

EDIFICIO PARQUE 84 PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT 830.038.227-0
REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DEL 2022



REVELACIONES

INFORME GENERAL

Revelación 1- Naturaleza jurídica, función y actividades que desarrolla

El EDIFICIO PARQUE 84 PROPIEDAD HORIZONTAL es una sociedad de derecho privado, SIN ANIMO DE LUCRO con fines de interés social, regido por su propio reglamento de propiedad horizontal.

Objeto social

El objeto principal de la propiedad horizontal es la de mantener el edificio en buen estado, así como conservar, reparar y reponer los bienes comunes, en especial las áreas comunes y en general realizar todo tipo de trabajo en beneficios de los bienes de dominio común con la colaboración de los copropietarios mediante cuotas de sostenimiento.

La propiedad horizontal, presenta declaración de impuesto de renta y complementarios, de acuerdo a las normas tributarias por sus aprovechamientos de fin comercial, las entidades sin ánimo de lucro, deben cumplir con los requisitos exigidos como es la presentación de la declaración de retención en la fuente, la cual se ha presentado en forma oportuna durante el año 2022.

Revelación 2- POLÍTICAS PRACTICAS Y CONTABLES:

BASE DE PREPARACIÓN A LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2022

El EDIFICIO PARQUE 84 PROPIEDAD HORIZONTAL, adopta las Normas Internacionales de Contabilidad para Grupo 3 de conformidad con la ley 1314 de 2009 y Decretos 2706 de 2012 y 2420 de 2015, a partir de 1° de enero de 2019, por medio del cual se moderniza el sistema contable colombiano en sus Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, en acogencia de las Normas de Información Financiera. Observando adicionalmente los lineamientos de Concejo Técnico de la Contabilidad Pública, destinada al ejercicio de la profesión de la contaduría pública en entidades de propiedad horizontal: Orientación Profesional No 15 del Concejo Técnico de la Contaduría Pública y la ley 675 de 2001.

La contabilidad de la copropiedad se enmarca en un Sistema de Contabilidad Simplificada, basada en el sistema de causación, reconociendo los ingresos, costos y gastos incurridos en cada vigencia, aunque no se haya hecho efectivo su recaudo o pago, la base principal es el costo histórico, cumpliendo las directrices para microempresas.

Los estados financieros del EDIFICIO PARQUE 84 PROPIEDAD HORIZONTAL, son el reflejo de la gestión administrativa, el manejo, registro y control de operaciones financieras, se efectúan siguiendo las normas prescritas por los decretos 2649, 2650 y ley 675 de 2001 y las demás normas concordantes.

PRESENTACIÓN

Los estados financieros adjuntos reflejan la situación financiera del EDIFICIO PARQUE 84 PROPIEDAD HORIZONTAL. Como entidad individual a 31 de diciembre del 2022 de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.

UNIDAD DE MEDIDA

La moneda utilizada por el edificio para registrar las transacciones efectuadas en reconocimiento de los hechos económicos, es el peso colombiano. Para efectos de presentación, los estados financieros y sus revelaciones se presentan en pesos.

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS, GASTOS Y CAUSACIÓN

Los ingresos y gastos se registran en cuentas de resultado por el sistema de causación y por tanto la contabilidad registra todo hecho económico reconocido en el periodo en que sucede.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFFECTIVO

El efectivo y equivalente al efectivo está representado por el dinero en efectivo mantenido en caja, cuenta bancaria disponible a la vista para hacer efectivas las transacciones de ingresos y egresos a que haya lugar para la operación diaria del conjunto, Su mantenimiento en efectivo representa el mismo valor de mercado o valor razonable que debe ser expresado en los Estados Financieros, por lo tanto, representa la fuente de origen de todas las transacciones a valor razonable.

FONDO DE IMPREVISTOS

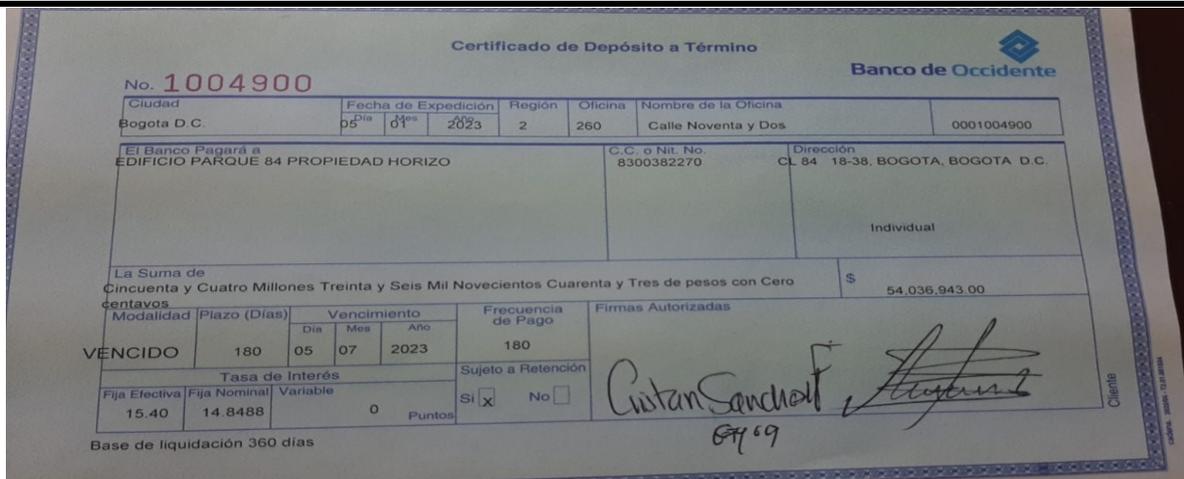
El artículo 35 de la ley 675 de 2001, establece "que el edificio o conjunto, deberá constituir, sostener e incrementar el fondo de imprevistos el cual deberá llevar en cuenta independiente", para tal efecto los recursos que el conjunto posea por este concepto serán tratados como efectivo restringido. Cuando el conjunto genere cuotas extraordinarias con destinación especial estos dineros serán consignados en cuentas independientes y se determinara como efectivo restringido. El administrador podrá disponer de tales recursos, con previa aprobación de la asamblea general, en su caso y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Revelación 3- REVELACIONES DE CARÁCTER ESPECIAL

El disponible al 31 de diciembre 2022 se encuentra distribuido y la cuenta bancaria ha sido debidamente conciliada durante los 12 meses del año 2022

Revelación 4-EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO	Dic/2022	Dic/2021	Variación	Variación %
Caja	\$ 500.000	\$ 500.000	\$ -	NA
Caja general	\$ 54.036.943	\$ -	\$ 54.036.943	NA
Banco cuentas corrientes /Davivienda-Bancolombia	\$ 34.529.586	\$ 76.328.645	-\$ 41.799.059	-55%
Inversión en CDT	\$ -	\$ -	\$ -	NA
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTE	\$ 89.066.529	\$ 76.828.645	\$ 12.237.884	

- » \$ 500.000 corresponde a la caja menor , la cual es reembolsada mensualmente por los gastos, al 31 de diciembre año 2022, no se evidencian partidas pendientes por conciliar y reembolsar en ella.
- » \$ 34.529.586 El movimiento de esta cuenta corresponde a los recaudos de consignaciones inherentes al objeto social del conjunto como administración y arrendamientos de la terraza, las erogaciones de las cuentas corresponden a los pagos realizados a los proveedores.
- » \$ 54.036.943 En el mes de septiembre el concejo toma la decisión de llevar el fondo de imprevistos por valor de \$ 52.889.553 a un CDT a fin de separar y aprovechar los rendimientos
- » El 28 de septiembre se realiza apertura del CDT con el BANCO DAVIVIENDA el cual tiene una duración de tres (3) meses, con rendimiento de \$ 1.147.390
- » El 28 de diciembre el BANCO DAVIVIENDA realiza Redención del mismo , dejando un cheque disponible en caja general por valor de \$ 54.036.943
- » El 05 enero año 2023 la administración realiza la apertura de CDT con el BANCO DE OCCIDENTE se consigna 54.036.943 CDT con una durabilidad de seis(6) meses mas



Revelación 5- DEUDORES	Dic/2022	Dic/2021	Variación	Variación %
Cuotas de Administración	\$ 53.520.096	\$ 53.348.246	\$ 171.850	0%
Reteiva 15%	\$ 1.996.018	\$ -	\$ 1.996.018	NA
TOTAL DEUDORES	\$ 55.516.114	\$ 53.348.246	\$ 2.167.868	

- » \$ 53.520.096, Está constituido por las cuentas por cobrar a los Copropietarios por concepto de cuotas de administración , usufructo de zonas comunes, entre otros conceptos. Dando cumplimiento a la normatividad de los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, las cuales acogen Normas de Información Financiera NIF-NIC.
- » Se reconoce como menor valor de la Cartera , las consignaciones por identificar que corresponden a partidas conciliatorias, partidas que se disminuyen cuando se allega copia de la consignación a la administración. A continuación se relacionan las cuentas pendientes por cobrar a copropietarios:
- » \$ 1.996.018, Se realiza inspección a la cuenta del cliente Claro soluciones fijas , encontrando que este cliente realiza retención IVA 15% por las facturas electrónicas que se emiten, se procede a solicitar los certificados correspondientes y así llevar como saldo a favor por la cuenta de IVA.
- » Se ha recuperado del señor EDGAR DE JESÚS OSPINA DÍAZ \$1.690.000 de proceso jurídico

CLIENTE	OFICINA	SALDO
LEONARDO ROJAS	301	\$ 2.435.183
SUESCUN OSCAR ABOGADOS	305	\$ 475.000
SUESCUN OSCAR ABOGADOS	306	\$ 280.000
AGUSTÍN GARZÓN	308	\$ 3.757.000
GUILLERMO NIETO	309	\$ 5.963.551
HIJOS DE PATROCINIO	404	\$ 35.786.363
MARÍA VICTORIA LINCE	406	\$ 966.000
GUEDEL HANSRVEDI	408	\$ 603.593
NÉSTOR MORENO	409	\$ 434.000
JOSÉ FERNANDO RESTREPO	502	\$ 382.000
WILLIAM ORTIZ	509	\$ 24.000
GERMAN MONROY USECHE	701	\$ 1.679.231
MAURICIO GÓMEZ ARANGO	705	\$ 546.987
MARÍA EUGENIA RAMÍREZ	707	\$ 161.188
CARLOS TRUJILLO	708	\$ 596.000
CUENTA SIN IDENTIFICACIÓN		-\$ 570.000
TOTAL		\$ 53.520.096

Revelación 6- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	Dic/2022	Dic/2021	Variación	Variación %
Equipos de oficina cómputo y comunicación	\$ 59.018.651	\$ 59.018.651	\$ -	NA
Depreciación acumulada	-\$ 59.018.651	-\$ 59.018.651	\$ -	NA
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	\$ -	\$ -	\$ -	

En el 2021 se audito las depreciaciones de los años anteriores encontrando que ya en meses anteriores habían cumplido su ciclo de depreciación, por consiguiente se cerro la depreciación para el año 2021 dejando la cuenta propiedad planta y equipo en cero

Revelación 7- DIFERIDOS	Dic/2022	Dic/2021	Variación	Variación %
Gastos pagados por anticipado	\$ -	\$ 2.939.494	-\$ 2.939.494	-100%
TOTAL DIFERIDOS	\$ -	\$ 2.939.494	-\$ 2.939.494	

TOTAL ACTIVOS	\$ 144.582.643	\$ 133.116.385	\$ 11.466.258
----------------------	-----------------------	-----------------------	----------------------

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre del año 2022 ascienden a:

PASIVOS

Revelación 8-CUENTAS POR PAGAR	Dic/2022	Dic/2021	Variación	Variación %
Cuentas por pagar	\$ 2.815.060	\$ 17.396.556	-\$ 14.581.496	-84%
Implementación sistema gestión	\$ 2.900.000	\$ 2.900.000	\$ -	NA
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	\$ 5.715.060	\$ 20.296.556	-\$ 14.581.496	

PROVEEDOR	SERVICIO	Saldo a 31 dic
Empresa de acueductos de Bogotá	suministro de agua	\$ 2.520.290
Etb	Servicio teléfono	\$ 122.270
Fumiefecty1 sas	Servicio fumigación	\$ 172.500
TOTAL CUENTA POR PAGAR		\$ 2.815.060

Revelación 9- PASIVOS POR IMPUESTOS	Dic/2022	Dic/2021	Variación	Variación %
Retenciones en la fuente	\$ 232.535	\$ 754.289	-\$ 521.754	-69%
Impuesto industria y comercio	\$ 675.000	\$ 640.000	\$ 35.000	5%
Impuesto sobre ventas	\$ 4.573.678	\$ 4.045.000	\$ 528.678	13%
Impuesto de renta y complementarios	\$ 7.228.000	\$ 5.200.000	\$ 2.028.000	39%
TOTAL PASIVO POR IMPUESTOS	\$ 12.709.213	\$ 10.639.289	\$ 2.069.924	

El valor de la retención en la fuente por valor de \$ 232,535 corresponde a los servicios prestados por los proveedores al mes de diciembre año 2022 el cual fue declarado y cancelado en el mes de enero 2023, impuesto de industria por las actividades de comercio por valor de \$ 675.000 el se cancelo el 24 de febrero 2023, el valor de impuesto IVA por valor de \$ 4.573.678 corresponde al IVA generado en facturación por actividad de comercio la cual fue declarada y consignada en el mes de enero 2023, el impuesto de renta y complementarios por valor de \$ 7.228.000 corresponde a la renta por la utilidad en operación de comercio la cual se encuentra Apropiada, para ser declarada y pagada en el mes de abril año 2023.

Revelación 10-OTROS PASIVOS DIFERIDOS	Dic/2022	Dic/2021	Variación	Variación %
Anticipos y avances recibidos	\$ 1.813.609	\$ 1.037.924	\$ 775.685	75%
TOTAL OTROS PASIVOS DIFERIDOS	\$ 1.813.609	\$ 1.037.924	\$ 775.685	

TOTAL PASIVOS	\$ 20.237.882	\$ 31.973.769	-\$ 11.735.887	
----------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	--

Revelación 11-PATRIMONIO	Dic/2022	Dic/2021	Variación	Variación %
Fondos de reservas	\$ 54.489.553	\$ 49.689.553	\$ 4.800.000	10%
Excedentes del presente ejercicio	\$ 14.973.445	\$ 895.762	\$ 14.077.683	1572%
Excedentes de ejercicios anteriores	\$ 39.881.763	\$ 38.657.301	\$ 1.224.462	3%
Mantenimientos	\$ 15.000.000	\$ 11.900.000	\$ 3.100.000	26%
TOTAL PATRIMONIO	\$ 124.344.761	\$ 101.142.616	\$ 23.202.145	

En la reserva obligatoria se registra el fondo de imprevistos el cual se causa con el 1% del presupuesto de gastos mensual. Aplicando las Normas de Información Financiera NIF NIC estas son reservas que deben estar respaldadas efectivamente con recursos líquidos en cuentas independientes. Se reserva por la cuenta de mantenimientos como valor restringido \$ 15.000.000

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 144.582.643	\$ 133.116.385	\$ 11.466.258	
----------------------------------	-----------------------	-----------------------	----------------------	--

REVELACIÓN INGRESOS ORDINARIOS

Los ingresos corresponden a la causación de las cuotas de administración a cargo de los copropietarios, Ingresos por aprovechamiento de terraza, aprovechamiento de parqueadero, aprovechamientos de depósitos, intereses, multas, sanciones entre otros.

Revelación 12-INGRESOS	Dic/2022	Dic/2021	Variación	Variación %
Cuotas de administración	\$ 269.004.000	\$ 254.736.000	\$ 14.268.000	6%
Sanciones y multas de asambleas	\$ 524.000	\$ 403.000	\$ 121.000	30%
Intereses de mora	\$ 4.776.000	\$ 843.000	\$ 3.933.000	467%
Cuotas parqueadero	\$ 1.044.000	\$ 1.044.000	\$ -	0%
Contribuciones y depósitos	\$ 11.182.746	\$ 15.415.000	-\$ 4.232.254	-27%
Otras cuotas	\$ 177.000	\$ -	\$ 177.000	NA
Descuento pronto pago	-\$ 13.000	\$ -	-\$ 13.000	NA
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	286.694.746	272.441.000	18.874.513	

Refleja los ingresos ordinarios y extraordinarios o beneficios económicos generados por el conjunto, tales como cuotas de administración, en el periodo fiscal año 2022 se presentan otros ingresos como parqueaderos usufructos de contribuciones y depósitos, aprovechamiento de la terraza.

Revelación 13-INGRESOS NO OPERACIONALES	Dic/2022	Dic/2021	Variación	Variación %
Financieros	\$ 1.147.390	\$ 31.538	\$ 1.115.852	3538%
Recuperación de ejercicios años anteriores	\$ 1.690.000			
Contribución terraza	\$ 69.824.619	\$ 66.302.886	\$ 3.521.733	5%
Ajustes al peso	\$ 810	\$ 45	\$ 765	1700%
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	72.662.819	66.334.469	4.638.350	

EGRESOS

A continuación se mencionan los gastos de administración generados a diciembre 31 año 2022, en los cuales incurre el conjunto, para su correcto funcionamiento.

Revelación 14-GASTOS OPERACIONALES	Dic/2022	Dic/2021	Variación	Variación %
HONORARIOS				
Revisoría fiscal	\$ 8.672.400	\$ 7.884.000	\$ 788.400	10%
Servicios contabilidad	\$ 8.872.400	\$ 7.880.000	\$ 992.400	13%
Impuesto industria y comercio	\$ 675.000	\$ 640.000	\$ 35.000	5%
Renta y complementarios	\$ 1.828.000	\$ 641.000	\$ 1.187.000	185%
Revelación 15-SEGUROS				
Póliza seguros zonas comunes	\$ 12.463.304	\$ 9.200.004	\$ 3.263.300	35%
Revelación 16-SERVICIOS				
Administración	\$ 33.449.660	\$ 31.561.600	\$ 1.888.060	6%
Aseo	\$ 44.374.562	\$ 40.143.203	\$ 4.231.359	11%
Vigilancia	\$ 115.629.031	\$ 104.678.546	\$ 10.950.485	10%
Acueducto	\$ 7.031.597	\$ 5.359.625	\$ 1.671.972	31%
Energía Eléctrica	\$ 10.970.760	\$ 10.082.030	\$ 888.730	9%
Teléfono	\$ 1.435.830	\$ 1.551.900	-\$ 116.070	-7%
Asesorías jurídicas	\$ 142.199	\$ 27.900	\$ 114.299	410%
Depreciación	\$ -	\$ 918.955	-\$ 918.955	-100%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	\$ 245.544.743	\$ 220.568.763	\$ 24.975.980	

Revelación 17-MANTENIMIENTO Y REPARACIONES				
Mantenimiento Jardines	\$ 1.010.000	\$ 800.000	\$ 210.000	26%
Recarga de extintores	\$ 347.242	\$ 311.780	\$ 35.462	11%
Mantenimiento zonas comunes	\$ -	\$ 11.900.000	-\$ 11.900.000	-100%
Mantenimiento cito fono	\$ -	\$ 220.000	-\$ 220.000	-100%
Mantenimiento puertas	\$ 529.550	\$ 120.000	\$ 409.550	341%
Mantenimiento bombas	\$ -	\$ 3.498.600	-\$ 3.498.600	-100%
Mantenimiento Ascensor	\$ 8.987.173	\$ 8.981.910	\$ 5.263	0%
Mantenimiento tanques	\$ -	\$ 1.021.200	-\$ 1.021.200	-100%
Circuito cerrado	\$ 159.000	\$ 1.274.000	-\$ 1.115.000	-88%
Certificación de puertas	\$ 547.400	\$ 547.400	\$ -	0%
Certificación Ascensores	\$ 2.237.200	\$ 571.200	\$ 1.666.000	292%
Repuestos de equipos	\$ 1.511.300	\$ -	\$ 1.511.300	NA
TOTAL MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	\$ 15.328.865	\$ 29.246.090	-\$ 13.917.225	

Revelación 18-ADECUACIONES E INSTALACIONES				
Instalaciones Eléctricas	\$ 1.417.140	\$ 2.999.041	-\$ 1.581.901	-53%
Reparaciones Locativas	\$ 52.350.175	\$ 53.772.477	-\$ 1.422.302	-3%
Fumigaciones	\$ 345.050	\$ -	\$ 345.050	NA
Reparación tanques de agua	\$ 934.150	\$ -	\$ 934.150	NA
Otras reparaciones	\$ -	\$ 6.789.540	-\$ 6.789.540	-100%
TOTAL ADECUACIONES E INSTALACIONES	\$ 55.046.515	\$ 63.561.058	-\$ 8.514.543	

Revelación 19-GASTOS DIVERSOS				
Elementos aseo y cafetería	\$ 2.417.967	\$ 1.663.306	\$ 754.661	45%
Papelería	\$ 471.801	\$ 534.992	-\$ 63.191	-12%
Taxis y buses	\$ 75.000	\$ 101.400	-\$ 26.400	-26%
Gastos implementación sistema gestión	\$ -	\$ 2.900.000	-\$ 2.900.000	-100%
Bono a colaboradores	\$ 7.920.000	\$ 7.484.104	\$ 435.896	6%
Gastos asamblea	\$ 360.000	\$ 800.000	-\$ 440.000	-55%
Gastos varios	\$ 3.536.640	\$ 908.200	\$ 2.628.440	289%
TOTAL GASTOS DIVERSOS	\$ 14.781.408	\$ 14.392.002	\$ 389.406	

Revelación 20-APROPIACION				
Fondo de Imprevistos	\$ 4.800.000	\$ 3.362.006	\$ 1.437.994	43%
Impuesto de renta y complementarios	\$ 7.228.000	\$ 5.200.000	\$ 2.028.000	39%
TOTAL APROPIACIÓN	\$ 12.028.000	\$ 8.562.006	\$ 3.465.994	

TOTAL GASTOS	\$ 342.729.531	\$ 336.329.919	\$ 6.399.612	
---------------------	-----------------------	-----------------------	---------------------	--

Revelación 21-EGRESOS NO OPERACIONALES				
Gastos Bancarios	\$ 1.654.589	\$ 1.549.788	\$ 104.801	7%
TOTA EGRESOS NO OPERACIONALES	\$ 1.654.589	\$ 1.549.788	\$ 104.801	

EXCEDENTES DEL EJERCICIO	\$ 14.973.445	\$ 895.762	-\$ 32.551.018	
---------------------------------	----------------------	-------------------	-----------------------	--

Detalla los gastos económicos en los que incurrió el conjunto para el desarrollo de su objeto social así como también la apropiación de gastos que serán de uso en el año 2023.

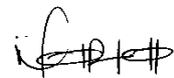
Las revelaciones hacen parte integral de los estados financieros



LUZ PATRICIA ROMERO ALFONSO
C. C. 41.711,649 Bogotá D.C.
REPRESENTANTE LEGAL



NUBIA DORIS MORALES RUIZ
TP 20757-T
REVISOR FISCAL



MARÍA ANGÉLICA PATIÑO L.
TP 232813-T
CONTADORA PÚBLICA

