



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 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

	30-12-25	30-12-24
Caja	1.500.000	1.500.000
Cuenta corriente - Banco BCSC	140.549.921	135.859.809
Cta de Ahorro -BCSC	123.274.081	441.724
Cta de Ahorro -Banco Davivienda	1.636.642	0
Efectivo y Equivalentes de efectivo restringido		
CDT Banco BCSC	220.577.027	191.233.429
	487.537.671	329.034.962

El CDT del Banco BCSC por \$219.191.230,47 mas 1,385,797 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 Banco Sudameris

30-12-25	30-12-24
176.144.911	159.276.162
176.144.911	159.276.162

El CDT dek Banco de Sudameris por \$175.759.235,72 mas intereses \$385.674,90

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

	30-12-25	30-12-24
Cuotas de administración	49.865.828	41.498.677
Intereses de mora	1.561.000	2.233.100
Cuota Extraordinaria	6.859.534	0
Calderín	7.104.607	5.314.773
Sanción inasistencia asamblea	1.339.883	1.097.863
Intereses calderín	97.400	44.000
Sancions Y Multas	0	2.652.000
Reposicion Tarjetas de Visitantes	0	44.000
Reposicion Medidor Calderin	0	200.872
Mensualidad Alquiler deposito Comunal	723.520	15.971
Consignaciones por identificar	-30.784.837	-12.321.480
Consignaciones en transito	429.570	465.700
	37.196.505	41.245.476
Deudores varios - otros	352.018	0
	352.018	0
	37.548.523	41.245.476

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)

Estado de resultados y afectando la respectiva cuenta por cobrar por intereses.

NOTA 6. INTANGIBLES

30-12-25

30-12-24

Gastos pagados por anticipado - Seguros

149.560.353

128.847.200

149.560.353

128.847.200

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	21.706.800	14.871.310
Acueducto	32.274.090	19.699.360
Energía	18.761.510	19.778.060
Otros		
Costos y gastos por pagar -Seguros	0	3.450.760
Costos y gastos por pagar -Vigilancia	0	0
Costos y gastos por pagar -Servicios	0	0
Costos y gastos por pagar -Otros-	154.216.000	27.539.854
Retención en la fuente		
Retencion en la Fuente por Pagar	13.096.207	1.842.758
Retencion Impuesto a las Ventas Retenido por Pagar	15.960	0
Impuesto de Industria y Comercio por Pagar	4.594.108	0
Impuestos y Gravámenes por Pagar		
Impuesto a las ventas por Pagar	2.068.158	0
Impuesto de Industria y Comercio por Pagar	449.000	0
Pasivos Estimados y Provisiones		
Provision para inversiones	27.000.000	0
Diferidos		
Anticipo cuotas de administración	11.928.572	14.764.286
Anticipo cuotas calderín	1.857.235	1.831.910
Anticipo cuotas extraordinaria	6.174	0
Anticipo cuotas mensualidad deposito comunal	135.385	193.200
Servicio de Calderin	0	0
Cuotas de Parquadero	66.100	0
Otros Pasivos -Valores Recibidos para terceros Abogado y Otros	1.428.000	458.025
	289.603.299	104.429.523

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

	30-12-25	30-12-24
Excedentes (déficit)		
Utilidad (Deficit) del Presente Ejercicio	36.248.543	95.838.517
Excedentes (déficit) de Ejercicios Anteriores		
Excedentes (déficit) de Ejercicios Anteriores	-7.851.471	-103.689.988
	28.397.072	-7.851.471
Ajustes por conversión a NIF		
Año 2013	145.459.399	145.459.399
Fondos	387.331.688	416.366.350
	532.791.087	561.825.749
	561.188.159	553.974.278



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

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

NOTA 10. INGRESOS OPERACIONALES

	30-12-25	30-12-24
Cuotas de administración	3.099.011.600	2.827.405.548
Intereses de mora	6.406.412	4.099.400
Parqueaderos	1.585.495	4.273.700
Cuota Extraordinaria	349.312.348	0
Llaveros sistema control de acceso	2.031.000	6.189.000
Sancion de Inasistencia Asamblea	14.560.925	5.924.550
Aseo Comunal	129.600	253.200
Alquiler Bodegas Comunes	4.481.650	10.157.013
Sub - total	3.477.519.030	2.858.302.411
Descuento por pronto pago	275.644.463	250.474.243
	3.201.874.567	2.607.828.168

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,

NOTA 11. GASTOS DE ADMINISTRACION

	30-12-25	30-12-24
Honorarios		
Revisoria Fiscal	17.583.972	16.513.756
Contabilidad	30.945.474	29.307.520
Otros- Juridica	1.300.000	1.000.000
Sgsst	5.722.304	9.398.700
Impuestos		
Industria y Comercio	449.000	0
Seguros		
Seguros Copropiedad	161.734.270	136.000.522
Servicios		
Aseo	372.163.429	364.381.121
Vigilancia	1.252.008.463	1.068.007.705
Medios Tecnológicos	5.295.500	90.000
Programa de seguridad, aseo y ornato	11.436.000	10.440.000
Acueducto y alcantarillado	1.561.392	7.512.000
Energía Eléctrica	229.908.960	227.565.010
Servicios		
Teléfono	2.494.360	2.399.570
Transporte y Fletes	700.000	0
Servicio de administración	150.759.576	137.629.692
Gas	34.266.612	18.184.516
Otros Pagina Web Hosting	7.290.758	5.195.497
Gastos legales		
Notariales	153.300	710.600
Mantenimiento y reparaciones		
Mantenimiento de ascensores	209.097.412	188.183.892
Mantenimiento jardín	23.750.000	1.835.000
Mantenimiento Camaras de Video	1.323.875	17.362.000
Mantenimiento bomba	20.300.020	20.393.956
Mantenimiento caldera	30.023.729	37.543.742
Mantenimiento planta	1.999.200	1.332.800
Mantenimiento de citofonía y televisión	0	2.685.000
Herramientas y Cerrajería	1.260.489	9.311.800
Mantenimiento Lavado de Tanques	4.154.096	4.046.000
Mantenimiento de Extintores	1.706.460	1.625.540
Fumigación	15.564.000	0
Mantenimiento turco sauna	1.142.400	4.871.860
Mantenimiento de puertas eléctricas	5.515.300	1.475.600
Llaveros Control de Acceso	333.200	107.100



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

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

NOTA 11. GASTOS DE ADMINISTRACION	30-12-25	30-12-24
Mantenimiento del Salon de Juegos y Oratorio	5.168.456	6.854.999
Cerrajería	5.711.697	1.263.800
Mantenimiento correctivo Bombas	11.689.608	15.197.456
Mantenimiento correctivo Planta	6.436.586	1.851.345
Equipo de computación y comunicación	3.336.550	290.000
Mantenimiento y Dotacion Guarderia	1.152.480	215.000
Mantenimiento y Dotacion de Sala	4.919.980	1.740.000
Mantenimiento de Sala de Negocios	6.270.100	5.559.680
Mantenimiento de Pozos y Aguas negras	2.090.520	0
Mantenimiento de Cancha de Squash	5.090.000	0
Mantenimiento de Gimnasio y sala de juegos	249.999	0
Mantenimiento de Salon Comunal	10.029.900	0
Mantenimiento Preventivo de Calderas	38.569.592	0
Mantenimiento de Cerca Electrica	2.231.250	0
Mantenimiento de Cctv control de acceso	2.069.283	0
Mantenimiento de Correctivo de Ascensores	956.239	0
Mantenimiento de Correctivo de Cerca Electrica	1.405.688	0
Mantenimiento de Puertas Automaticas y Talanqueras	1.951.600	0
Certificacion de Lavado de Tanques	26.338.560	4.046.000
Certificacion de Ascensores	7.140.991	19.087.347
Certificacion de Puertas	4.653.896	0
Señalización	6.083.000	1.633.000
Impermeabilizacion de Cubiertas	348.880.682	3.570.000
Adecuación e instalación		
Electricos y Bombilleria	10.279.286	11.341.450
Flores y Jardines	0	0
Reparaciones áreas comunes	37.083.998	74.750.607
Pintura áreas comunes	4.065.614	29.613.100
Diversos		
Gastos asamblea	4.773.730	4.418.152
Gastos Decorado Navidad	4.766.414	1.838.590
Eventos Sociales	9.602.723	8.837.543
Elementos de aseo y Cafeteria	17.388.179	1.127.324
Útiles, papelería y fotocopias	2.995.261	6.385.948
Taxis y buses	142.000	27.600
Combustibles	680.000	0
Utilización Fondo de Imprevistos	29.290.632	26.571.408
Utilización Fondo de CCTV	0	0
Diversos		
Utilización Fondo de Inversiones	53.436.096	51.237.947
Utilización Fondo de Lavado de Fachadas	16.533.096	24.111.972
	3.295.407.236	2.626.680.767

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



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

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

NOTA 12. INGRESOS NO OPERACIONALES

	30-12-25	30-12-24
Intereses CDT	30.273.224	28.288.598
Descuentos Comerciales Condicionados	7.038.919	596.286
Alquiler salas de negocios	6.594.211	7.822.450
Alquiler salón comunal	7.383.387	8.985.000
Alquiler squash y juegos	7.364.491	19.950.000
Lavanderia Comunal	15.868.800	15.305.600
Concesion Gimnasio	14.400.000	13.200.000
Alquiler de Depositos	5.520.050	0
Valor de Valeras y Pines	17.648.933	8.375.481
Feria Navideña	892.941	1.051.000
Reposicion Medidor Calderin	1.645.920	1.367.072
Sancion infracciones manual de convivencia	427.050	4.862.000
Sancion por daños sistema control de acceso	275.400	0
Reciclaje	270.000	0
Reclamos Compañía de Seguro	8.377.900	3.476.526
Recuperacion Maquinas Snack	3.661.581	3.936.803
Ingresos de Ejercicios anteriores	3.908.785	0
Aprovechamientos	0	37.378
Ajuste al peso	1.973	982
	131.553.565	117.255.176

NOTA 13. GASTOS NO OPERACIONALES

Gastos bancarios cuentas de ahorro y corriente	1.715.620	1.852.931
Gastos Extraordinarios	56.727	485.946
Gastos Diversos Ajuste al Peso	6	7.003
Gastos De Ejercicios Anteriores	0	218.180
	1.772.353	2.564.060