12-23	30-12-22
Honorarios		
Contabilidad	0	0
Revisoria Fiscal	0	0
Servicios públicos		
Gas	19.364.560	20.402.510
Acueducto	16.111.620	16.201.520
Energía	21.142.180	16.601.960
Otros		
Costos y gastos por pagar -Seguros	46.801.641	30.198.517
Costos y gastos por pagar -Vigilancia	0	0
Costos y gastos por pagar -Servicios	0	0
Costos y gastos por pagar -Otros-	2.950.722	3.129.000
Retención en la fuente		
Retencion en la Fuente por Pagar	957.222	1.531.269
Anticipos		
Anticipo cuotas de administración	15.503.143	18.552.534
Anticipo cuotas calderín	1.802.289	1.960.120
Servicio de Calderin	0	0
Otros Pasivos -Obras Fachadas	0	0
Otros Pasivos -Valores Recibidos para te	434.879	0
	125.068.256	108.577.430

Se reconocen en los estados financieros solo cuando cumplen las condiciones mencionadas en la definición de pasivos. Se medirán a su costo histórico.

Cuando haya lugar, se debe efectuar la causación de los intereses en forma periódica, registrándolos en el estado de resultados y afectando las correspondientes cuentas del estado de situación financiera.



CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO - PARQUE CENTRAL BAVARIA - P.H.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Valores expresados en pesos colombianos)

NOTA 9. EXCEDENTES RETENIDOS	30-12-2023	30-12-2022
Excedentes (déficit)		
Utilidad (Deficit) del Presente Ejercicio	28.420.166,23 -	17.658.929,66
Excedentes (déficit) de Ejercicios Anteriores		
Excedentes (déficit) de Ejercicios Anterio -	227.327.487,23 -	209.668.557,57
	-198.907.321	-227.327.487
NOTA 9. EXCEDENTES RETENIDOS	30-12-2023	30-12-2022
Ajustes por conversión a NIF		
Año 2013	145.459.399	145.459.399
Fondos	409.662.356	347.605.924
	555.121.755	493.065.323
	356.214.434	265.737.835

NOTA 10. INGRESOS OPERACIONALES	30-12-23	30-12-2022
Cuotas de administración	2.523.193.573	2.174.977.770
Intereses de mora	8.092.202	8.528.610
Parqueaderos	4.011.000	3.728.550
Llaveros sistema control de acceso	7.108.600	6.652.000
Sancion de Inasistencia Asamblea	9.363.050	7.780.540
Aseo Comunal	50.000	195.000
Sub - total	2.551.818.425	2.201.862.470
Descuento por pronto pago	222.476.724	193.846.657
	2.329.341.702	2.008.015.813

Los ingresos de la copropiedad están representados principalmente por las cuotas con las cuales contribuyen los propietarios residentes o arrendatarios para sufragar las expensas necesarias, a través de cuotas ordinarias o extraordinarias, al igual que por otras partidas que se originan de la explotación económica de los bienes comunes, tales como rendimientos financieros, intereses de mora, indemnizaciones, donaciones, reembolsos, etc.

NOTA 11. GASTOS DE ADMINISTRACION	30-12-2023	30-12-2022
Honorarios		
Revisoria Fiscal	15.021.706	13.293.276
Contabilidad	27.600.000	11.628.848
Otros	0	750.000
Arriendos		0
Alquiler de Maquinaria	5.860.000	0
Seguros		0
Seguros Copropiedad	113.951.509	89.020.605



CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO - PARQUE CENTRAL BAVARIA - P.H.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Valores expresados en pesos colombianos)

NOTA 11. GASTOS DE ADMINISTRACION	30-12-2023	30-12-2022
Servicios		0
Aseo	331.538.004	289.254.768
Vigilancia	961.020.926	805.889.442
Medios Tecnológicos-Reparacion de CCT	3.895.000	21.758.238
Aseo Salon Comunal	0	50.000
Programa de seguridad, aseo y ornato	9.003.000	8.040.000
Acueducto y alcantarillado	12.578.440	8.560.906
Energía Eléctrica	231.428.840	184.571.250
Servicios		0
Teléfono	2.356.810	3.326.128
Correo, portes y telegramas	0	6.000
Servicio de administración	118.238.400	110.775.158
Gas	2.311.515	223.002
Otros	5.449.586	0
Gastos legales		
Notariales	89.923	229.430
Mantenimiento y reparaciones		0
Mantenimiento de ascensores	168.078.179	147.057.136
Mantenimiento jardín	1.530.000	581.231
Mantenimiento Camaras	11.903.500	0
Mantenimiento Puertas	30.921.060	0
Mantenimiento bomba	22.678.304	15.242.804
Mantenimiento caldera	16.427.455	68.722.968
Mantenimiento planta	1.234.394	1.081.420
Mantenimiento de citofonía y televisión	4.011.000	4.169.000
Herramientas y Elementos del Inventario	6.433.700	1.198.540
Mantenimiento pozos y cajas de aguas n	0	7.679.494
Mantenimiento de Extintores	2.308.010	2.240.700
Fumigación	1.409.000	0
Mantenimiento turco sauna	0	3.213.000
Mantenimiento de puertas eléctricas	0	8.492.658
Mantenimiento Gimnasio y Salas de Jue	0	528.880
Llaveros Control de Acceso	0	1.640.000
Señalización	6.274.870	0
Ferretería y Cerrajería	1.191.314	1.153.000
Mantenimiento correctivo Bombas	1.768.340	8.891.379
Mantenimiento correctivo Planta	0	2.481.740
Equipo de computación y comunicación	1.625.678	2.419.103
Mantenimiento Gimnasio y Salas de Jue	0	0



CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO - PARQUE CENTRAL BAVARIA - P.H.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Valores expresados en pesos colombianos)

NOTA 11. GASTOS DE ADMINISTRACION	30-12-2023	30-12-2022
Mantenimiento Salon Comunal	0	420.400
Mantenimiento Antena Comunal	460.000	80.000
Mantenimiento Maquinaria y Equipo	0	0
Certificacion de Ascensores	3.617.600	16.284.660
Certificacion de Puertas	0	3.944.850
Adecuación e instalación		0
Electricos y Bombilleria	8.185.939	5.409.593
Reparaciones áreas comunes	37.869.598	30.198.359
Pintura áreas comunes	10.509.200	2.223.250
Depreciaciones		
Maquinaria y Equipo	0	0
Diversos		
Gastos asamblea	5.331.530	4.487.309
Gastos Decorado Navidad	1.291.846	2.250.688
Eventos Sociales	5.940.150	3.480.200
Regalos, Bonificaciones	1.381.900	4.750.000
Elementos de aseo y Cafeteria	1.608.839	0
Útiles, papelería y fotocopias	9.529.289	3.235.884
Cuenta Covid	27.846	2.381.747
Taxis y buses	515.100	308.125
Combustibles	14.940	711.750
Utilización Fondo de Imprevistos	24.824.772	19.972.008
Utilización Fondo de Adecuacion de Zon	0	0
Utilización Fondo de CCTV	18.560.000	24.000.000
Diversos		0
Utilización Fondo de Inversiones	49.665.680	64.222.864
Utilización Fondo de Lavado de Fachada	18.560.000	24.000.000
Utilización Fondo de reposicion de tanqu	19.721.856	25.502.400
Utilización Fondo de adecuacion Medios	16.826.360	0
Utilización Fondo de Reserva Paneles So	18.560.000	24.000.000
Utilización Fondo de Reserva Puertas Ani	18.560.000	24.000.000
	2.389.700.908	2.110.034.191

Los gastos incluyen tanto los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la copropiedad, así como las pérdidas.

Los gastos están representados por las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal y la normatividad vigente.



CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO - PARQUE CENTRAL BAVARIA - P.H.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Valores expresados en pesos colombianos)

NOTA 12. INGRESOS NO OPERACIONALES	30-12-2023	30-12-2022
Intereses CDT	21.350.789	10.705.173
Alquiler salas de negocios	6.088.000	1.922.500
Alquiler salón comunal	10.767.000	9.532.350
Alquiler squash y juegos	14.549.900	9.321.000
Recuperacion de Costos y Gastos Gimna	14.400.000	0
Lavanderia Comunal	11.420.800	7.685.511
Alquiler depósitos	4.880.000	8.751.671
Donacion Dotacion Parque Infantil	0	66.000
Reposicion de Medidor de Calderin	4.046.000	0
Inscripcion Feria Navideña	34.771	0
Ingresos de Ejercicios Anteriores		7.257.982
Consumo de Energia para Carro E	0	355.158
Sanción ropa colgado en ventanas	0	126.100
Sanción daño control de acceso	0	168.300
Sancion infracciones manual de convivir	0	11.325.670
Reclamos Compañía de Seguro	2.255.000	22.409.450
Recuperacion Maquinas Snack	0	400.000
Aprovechamientos	325.000	286.905
Ajuste al peso	3.900	2.663
	90.121.160	90.316.433
NOTA 13. GASTOS NO OPERACIONALES		
Gastos bancarios cuentas de ahorro y co	1.293.032	5.269.906,05
Gastos Extraordinarios	28.686	74.549
Gastos Diversos Ajuste al Peso	20.069	3.250
Gastos De Ejercicios Anteriores	0	609.280
	1.341.787	5.956.985

€ 28.420.166,23 € -17.658.929,83