

AGRUPACION DE VIVIENDA EL PORTAL DE LAS AMERICAS D . P.H  
NIT 800.130.693-3

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE ENERO 01 A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y ENERO 01 A DICIEMBRE 31 DE 2021

(Valores expresados en pesos colombianos)

DESCRIPCION	REVELACION	2.022	2.021	VARIACION\$	VARIACION%
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	1	76.073.186	78.640.553	- 2.567.367	-3%
EFFECTIVO RESTRINGIDO	2	40.312.238	35.819.179	4.493.059	13%
DEUDORES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	3	158.512.193	139.572.575	18.939.618	14%
INTANGIBLES - SEGUROS	4	25.584.805	-	25.584.805	N/A
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>300.482.422</b>	<b>254.032.307</b>	<b>46.450.115</b>	<b>18%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>300.482.422</b>	<b>254.032.307</b>	<b>46.450.115</b>	<b>18%</b>
<b>PASIVO</b>					
<b>PASIVO CORRIENTE</b>					
CUENTAS POR PAGAR	5	53.442.734	1.340.948	52.101.786	3885%
PASIVOS DIFERIDOS	6	62.886.439	85.231.320	- 22.344.881	0%
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>116.329.173</b>	<b>86.572.268</b>	<b>29.756.905</b>	<b>34%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>116.329.173</b>	<b>86.572.268</b>	<b>29.756.905</b>	<b>34%</b>
<b>PATRIMONIO</b>					
RESERVA LEY 675/EFFECTIVO RESTRINGIDO		40.318.546	35.813.346	4.505.200	0%
RESULTADOS DEL EJERCICIO		12.188.009	-	12.188.009	0%
UTILIDADES O EXCEDENTES ACUMULADOS		131.646.694	131.646.693	1	0%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	7	<b>184.153.249</b>	<b>167.460.039</b>	<b>16.693.210</b>	<b>10%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>300.482.422</b>	<b>254.032.307</b>	<b>46.450.115</b>	<b>18%</b>

BEATRIZ OTALORA BARON  
REPRESENTANTE LEGAL

ADRIANA M. YARPAZ JOYA  
CONTADOR  
T.P.138626-T

DEYCY MARCELA AYALA RUIZ  
REVISOR FISCAL  
T.P.107679-T

ORIGINAL FIRMADO

AGRUPACION DE VIVIENDA EL PORTAL DE LAS AMERICAS D . P.H  
NIT 800.130.693-3

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE ENERO 01 A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y ENERO 01 A DICIEMBRE 31 DE 2021

(Valores expresados en pesos colombianos)

DESCRIPCION	REVELACION	2.022	2.021	VARIACION\$	VARIACION %
<b>INGRESOS</b>					
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		471.740.701	433.024.634	38.716.067	9%
OTROS INGRESOS		7.272.886	21.772.789	- 14.499.903	-67%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	8	<u><b>479.013.587</b></u>	<u><b>454.797.423</b></u>	<u><b>24.216.164</b></u>	5%
<b>GASTOS</b>					
GASTOS POR HONORARIOS		43.172.400	34.720.000	8.452.400	24%
POLIZA DE ZONAS COMUNES		20.104.152	20.725.688	- 621.536	-3%
GASTOS POR SERVICIOS		315.911.906	285.135.314	30.776.592	11%
GASTOS POR MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		64.804.052	19.541.883	45.262.169	232%
APROPIACION FONDO DE IMPREVISTOS		4.505.200	4.016.400	488.800	12%
GASTOS PANDEMIA COVID-19			433.907	- 433.907	N/A
DIVERSOS		15.066.202	9.982.142	5.084.060	34%
PROVISION CUBIERTAS		-	32.000.000	- 32.000.000	N/A
PROVISION REMODELACION RECEPCION		-	44.452.696	- 44.452.696	N/A
GASTOS FINANCIEROS		3.261.666	3.789.393	- 527.727	-14%
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION</b>	9	<u><b>466.825.578</b></u>	<u><b>454.797.423</b></u>	<u><b>12.028.155</b></u>	3%
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<u><b>12.188.009</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>12.188.009</b></u>	N/A

BEATRIZ OTALORA BARON  
REPRESENTANTE LEGAL

ADRIANA M. YARPAZ JOYA  
CONTADOR  
T.P.138626-T

DEICY MARCELA AYALA RUIZ  
REVISOR FISCAL  
T.P.107679 T

ORIGINAL FIRMADO

**AGRUPACION DE VIVIENDA EL PORTAL DE LAS AMERICAS D**  
**NIT 800.130.693-3**  
**REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

**I. INFORMACION GENERAL**

El conjunto residencial **AGRUPACION DE VIVIENDA EL PORTAL DE LAS AMERICAS D** es un proyecto inmobiliario sometido al régimen de propiedad horizontal establecido en la ley 675 de 2001. Su objeto social es la administración de recursos de interés comunitario, tendientes al mantenimiento y mejoramiento de la copropiedad, áreas comunes zonas verdes del conjunto, realización de eventos de integración entre los residentes así, como también garantizar la seguridad y convivencia pacífica en los inmuebles que lo conforman.

La copropiedad se encuentra registrada ante la Dirección de Impuesto y Aduanas Nacionales DIAN mediante NIT 800.130.693-3, siendo sus responsabilidades Retención en la Fuente a título de renta.

Por mandato legal la persona jurídica originada es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, en consecuencia, tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio.

**II. POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES.**

A partir del 1 de enero de 2015, LA AGRUPACION DE VIVIENDA PORTAL DE LAS AMERICAS “D”., dará aplicación a las Normas de Contabilidad establecida mediante la Ley 1314 de 2009, reglamentada con el Decreto 2706 de 2012, para las microempresas del Grupo 3, quienes llevarán una contabilidad simplificada, tomando como base la Norma Internacional de Información Financiera, NIIF, para PYMES, dando lugar al régimen simplificado de contabilidad de causación para las microempresas. La ley 1314 de 2009 señala en su “Artículo 17, Vigencia y derogatorias. La presente Ley rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias.” Así las cosas la normatividad anterior contemplada en los Decretos 2649 y 2650 de 1993 y demás normas concordantes y complementarias, se aplicaron hasta el 31 de diciembre de 2014. De lo anterior es pertinente concluir que no se debe converger hacia las NIIF, sino hacia las NIF; es decir que la diferencia que hace una “I”, corresponde al término “Internacionales”, de modo que las copropiedades que pertenezcan al Grupo 3 deberán aplicar las Normas de Información Financiera, que son de carácter local, aun cuando están basadas en las NIIF, pero han sido desarrolladas exclusivamente para las Microempresas en Colombia. En el Decreto 2706 de diciembre 27 de 2012 se reglamentan

estas Normas, que también las podemos identificar como régimen simplificado de contabilidad de causación para microempresas, o marco técnico de la contabilidad para microempresas.

### □ **Bases para la preparación y presentación de estados financieros**

LA AGRUPACION DE VIVIENDA PORTAL DE LAS AMERICAS “D”., prepara sus estados financieros utilizando como marco de referencia, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de contabilidad (IASB por sus siglas en ingles), y por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública de Colombia, en vigencia a la fecha del cierre del ejercicio contable. De acuerdo al Decreto 2706 de 2012 y sus anexos, la copropiedad se encuentra clasificada en el Grupo 3 de las microempresas y su contabilidad se llevara en forma simplificada y de causación, aplicando las Normas de Información Financiera NIF ya que cumple con la Totalidad de los requisitos establecidos en el Decreto 3019 de 2013.

### **Reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos**

Reconocimiento es el proceso de incorporar en los estados financieros una partida que cumple con la definición de activo, pasivo, ingreso o gasto y que cumpla los siguientes criterios:

- a. Es probable que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida, entre o salga de la copropiedad; y
- b. La partida tiene un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.

La falta de reconocimiento en los estados financieros de una partida que satisface estos criterios, no se rectifica mediante la revelación de las políticas contables, ni tampoco a través de notas u otro material explicativo.

#### ***La probabilidad de obtener beneficios económicos futuros.***

Se refiere al grado de incertidumbre con que los beneficios económicos futuros asociados al mismo llegarán a, o saldrán, de la copropiedad. La evaluación del grado de incertidumbre corresponde al flujo de los beneficios futuros, se realiza sobre la base de la evidencia relacionada con las condiciones al final del periodo sobre él que se informa que esté disponible cuando se preparan los estados financieros.

#### ***Fiabilidad de la medición.***

El segundo criterio para el reconocimiento de una partida es que tenga un costo o un valor que pueda medirse de forma fiable. En muchos casos, el costo o valor de una partida es conocido. En otros casos debe estimarse. La utilización de estimaciones razonables e una parte esencial de la elaboración de los estados financieros, y no menoscaba su fiabilidad. Cuando no puede hacerse una estimación razonable, la partida no se reconoce en los estados financieros.

Una partida que no cumple los criterios para su reconocimiento puede cumplir las condiciones

para su reconocimiento en una fecha posterior como resultado de circunstancias o de sucesos posteriores.

Una partida que no cumple los criterios para su reconocimiento puede, sin embargo, ser revelada a través de notas, material informativo o cuadros complementarios.

### ***Medición de activos, pasivos, ingresos y gastos.***

Es el proceso de determinar cuantías o valores en los que se miden los activos, pasivos, ingreso y gastos en los estados financieros la medición involucra la selección de una base de medición.

La base de medición para la copropiedad, al preparar sus estados financieros, será el Costo Histórico. El costo histórico es el que representa el monto original consumido u obtenido en efectivo, o en su equivalente, en el momento de realización de un hecho económico. El costo histórico está representando, en la mayoría de los casos, por el valor pagado más todos los costos y gastos directamente incurridos para colocar un activo en condiciones de utilización.

## **Reconocimiento en los estados financieros**

### **Activos**

La copropiedad reconocerá un activo en el estado de situación financiera cuando:

- a. Sea probable que del mismo se obtengan beneficios futuros para la copropiedad y,
- b. el activo tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.

La copropiedad no reconocerá un derecho contingente como un activo, excepto cuando el flujo de beneficios económicos futuros hacia la copropiedad tenga un alto nivel de certeza.

### **Pasivos**

La copropiedad reconocerá un pasivo en el estado de situación financiera cuando:

Tiene una obligación actual como resultado de un evento pasado; es probable que se requiera la transferencia de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación; y el valor de la obligación puede medirse de forma confiable.

Un pasivo contingente es una obligación posible pero incierta o una obligación actual que no se reconoce, porque no cumple con algunas condiciones (puntos a.b.c.)

### **Ingresos**

El reconocimiento de los ingresos ocurre simultáneamente con el reconocimiento de los incrementos en los activos o de las disminuciones en los pasivos, si se puede medir con fiabilidad.

## Gastos

El reconocimiento de los gastos ocurre simultáneamente con el reconocimiento de la disminución en los activos o del aumento en los pasivos, si se puede medir con fiabilidad.

## Deterioro y valor recuperable

### Reconocimiento

Al final de cada periodo contable (31 de diciembre) que se informa, la administración del LA AGRUPACION DE VIVIENDA PORTAL DE LAS AMERICAS "D"., evaluara si existe evidencia objetiva de deterioro o de recuperación del valor de los activos. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la administración reconocerá inmediatamente en cuentas de resultados una perdida por deterioro del valor.

### Reversión

Si en periodos posteriores se disminuye la cuantía de una perdida por deterioro del valor y la disminución puede relacionarse objetivamente con un hecho ocurrido con posterioridad al reconocimiento inicial del deterioro la copropiedad revertirá la perdida por deterioro reconocida con anterioridad. La recuperación del deterioro de valor no puede llevar el valor del activo a un monto neto en libros superior al que hubiera tenido, si no hubiera sufrido ese deterioro. La copropiedad reconocerá inmediatamente el monto de la reversión en las cuentas de resultado.

## III. NOTAS DE CARÁCTER ESPECIFICO

### 1.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Corresponde a los recursos económicos que dispone la copropiedad, depositados en caja y bancos al 31 de Diciembre de 2022.

Su conformación está representada con tres cuentas, la cuenta corriente para el recaudo en el banco av villas, de la cual se realizan los pagos de las obligaciones de la copropiedad, en el banco Davivienda donde reposan los ingresos por actividades como los alquileres del salón social, estas cuentas están libres de embargos. Las cuentas bancarias son conciliadas mensualmente.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
FONDO DE CAJA MENOR	600.000	600.000
FONDO DE CAJA GASEOSA	-	500.000
AV VILLAS	19.589.203	39.397.433
DAVIVIENDA 003970730333	55.883.983	38.143.120
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTE</b>	<b><u>76.073.186</u></b>	<b><u>78.640.553</u></b>

## 2.- EFECTIVO RESTRINGIDO

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
DAVIVIENDA 003970730325 F.I	40.312.238	35.819.178
<b>TOTAL</b>	<b>40.312.238</b>	<b>35.819.178</b>

Constituido por una cuenta de ahorros en el banco Davivienda en cumplimiento a la ley 675 de 2001, la copropiedad mantiene esta cuenta para los recursos propios del Fondo de Imprevistos, el cual para 31 de diciembre de 2022 se encuentra totalmente monetizado.

## 3.- DEUDORES Y OTRAS CUOTAS POR COBRAR.

Corresponde a las cuentas por cobrar de los copropietarios por conceptos de cuotas de administración, intereses, cuotas extraordinarias, sanciones y otros, que se encuentran en gestión de cobro por parte de la administración y cobro jurídico por parte del abogado apoderado, se encuentra integrada al 31 de Diciembre de 2022 así:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
ADMINISTRACION		90.592.353	78.469.356
INTERESES		66.045.401	56.239.774
CUOTAS EXTRAORDINARIAS		1.100.000	1.402.000
RETROACTIVO DE ADMINISTRACION		387.000	543.000
SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA		1.886.600	1.571.600
PARQUEADERO COMUNAL		48.300	117.300
HONORARIOS DE ABOGADO		1.689.498	1.574.225
GASTOS PROCESALES		1.298.200	1.721.600
CUENTAS POR COBRAR - DETERIORO	<b>3-1</b>	- 17.627.551	- 17.627.551
CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR	<b>3-2</b>	- 3.707.608	-
ANTICIPOS Y AVANCES	<b>3-3</b>	16.800.000	15.561.272
<b>TOTAL</b>		<b>158.512.193</b>	<b>124.011.304</b>

## Cuentas por Cobrar Propietarios

INTERIOR	APTO	TOTAL	INTERIOR	APTO	TOTAL
1	201	242.000	5	203	8.678.372
1	401	1.359.000	5	304	5.947.000
10	101	1.231.000	6	204	193.000
10	103	192.140	6	302	2.000
10	201	4.910.000	6	303	197.000
10	403	66.843.212	6	401	377.000
10	501	199.900	7	101	4.372.331
10	504	2.176.000	8	101	507.000
2	101	26.646.689	8	201	226.000
2	102	386.000	8	401	193.000
2	201	391.667	8	402	116.828
2	202	8.315.000	8	403	203.175
2	204	193.000	9	101	15.000
2	301	480.000	9	203	193.000
2	401	304.000	9	204	457.000
2	402	1.015.000	9	302	1.017.000
3	201	509.000	9	303	2.821.000
3	302	392.000	9	401	193.000
3	303	213.000	9	403	17.335.087
3	401	579.000	<b>TOTAL</b>		<b>163.133.432</b>
3	402	486.031			
3	502	382.000			
4	102	227.000			
4	401	185.000			
4	402	403.000			
4	502	981.000			
4	503	273.000			
4	504	575.000			

**3-1 las cuentas por cobrar - deterioro** corresponde al valor registrado y estimado por la copropiedad para prever la no recuperación total de las cuentas por cobrar.

**3-2 Las consignaciones por identificar** corresponden a los depósitos efectuados en la cuenta bancaria de la copropiedad, cuya identidad del depositante se desconoce. A continuación se relaciona:

<b>CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR (CUADRO CONTROL)</b>			
<b>fecha DD/MM/AA</b>	<b>Número</b>		<b>valor</b>
10/04/2018	8600511354		\$ 178.000
13 DE ABRIL DE 2018	101		\$ 42.000
1/07/2019	1001		\$ 84.500
25/10/2019	REF 7667		\$ 169.000
6/05/2021	REF 39		\$ 321.000
14/09/2021	PSE CICLO 02		\$ 30.000
15/03/2022	REF 742		\$ 18.000
12/04/2022	PSE		\$ 481.000
4/05/2022	REF 85		\$ 183.700
9/05/2022	PSE CICLO 01		\$ 130.000
11/07/2022	REF 3411		\$ 201.800
18/07/2022	REF 132139403		\$ 183.000
9/08/2022	PSE 3411		\$ 201.800
1/09/2022	PSE CICLO 01		\$ 200.000
19/09/2022	TRANSF AVILLAS 1022361705		\$ 50.000
11/10/2022	PSE 3411		\$ 201.800
10/11/2022	PSE 3411		\$ 201.800
15/11/2022	TRANSF 52832019		\$ 330.000
7/12/2022	PSE 11403		\$ 105.000
9/12/2022	PSE 3411		\$ 201.800
31/12/2022	PSE 01		\$ 193.408
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 3.707.608</b>

**3-3** En lo que hace referencia a los anticipos por \$ 16.800.00.00 corresponde al 50% generado para el contrato mantenimiento general, actualización y suministros del sistema de citofonia de la copropiedad con el contratista Alberto Mateus Ortiz.

#### **4.- INTANGIBLES – SEGUROS**

El valor aquí registrado corresponde al valor de la póliza adquirida por la copropiedad con la aseguradora EQUIDAD SEGUROS SAS con vigencia del 31 de Diciembre de 2022 al 31 de Diciembre de 2023.

## **5.- CUENTAS POR PAGAR**

Las cuentas por pagar corresponde a obligaciones contraídas por la administración en el giro normal de su funcionamiento, el valor de retención en la fuente corresponde a las efectuadas en el mes de diciembre a proveedores y contratistas, las cuales, se declaran y cancelan oportunamente en el periodo siguiente y el servicio público corresponden al de energía.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
SERVICIO DE ADMINISTRACION	1.882.200	-
HONORARIOS REVISORIA FISCAL	605.000	-
HONORARIOS CONTADOR	688.000	-
ARISTON INGENINEERING (MTOO BOMBAS)	230.658	-
I&G INGENIERIA SAS	124.430	-
SEGURIDAD TECNOCOL (VIGILANCIA)	18.911.548	-
MUNDO ASEO (ASEO Y TODERO)	3.786.468	-
SERVICIOS PUBLICOS - CODENSA	1.573.040	1.267.230
EQUIDAD SEGUROS SAS (POLIZA)	25.584.795	-
RETENCION EN LA FUENTE	56.595	73.718
<b>TOTAL</b>	<b>53.442.734</b>	<b>1.340.948</b>

## **6.- PASIVO DIFERIDO**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
ANTICIPO DE ADMINISTRACION	<b>6-1</b>	6.532.635	7.047.761
CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR		-	1.477.500
INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS(Honorarios de abogado)	<b>6-2</b>	253.363	253.363
PROVISION REMODELACION RECEPCION	<b>6-3</b>	44.452.696	44.452.696
PROVISION CUBIERTAS	<b>6-4</b>	11.647.745	32.000.000
<b>TOTAL</b>		<b>62.886.439</b>	<b>85.231.320</b>

**6-1** Corresponde al recaudo de cuotas de administración pagadas de manera anticipada por concepto de cuotas de administración efectuados por los apartamentos para ser compensados con futura facturación.

**6-2** El ingreso recibido para terceros corresponde al valor pendiente por cancelar por la administración al abogado por los procesos de cobro de cartera.

**6-3** Representa la provisión constituida en los estados financieros al 31 de diciembre de 2021, para la remodelación de recepción la cual se podrá desarrollar con recuperación de cartera que

se valla generando, al cierre del 31 de diciembre de 2022 tiene ninguna variación contable durante del año.

**6-4** En cuanto a la provisión de cubiertas, se ejecutó un valor de \$ 20.352.255 para los contratos con la empresa I&A INGENIERIA Y ARQUITECTURA SAS así: Mantenimiento de ramplas de acceso por \$ 12.352.173 y Mantenimiento de cubiertas torres 5, 6, 7, 8, 9 y10 por \$ 8.000.082. Quedando un valor de \$ 11.647.745 pendiente de ejecución al 31 de Diciembre de 2022.

Para dar cumplimiento a los contratos, se utilizaron los recursos del disponible de los excedentes de años anteriores, sin afectar el presupuesto de gastos del año 2022.

## **7.- PATRIMONIO**

El Patrimonio está constituido por la reserva obligatoria de la ley 675, al que hace referencia al fondo de imprevistos o efectivo restringido bajo la norma local de contabilidad financiera, a los excedentes del presente ejercicio, y los resultados de años anteriores.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESERVA LEY 675/EFFECTIVO RESTRINGIDO	40.318.546	35.813.346
RESULTADOS DEL EJERCICIO	12.188.009	-
UTILIDADES O EXCEDENTES ACUMULADOS	131.646.694	131.646.693
<b>TOTAL</b>	<b>184.153.249</b>	<b>167.460.039</b>

## **8.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Comprende los valores recibidos y/o causados como resultado de las actividades desarrolladas en cumplimiento de su objeto social, mediante el pago de unas cuotas de administración y demás ingresos por concepto de intereses por mora, sanciones por inasistencia, acopa, rendimientos financieros entre otros.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
CUOTAS DE ADMINISTRACION	459.720.000	416.880.000
DESCUENTO PRONTO PAGO	- 16.793.869	- 14.326.241
MULTAS SANCION INASISTENCIA	386.000	3.675.000
INTERESES POR MORA	16.354.170	14.696.730
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	86.257	63.423
RECUPERACION DE DEDUCCIONES	-	11.055.352
APROVECHAMINTOS PARQUEADEROS	8.051.100	7.796.100
APROVECHAMIENTO DE GASEOSA	<b>8-1</b> 3.495.300	7.558.045
ALQUILER SALON SOCIAL	430.000	-
RECICLAJE	484.000	420.000
APROVECHAMIENTOS COMERCIALES	<b>8-2</b> 6.800.000	6.970.000
AJUSTE AL PESO	629	9.014
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>479.013.587</b>	<b>454.797.423</b>

**8-1** El valor de \$ 3.495.300 corresponde al valor consignado por la administración en el Banco Davivienda por los aprovechamientos de gaseosa durante los meses de Enero a Junio del año 2022. De acuerdo a lo aprobado por la asamblea de realizo el retiro de las neveras.

**8-2** El rubro de Aprovechamientos comerciales hace referencia a los valores entregados por la empresa se seguridad y aseo a la agrupación para ser reinvertidos en la copropiedad, por los ingresos que aportan las empresas prestadoras de servicios al conjunto para la realización de actividades culturales y por el descuento al servicio prestado del mantenimiento de tarjeta de la puerta vehicular su comportamiento para el año fue así:

✓ Seguridad tecnocol (valor para reinversión)	\$3.000.000
✓ Mundo Aseo (valor para reinversión)	\$2.000.000
✓ Descuento puerta vehicular	\$1.450.000
✓ Aporte día de los niños(seguridad Tecnocol)	\$150.000
✓ Aporte día de los niños(Mundo aseo)	\$200.000

## **NOTA 9. GASTOS OPERACIONALES**

Corresponde a las erogaciones realizadas por la Copropiedad para atender los gastos inherentes a su funcionamiento debidamente soportados y verificados.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
HONORARIOS	<b>9-1</b>	43.172.400	34.720.000
SEGUROS		20.104.152	20.725.688
ASEO		69.574.191	63.209.040
VIGILANCIA		227.384.868	205.978.759
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO		2.217.320	1.859.255
ENERGIA ELECTRICA		15.141.150	12.266.910
TELEFONO		1.594.377	1.821.350
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	<b>9-2</b>	23.846.730	11.164.664
MANTENIMIENTO CÁMARA DE VIDEO	<b>9-3</b>	16.326.879	2.050.000
MANTENIMIENTO PUERTA ACCESO VEHICULAR	<b>9-4</b>	2.642.040	1.050.000
MANTENIMIENTO JARDÍN	<b>9-5</b>	4.332.500	76.000
MANTENIMIENTO BOMBA / LAVADO TANQUE	<b>9-6</b>	5.336.225	3.361.887
MANTENIMIENTO EXTINTORES		342.720	460.000
MANTENIMIENTO CITOFONÍA		350.650	150.000
MANTENIMIENTO - FUMIGACION		540.000	-
IMPLEMENTACION SISTEMA DE GESTION	<b>9-7</b>	2.327.100	-
MANTENIMIENTO AGUAS NEGRAS Y CIFONES		2.160.000	-
CORRECTIVOS EQUIPOS HIDRAULICOS	<b>9-8</b>	3.844.771	-
EQUIPO DE COMP Y COMUNICACION		544.738	803.932
ADECUACION E INSTALACION ELECTRICAS	<b>9-9</b>	2.209.699	425.400
FONDO DE IMPREVISTOS		4.505.200	4.016.400
PROVISION CUBIERTAS		-	32.000.000
PROVISION REMODELACION RECEPCION		-	44.452.696
DEPRECIACIONES		-	-
DIVERSOS	<b>9-10</b>	15.066.202	9.982.142
GASTOS PANDEMIA COVID-19		-	433.907
DETERIORIO DE CARTERA		-	-
AJUSTE AL PESO		6.164	1.278
FINANCIEROS		3.255.502	3.788.115
<b>TOTAL</b>		<b><u>466.825.578</u></b>	<b><u>454.797.423</u></b>

**9-1** El valor aquí registrado por concepto de honorarios está representado así:

REVISORIA FISCAL	7.260.000
ASESORIA FINANCIERA	8.256.000
ADMINISTRADOR	22.586.400
IMPLEMENTACION SG-SST	1.500.000
ASESORIA PROFESIONAL	3.570.000
<b>TOTAL</b>	<b>43.172.400</b>

La asesoría profesional corresponde al valor cancelado por la administración para la elaboración de los render de la recepción de la copropiedad a la empresa SUAR INTERNATIONAL.

**9-2 Mantenimiento de las zonas comunes** Dentro de los gastos más representativos están:

- Mantenimiento de rampas y pintura (adicionales) \$ 3.683.800
- Restauración de Rejillas de gas \$ 5.200.000
- Pintura y mantenimiento de la portería \$ 2.250.000
- Compra de pintura \$ 986.500
- Mantenimiento correctivo cerca eléctrica \$ 714.000
- Retiro en volqueta hojas de árboles \$ 740.000

**9-3 Mantenimiento cámaras de video.** Este valor está representado por la actualización al sistema de circuito cerrado de televisión y la instalación de cámaras de seguridad. El valor total del contrato fue de \$ 25.726.879. Para la ejecución y pago de este proyecto se utilizó el valor de \$9.400.000 consignado en la cuentas de la copropiedad, por la empresa se seguridad Tecnocol destinado para reinversión en seguridad, por esta razón la copropiedad refleja un gasto sobre este rubro al 31 de diciembre de 2022 en \$ 16.326.879.

**9-4 Mantenimiento puerta vehicular** corresponde a los mantenimientos correctivos, compra de control remoto para automatización, botones, compra de tarjeta rigel, refuerzos y cambios de bisagras.

**9-5 Mantenimiento de jardín** el valor está representado por la contratación en el mes de mayo de un jardinero especializado con la empresa Mundo Aseo, compra de plantas, suministros, tierra, abono y transporte.

**9-6 Mantenimiento de bombas y tanques** se refiere al mantenimiento mensual correctivo del sistema bombeo y compra de suministros para su funcionamiento.

**9-7 Implementación sistema de gestión** el valor lo integra la compra de estaciones cebaderas tipo beta, instaladas, señalizadas, compra de camillas, botiquín y compra de extintores.

**9-8 Correctivos equipo hidráulicos** Corresponde a la compra e instalación de cheques en redes de descarga e intercambio de niples.

**9-9 Adecuaciones e instalaciones eléctricas** se refieren a la compra de lámparas led, reflectores, sensores, bombillos, contactores, rosetas y demás gastos eléctricos.

**9-10 los gastos diversos** están representados así:

ATENCIONES CONDOLENCIAS PROPIETARIOS	240.000
ACTIVIDADES CULTURALES	4.325.210
ASAMBLEAS	1.954.944
ELEMENTOS DE ASEO	6.623.241
ELEMENTOS DE CAFETERIA	531.834
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	619.900
COMBUSTIBLES	248.840
MOVILIZACIÓN URBANA	522.233
<b>TOTAL</b>	<b>15.066.202</b>

#### **NOTA 10. EVENTOS SUBSECUENTES**

No se presentaron hechos relevantes después del cierre de los estados financieros que puedan afectar de manera significativa la situación financiera de la Copropiedad reflejada en los estados financieros al 31 de diciembre de 2022.

Los estados financieros fueron aprobados para presentación y publicación por el consejo de administración.

**Las notas y revelaciones son parte integral de los estados financieros.**

**ADRIANA M. YARPAZ JOYA**  
Contador Público.

ORIGINAL FIRMADO

**AGRUPACION DE VIVIENDA EL PORTAL DE LAS AMERICAS "D" - P.H**  
**EJECUCION ACUMULADA: Periodo: Enero /22 a Diciembre /22**

<b>INGRESOS</b>	<b>Presupuestado</b>	<b>Ejecutado</b>	<b>Variacion</b>	<b>Variación %</b>
CUOTAS DE ADMINISTRACION	459.720.000	459.720.000	0	0,00
INTERESES POR MORA	10.000.000	16.354.170	-6.354.170	-63,54
APROVECHAMIENTOS PARQUEADEROS VISITANTES	0	8.051.100	-8.051.100	-100,00
APROVECHAMIENTOS GASEOSA	0	3.495.300	-3.495.300	-100,00
ALQUILER SALON SOCIAL	0	430.000	-430.000	-100,00
RECICLAJE	0	484.000	-484.000	-100,00
DESCUENTO PRONTO PAGO	-19.200.000	-16.793.869	-2.406.131	12,53
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	0	86.257	-86.257	-100,00
MULTAS SANCION INASISTENCIA	0	386.000	-386.000	-100,00
APROVECHAMIENTOS COMERCIALES	0	6.800.000	-6.800.000	-100,00
AJUSTE AL PESO	0	629	-629	-100,00
<b>TOTAL</b>	<b>450.520.000</b>	<b>479.013.587</b>	<b>-28.493.587</b>	<b>-6,32</b>
<b>GASTOS</b>	<b>Presupuestado</b>	<b>Ejecutado</b>	<b>Saldo</b>	<b>Variación %</b>
REVISORIA FISCAL	7.265.000	7.260.000	5.000	0,07
ASESORIA FINANCIERA	8.256.000	8.256.000	0	0,00
ADMINISTRADOR	22.587.000	22.586.400	600	0,00
IMPLEMENTACION SG-SST	2.500.000	1.500.000	1.000.000	40,00
ASESORIA JURIDICA	1.000.000	0	1.000.000	0,00
IMPLEMENTACION HABEAS DATA	1.000.000	0	1.000.000	0,00
ASESORIA PROFESIONAL	0	3.570.000	-3.570.000	-100,00
SEGUROS COPROPIEDAD	20.104.162	20.104.152	10	0,00
ASEO	69.574.188	69.574.191	-3	0,00
VIGILANCIA	227.384.856	227.384.868	-12	0,00
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	2.520.000	2.217.320	302.680	12,01
ENERGIA ELECTRICA	13.502.188	15.141.150	-1.638.962	-12,14
TELEFONO	1.320.000	1.594.377	-274.377	-20,79
EJECUCION SG-SST/PLAN EMERGENCIA	4.269.972	0	4.269.972	0,00
NOTARIALES	360.000	0	360.000	0,00
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	14.001.438	23.846.730	-9.845.292	-70,32
MANTENIMIENTO CÁMARA DE VIDEO	3.699.996	16.326.879	-12.626.883	-341,27
MANTENIMIENTO PUERTA ACCESO VEHICULAR	2.160.000	2.642.040	-482.040	-22,32
MANTENIMIENTO JARDÍN	8.400.000	4.332.500	4.067.500	48,42
MANTENIMIENTO BOMBA	3.600.000	5.336.225	-1.736.225	-48,23
MANTENIMIENTO - FUMIGACION	500.000	540.000	-40.000	-8,00
MANTENIMIENTO EXTINTORES	720.000	342.720	377.280	52,40
MANTENIMIENTO CITOFONÍA Y TELEFONÍA	2.400.000	350.650	2.049.350	85,39
MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	1.000.000	0	1.000.000	0,00
IMPLEMENTACION SG-SST	0	2.327.100	-2.327.100	-100,00
CERTIFICACION PUERTAS	450.000	0	450.000	0,00
MTTO AGUAS NEGRAS Y CIFONES	2.500.000	2.160.000	340.000	13,60
CORRECTIVOS EQUIPO HIDRAULICOS	1.000.000	3.844.771	-2.844.771	-284,48
EQUIPO DE OFICINA	1.500.000	544.738	955.262	63,68
INSTALACIONES ELECTRICAS	3.000.000	2.209.699	790.301	26,34
ATENCIONES CONDOLENCIAS	0	240.000	-240.000	-100,00
ACTIVIDADES	4.000.000	4.325.210	-325.210	-8,13
ASAMBLEAS	2.000.000	1.954.944	45.056	2,25
ELEMENTOS DE ASEO	5.400.000	6.623.241	-1.223.241	-22,65
ELEMENTOS DE CAFETERIA	600.000	531.834	68.166	11,36
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	1.320.000	619.900	700.100	53,04
COMBUSTIBLES	600.000	248.840	351.160	58,53
MOVILIZACIÓN URBANA	480.000	522.233	-39.300	-8,19
FONDO DE IMPREVISTOS	4.505.200	4.505.200	0	0,00
GASTOS PANDEMIA COVID-19	840.000	0	840.000	0,00
GASTOS FINANCIEROS	4.200.000	3.255.502	944.498	22,49
OTROS	0	6.164	-6.164	-100,00
<b>TOTAL</b>	<b>450.520.000</b>	<b>466.825.578</b>	<b>-16.305.578</b>	<b>-3,62</b>
<b>Excedentes o Deficit .....</b>	<b>0</b>	<b>12.188.009</b>		

**CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.**

**Bogotá D, C. 08 de Marzo del 2023.**

*Señores*

**Asamblea General de Propietarios.**

Nosotras **Beatriz Otálora Barón** como representante legal y **Adriana M. Yarpaz Joya** en calidad de Contador Público de la Agrupación Portal de las Américas D.

**CERTIFICAMOS**

Que hemos preparado bajo nuestra responsabilidad los estados financieros, estado de situación financiera, el estado de resultado integral, a diciembre 31 de 2022, de conformidad al Decreto 3019/2013 que modifico el decreto 2706 de 2012, para las empresas del Grupo 3, que deben llevar una contabilidad simplificada, tomando como base la Norma Internacional de Información Financiera, NIIF para PYMES, que da lugar al Régimen Simplificado de Contabilidad de Causación para Microempresas, NIF. Para el efecto, se desarrolló el Manual de Políticas Contables; incluyendo las correspondientes notas que forman parte de las revelaciones y que componen un todo indivisible con los estados financieros

Los procedimientos de valuación, valoración y presentación han sido aplicados uniformemente con los del año inmediatamente anterior y reflejan razonablemente la situación financiera de la empresa a 31 de diciembre del 2022.

Además:

- a. Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos.
- b. Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones, y que estos se encuentran registrados de acuerdo a los marcos técnicos normativos contables vigentes a la fecha de preparación de los documentos.
- c. Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.
- d. Además, certificamos que los hechos económicos han sido clasificados, descritos y revelados de manera correcta.

*Cordialmente,*

**BEATRIZ OTALORA BARON**  
Representante Legal

**ADRIANA M. YARPAZ JOYA**  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No.138626-T

**ORIGINAL FIRMADO**