



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 Santa Fe 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 notaría 37 del círculo de Bogotá. El Conjunto Residencial Bávaro Parque Central Bavaria P.H. es una persona jurídica 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 comunes.

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.

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 EFECTIVO

Efectivo y Equivalentes de efectivo disponible

Caja	1.500.000	1.500.000
Cuenta corriente - Banco BCSC	135.859.809	77.447.201
Cta de Ahorro -BCSC	441.724	1.588.478

Efectivo y Equivalentes de efectivo restringido

CDT Banco BCSC	191.233.429	157.470.133
	329.034.962	238.005.812

El CDT del Banco BCSC por \$189.865.010 mas 1,368,418 de intereses y son los recursos de fondo de imprevistos conforme a lo establecido en la ley 675 de 2001.



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

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

NOTA 4. INVERSIONES

Inversiones

CDT de mas de 90 dias

30-12-24

30-12-23

159.276.162

82.318.888

159.276.162

82.318.888

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.

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.

NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR

30-12-24

30-12-23

Cuotas de administración

41.498.677

44.144.470

Intereses de mora

2.233.100

3.730.700

Parqueadero comunal

0

0

Calderín

5.314.773

9.265.267

Sanción inasistencia asamblea

1.097.863

2.085.101

Intereses calderín

44.000

245.000

Sancions Y Multas

2.652.000

0

Reposicion Tarjetas de Visitantes

44.000

0

Reposicion Medidor Calderin

200.872

161.840

Mensulidad Alquiler deposito Comunal

15.971

0

Consignaciones por identificar

-12.321.480

-9.452.000

Consignaciones en transito

465.700

0

41.245.476

50.180.378

Anticipos a Contratistas

0

3.409.350

Deudores varios - Sandra Pinzón

0

293.217.117

Deudores varios - otros

0

2.869.000

Provisión para cuentas de difícil cobro

0

-292.998.937

0

6.496.530

41.245.476

56.676.908

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.



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

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

NOTA 6. INTANGIBLES

30-12-24

30-12-23

Gastos pagados por anticipado - Seguros

128.847.200

104.281.082

128.847.200

104.281.082

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

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.

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



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

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

NOTA 8. CUENTAS POR PAGAR

	30-12-24	30-12-23
Honorarios		
Contabilidad	0	0
Revisoria Fiscal	0	0
Servicios públicos		
Teléfono	0	0
Gas	14.871.300	19.364.560
Acueducto	19.699.360	16.111.620
Energía	19.778.060	21.142.180
Otros		
Costos y gastos por pagar -Seguros	3.450.760	46.801.641
Costos y gastos por pagar -Vigilancia	0	0
Costos y gastos por pagar -Servicios	0	0
Costos y gastos por pagar -Otros-	27.539.854	2.950.722
Retención en la fuente		
Retencion en la Fuente por Pagar	1.842.758	957.222
Anticipos		
Anticipo cuotas de administración	14.764.286	15.503.143
Anticipo cuotas calderín	2.265.600	1.802.289
Anticipo cuotas mensualidad deposito comunal	193.200	0
Servicio de Calderin	0	0
Otros Pasivos -Obras Fachadas	0	0
Otros Pasivos -Valores Recibidos para terceros Abogado	458.025	434.879
	104.863.203	125.068.256

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.

NOTA 9. EXCEDENTES RETENIDOS

	30-12-24	30-12-23
Excedentes (déficit)		
Utilidad (Deficit) del Presente Ejercicio	95.404.827	28.420.167
Excedentes (déficit) de Ejercicios Anteriores		
Excedentes (déficit) de Ejercicios Anteriores	-103.689.988	-227.327.487
	-8.285.161	-198.907.320
Ajustes por conversión a NIF		
Año 2013	145.459.399	145.459.399
Fondos		
	416.366.350	409.662.356
	561.825.749	555.121.755
	553.540.588	356.214.434

NOTA 10. INGRESOS OPERACIONALES

	30-12-24	30-12-23
Cuotas de administración	2.827.405.548	2.523.193.573
Intereses de mora	4.099.400	8.092.202
Parqueaderos	4.273.700	4.011.000
Llaveros sistema control de acceso	6.189.000	7.108.600
Sancion de Inasistencia Asamblea	5.924.550	9.363.050
Aseo Comunal	253.200	50.000
Alquiler Bodegas Comunes	10.157.013	4.880.000
Sub - total	2.858.302.411	2.556.698.425
Descuento por pronto pago	250.474.243	222.476.723
	2.607.828.168	2.334.221.702

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,



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

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

NOTA 11. GASTOS DE ADMINISTRACION	30-12-24	30-12-23
Honorarios		
Revisoria Fiscal	16.513.756	15.021.706
Contabilidad	29.307.520	27.600.000
Otros- Juridica	1.000.000	0
Sgsst	9.398.700	0
Alquileres		
Alquiler de Maquinaria	0	5.860.000
Seguros		
Seguros Copropiedad	136.000.522	113.951.509
Servicios		
Aseo	364.381.121	331.538.004
Vigilancia	1.068.007.705	961.020.926
Medios Tecnológicos	90.000	3.895.000
Aseo Salon Comunal	0	0
Programa de seguridad, aseo y ornato	10.440.000	9.003.000
Acueducto y alcantarillado	7.512.000	12.578.440
Energía Eléctrica	227.565.010	231.428.840
Servicios		
Teléfono	2.399.570	2.356.810
Correo, portes y telegramas	0	0,00
Servicio de administración	137.629.692	118.238.400
Gas	18.184.516	2.311.515
Otros Pagina Web Hosting	5.195.497	5.449.586
Gastos legales		
Notariales	710.600	89.923
Mantenimiento y reparaciones		
Mantenimiento de ascensores	188.183.892	168.078.179
Mantenimiento jardín	1.835.000	1.530.000
Mantenimiento Camaras de Video	17.362.000	11.903.500
Mantenimiento bomba	20.393.956	22.678.304
Mantenimiento caldera	37.543.742	16.427.455
Mantenimiento planta	1.332.800	1.234.394
Mantenimiento de citofonía y televisión	2.685.000	4.011.000
Herramientas y Cerrajería	9.311.800	6.433.700
Mantenimiento Lavado de Tanques	4.046.000	0
Mantenimiento de Extintores	1.625.540	2.308.010
Fumigación	0	1.409.000
Mantenimiento turco sauna	4.871.860	0
Mantenimiento de puertas eléctricas	1.475.600	30.921.060
Llaveros Control de Acceso	107.100	0
Mantenimiento del Salon de Juegos y Oratorio	6.854.999	0
Cerrajería	1.263.800	1.191.314
Mantenimiento correctivo Bombas	15.197.456	1.768.340
Mantenimiento correctivo Planta	1.851.345	0
Equipo de computación y comunicación	290.000	1.625.678
Mantenimiento y Dotacion Guarderia	215.000	0
Mantenimiento y Dotacion de Sala	1.740.000	0
Mantenimiento de Sala de Negocios	5.559.680	0
Mantenimiento Antena Comunal	0	460.000
Certificacion de Lavado de Tanques	4.046.000	0
Certificacion de Ascensores	19.087.347	3.617.600
Señalización	1.633.000	6.274.870
Impermeabilizacion de Cubiertas	3.570.000	0
Adecuación e instalación		
Electricos y Bombilleria	11.341.450	8.185.939
Flores y Jardines	0	57.000
Reparaciones áreas comunes	74.750.607	37.812.598
Pintura áreas comunes	29.613.100	10.509.200
Depreciaciones		
Maquinaria y Equipo	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 - continuación

Diversos

	30-12-24	30-12-23
Gastos asamblea	4.418.152	5.331.530
Gastos Decorado Navidad	1.838.590	1.291.846
Eventos Sociales	6.890.873	5.940.150
Regalos, Bonificaciones	1.946.670	1.381.900
Elementos de aseo y Cafeteria	1.127.324	1.636.685
Útiles, papelería y fotocopias	6.385.948	9.529.289
Taxis y buses	27.600	515.100
Combustibles	0	14.940
Utilización Fondo de Imprevistos	26.571.408	24.824.772
Utilización Fondo de Adecuacion de Zonas Verdes	0	0
Utilización Fondo de CCTV	0	18.560.000

Diversos

Utilización Fondo de Inversiones	0	49.665.680
Utilización Fondo de Lavado de Fachadas	24.111.972	18.560.000
Utilización Fondo de reposicion de tanques de reserva	51.237.947	19.721.856
Utilización Fondo de adecuacion Parque Infantil	0	0
Utilización Fondo de Medios Tecnologicos	0	16.826.360
Utilización Fondo de Reserva Paneles Solares	0	18.560.000
Utilización Fondo de Reserva Puertas Antfuego	0	18.560.000

2.626.680.767 **2.389.700.908**

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

NOTA 12. INGRESOS NO OPERACIONALES

	30-12-24	30-12-23
Intereses CDT	28.884.884	21.350.789
Alquiler salas de negocios	7.822.450	6.088.000
Alquiler salón comunal	8.985.000	10.767.000
Alquiler squash y juegos	19.950.000	14.549.900
Recuperacion de Costos y Gastos		
Lavanderia Comunal	15.305.600	11.420.800
Concesion Gimnasio	13.200.000	14.400.000
Reposicion Medidor del Calderin	0	0
Valor de Valeras y Pines	7.941.791	0
Feria Navideña	1.051.000	34.771
Reposicion Medidor Calderin	1.367.072	4.046.000
Sancion infracciones manual de convivencia	4.862.000	0
Reclamos Compañía de Seguro	3.476.526	2.255.000
Recuperacion Maquinas Snack	3.936.803	0
Ingresos de Ejercicios anteriores	0	
Aprovechamientos	37.378	325.000
Ajuste al peso	982	3.900
	116.821.486	85.241.160

NOTA 13. GASTOS NO OPERACIONALES

Gastos bancarios cuentas de ahorro y corriente	1.852.931	1.293.032
Gastos Extraordinarios	485.946	28.686
Gastos Diversos Ajuste al Peso	7.003	20.069
Gastos De Ejercicios Anteriores	218.180	0
	2.564.060	1.341.787