

EDIFICIO CENTRICA APARTAMENTOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2023 - 2022

Señores:

EDIFICIO CENTRICA APARTAMENTOS- PROPIEDAD HORIZONTAL

Atte. Asamblea General Ordinaria

Bogotá D.C.

CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Las suscritas ERIKA DONCEL Representante Legal y ELSA MARIA CENTENO CARDENAS en calidad de Contador General del Edificio Céntrica Apartamentos PH, bajo cuya responsabilidad se prepararon los estados financieros básicos, Estado de la Situación Financiera y Estado Integral de Resultados, declaran que han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de la contabilidad, que los principios contenidos y actualizados en cumplimiento de los requerimientos de la Ley 1314 de 2009, Decreto 2706 de 2012 (Grupo 3) y Decreto 2420 de 2015 que define las bases de contabilidad simplificada y las nuevas Normas de Información Financiera NIF, incluyendo sus correspondientes notas que forman parte de las revelaciones y que componen un todo indivisible con los estados financieros, no contienen vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer su verdadera situación patrimonial o sus operaciones.

Dado en la ciudad de Bogotá DC, a los 24 días del mes de febrero de 2024.

Cordialmente,



ERIKA DONCEL
Representante Legal



ELSA MARIA CENTENO CARDENAS
Contador Público
TP No. 17.821-T

EDIFICIO CENTRICA APARTAMENTOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2023 - 2022

EDIFICIO CENTRICA APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.
A Diciembre 31 de 2023 vs Diciembre 31 de 2022

NOTA 1. ENTIDAD Y OBJETO SOCIAL.

El Edificio se encuentra identificado con el número de NIT 901.358.310-4 y domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., fue inscrita por la Alcaldía Local de Engativá, La Personería Jurídica PROPIEDAD HORIZONTAL corresponde a una entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la AC 26 #70 -46 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 del 3 agosto de 2001. Está exenta de la obligación de tributar a la nación (Art. 23 del ET y al Distrito Capital (Art. 33 Ley 675 de 2001, que su obligación de acuerdo a las normas vigentes y al Estatuto Tributario es ser agente de retención en la fuente y no se halla disuelta.

El objeto del Edificio Céntrica Apartamentos - Propiedad Horizontal., conforme a la ley 675 de 2001 es la de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

RECURSOS PATRIMONIALES: Están conformados por los ingresos provenientes de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos y demás bienes e ingresos, adquiridos lícitamente para el cumplimiento de su objeto.

ÓRGANOS DE ADMINISTRACION: La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración y al Administrador (a), quien actúa como su representante legal.

ENTE DE CONTROL. Las actuaciones de la administración están controladas por el Consejo de Administración, y un Contador Público nombrado por la Administración quienes permanente o por periodos de tiempo realizan las recomendaciones pertinentes y cada mes presentan su informe en la reunión de consejo de administración, además de acompañar el proceso de revisión y presentación de las declaraciones tributarias del edificio (Retención en la fuente). En complemento, anualmente presenta a la asamblea un Informe sobre el año evaluado.

NOTA 2. PRINCIPALES POLITICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES.

El Edificio Céntrica Apartamentos - Propiedad Horizontal., a partir del 1 de enero de 2014 aplicara las Normas de Contabilidad establecidas mediante la Ley 1314 de 2009, reglamentada por 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. Además, se aplicó la Orientación Técnica No. 15 Copropiedades de Uso Residencial de 20 octubre de 2015 del concejo técnico de la contaduría Pública, así como los diferentes Conceptos de las autoridades competentes, en los apartes en que apliquen y se compartan criterios. Para el efecto, se desarrolló el Manual de Políticas Contables, aprobado en sesión de Consejo, y se encuentra a disposición para consulta de todos los propietarios y usuarios, en la administración.

EDIFICIO CENTRICA APARTAMENTOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2023 - 2022

La contabilidad se lleva por el sistema de causación, reconociendo los ingresos, costos y gastos incurridos en cada vigencia, aunque no se haya hecho efectivo su recaudo o pago.

Moneda funcional y de presentación. La moneda funcional para el Edificio es el peso colombiano (COP), análoga a la moneda de presentación de los Estados Financieros. Ello se concluye por que el 100% de las operaciones financieras del edificio se llevan a cabo en moneda nacional.

Cambio de políticas Contables. Solo se modificará una política contable si hubiere:

- Requerimiento por una Norma acorde a la propiedad horizontal o de interpretación.
- Porque producirá una forma de presentación más fiable y relevante de los hechos o transacciones en los Estados Financieros del edificio.

En general, los cambios en políticas contables deben ser registrados retro-activamente, a menos que una Norma acorde a la propiedad horizontal específica indique lo contrario.

Cambios en estimaciones. Los cambios en las estimaciones contables se imputan en el estado de resultados en que se produce el cambio y también en los períodos futuros a los que afecte. Vale decir, se reconoce de manera prospectiva.

Los estados financieros se prepararon y elaboraron bajo el software contable SISCO con Licencia HSKJ Software de ADMYSIS. En cumplimiento del artículo 1º de la Ley 603/2000.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprende las cuentas que registran los recursos de liquidez inmediata del Edificio para atender sus necesidades de funcionamiento o aquellas de destinación específica. Dentro de ellas tenemos: Caja (General y Menor), Bancos (Cuentas Corrientes y de Ahorros) y Fondos.

Las inversiones

Son instrumentos financieros en los que el edificio tiene control sobre sus beneficios, con el fin de obtener ingresos financieros. Generalmente corresponden a los recursos del fondo de imprevistos, a disposición de la asamblea, u otros de destinación específica para obras o proyectos aprobados, que se invierten mientras se inicia su ejecución, como mecanismo de custodia o seguridad y, a la vez, como una fuente de rentabilidad.

Deudores sociales y otras cuentas por cobrar

Corresponde a deudas reglamentarias por cobrar de la entidad a sus propios asociados o copropietarios para el giro normal de la Administración y suministro de los servicios comunales.

Para el del Edificio Céntrica Apartamentos - Propiedad Horizontal, se registrarán para el reconocimiento de Activos, los intereses por cobrar sobre cuotas de Administración y Cuota

EDIFICIO CENTRICA APARTAMENTOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2023 - 2022

Extraordinarias en una cuenta separada de Deterioro,

El reconocimiento de los pagos se hará con prelación a los intereses y otros conceptos de sanciones que estén a cargo del deudor, y por último al capital de la deuda.

Las cuentas por cobrar a terceros ajenos a la copropiedad, en dado caso se les reconocerán deterioro por la incertidumbre que configure su realización. Se considerará deterioro o pérdida de valor, las rebajas que con las debidas competencias concedan los órganos sociales facultados para hacerla.

Deterioro de cartera.

Al final de cada período se evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro o de recuperación del valor de los activos y se reconocerá inmediatamente en cuentas de resultado una pérdida por deterioro del valor.

Propiedades, planta y equipo

En el Edificio Céntrica Apartamentos - Propiedad Horizontal, solo se reconocerán activos fijos tangibles aquellos bienes adquiridos con recursos ordinarios o extraordinarios, que presten beneficios de uso de la administración por más de un periodo económico y de los cuales se tenga el control y sobre los que se asuma el riesgo. Los bienes cuyo uso y beneficios no superen el año, serán reconocidos directamente al gasto.

Depreciación de las propiedades, planta y equipo

Sera valido conforme a las políticas contables del edificio, con autorización de la administración y/o Consejo de administración se lleve al gasto en la vigencia, dependiendo del costo de adquisición.

Gastos pagados por anticipado

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

Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Se incluyen en este rubro los valores pendientes de pago por compras comerciales y gastos relacionados, además deudas no comerciales, tales como acreedores varios, retenciones relacionadas con el cumplimiento de obligaciones de tipo legal, los cuales se registran por el efectivo recibido. Todos los pasivos de la copropiedad se consideran corrientes, por tener periodo de pago inferior a un año.

EDIFICIO CENTRICA APARTAMENTOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2023 - 2022

Patrimonio

Las propiedades horizontales no tienen patrimonio sino recursos patrimoniales. La palabra patrimonio no está en la ley 675 y una orientación, un concepto, un decreto, no modifican una ley.

En el desarrollo de la actividad principal del edificio pueden generarse excedentes, los cuales entrarán a formar parte del patrimonio del edificio, ya sea mediante apropiaciones de los excedentes, que hayan sido establecidos en los estatutos o por apropiaciones aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios. Por lo tanto, el patrimonio del edificio estará representado por los resultados de cada período (excedentes o pérdidas acumuladas), las reservas que sobre estas se designen, las donaciones o revaluaciones que hayan generado incrementos o disminuciones patrimoniales, entre otros.

Ingresos

Se reconocerán los ingresos por el sistema de causación guardando la relación de causalidad, en cada periodo contable que es igual a un año calendario, se incluyen solo los ingresos propios del periodo.

Todo concepto de ingresos (las cuotas de administración-Expensas, Amortización cuotas extraordinarias, Intereses de mora efectivamente recibidos, Uso áreas comunes, cobros autorizados por: sanciones y multas etc.) se deberá facturar de inmediato con el objeto de evitar que el ingreso se reconozca en un periodo diferente.

Gastos

Se reconocerá como un gasto, cuando se genere la obligación de hacer un pago tras haber recibido un beneficio a través de un bien o servicio directo o indirecto para el desarrollo de las operaciones de la Copropiedad, habiendo de por medio un tercero cierto que tenga el derecho legal de exigir un pago.

Periodo Presupuestal

De acuerdo a la Ley Colombiana, Reglamento Interno y Políticas contables del edificio, el periodo contable y presupuestal es del 01 de enero al 31 de diciembre de cada año.

EDIFICIO CENTRICA APARTAMENTOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2023 - 2022

**EDIFICIO CENTRICA APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO**

Cifras expresadas en pesos Colombianos

AL 31 DE DICIEMBRE DE:

	<u>Nota</u>	<u>AÑO 2023</u>	<u>AÑO 2022</u>
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>			
Efectivo y Equivalente del Efectivo	<u>3</u>	54.192.365	71.534.927
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	<u>4</u>	28.647.016	22.886.978
Propiedad Planta y Equipo	<u>5</u>	0	2.774.932
Diferidos	<u>6</u>	7.182.662	6.630.749
TOTAL ACTIVO		<u>90.022.043</u>	<u>103.827.586</u>
<u>PASIVO CORRIENTE</u>			
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	<u>7</u>	46.244.297	29.443.013
Ingresos Recibidos por anticipado	<u>8</u>	8.038.934	8.430.657
Otros Pasivos	<u>9</u>	0	0
TOTAL PASIVO		<u>54.283.231</u>	<u>37.873.670</u>
Patrimonio	<u>10</u>	35.738.812	65.953.916
TOTAL PATRIMONIO		<u>35.738.812</u>	<u>65.963.916</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>90.022.043</u>	<u>103.827.586</u>



ERIKA DONCEL
Representante Legal - Administrador



ELSA MARIA CENTENO CARDENAS
Contador Publico
TP 17821 - T

EDIFICIO CENTRICA APARTAMENTOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2023 - 2022

EDIFICIO CENTRICA APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL
ESTADO INTEGRAL DE RESULTADOS COMPARATIVO

Cifras expresadas en pesos Colombianos AL 31 DE
DICIEMBRE DE:

	<u>Nota</u>	<u>AÑO 2023</u>	<u>AÑO 2022</u>
<u>INGRESOS EXPENSAS Y SERVICIOS COMUNES</u>			
Actividades de Administración	11	730.646.180	610.714.841
Descuentos por Pronto Pago Administración		-55.719.944	- 42.088.361
Otros Ingresos		15.445.647	5.123.042
Utilidad Bruta		<u>690.371.883</u>	<u>573.749.522</u>
<u>GASTOS DE OPERACIÓN</u>			
Gastos de Administración corrientes	12	724.040.688	607.722.426
Otros Gastos		3.444.277	3.737.609
TOTAL GASTOS DE ADIMINISTRACION		<u>727.484.966</u>	<u>611.460.035</u>
RESULTADO NETO DEL PERIODO		<u>-37.113.083</u>	<u>- 37.710.513</u>



ERIKA DONCEL
Representante Legal Administrador



ELSA MARIA CENTENO CARDENAS
Contador Publico
TP 17821 - T

EDIFICIO CENTRICA APARTAMENTOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2023 - 2022

NOTA 3. ACTIVOS CORRIENTES
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Su saldo está conformado así:

	AÑO 2023	AÑO 2022	VARIACION \$	%
Caja general y Caja Menor	300.000	300.000	0	0
Banco Av Villas Cuenta Corriente Expensas comunes	18.764.012	0	18.764.012	100
Banco Davivienda Cuenta corriente Expensas comunes	14.155.298	36.119.348	-21.964.050	-59.88
Banco Davivienda Cuenta de Ahorros – Fondo de Imprevistos	20.973.056	15.953.125	5.019.931	31.47
Inversión - CDT	0	20.000.000	-20.000.000	-100
TOTAL, EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFFECTIVO	54.192.366	72.372.473	- 18.180.107	5.16

BANCOS

El edificio tuvo sus cuentas financieras en dos entidades bancarias, por disminución de costos se decidió retornar al banco Av Villas en el mes de noviembre de 2023. Pero por migración de los datos, solo hasta mediados de enero 2024 se saldó la cuenta en DAVIVIENDA.

La cuenta del Fondo de Imprevistos se abrió en cuenta de ahorros en Av Villas, trasladando el monto del año 2022 y monetizando las apropiaciones pendientes del 2022 y parte del 2023; sin embargo, por dificultades en el flujo de efectivo no está completo dicho fondo, el cual es de uso restringido.

NOTA 4. DEUDORES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Son los saldos adeudados por copropietarios que presentan morosidad en el pago de cuotas de administración, intereses moratorios liquidados a la una y media veces la tasa de interés corriente bancaria (Art. 30 Ley 675 de 2001), sanciones, cobro del servicio de calderas, parqueaderos de visitantes, entre otros.

La aplicación de los pagos se hace teniendo en cuenta el orden establecido en el Manual de Políticas Contables bajo NIF, el cual da prelación a los intereses, multas, sanciones de convivencia, entre otros conceptos que estén a cargo del deudor, por último, al capital de la deuda correspondiente a la cuota de administración ordinaria.

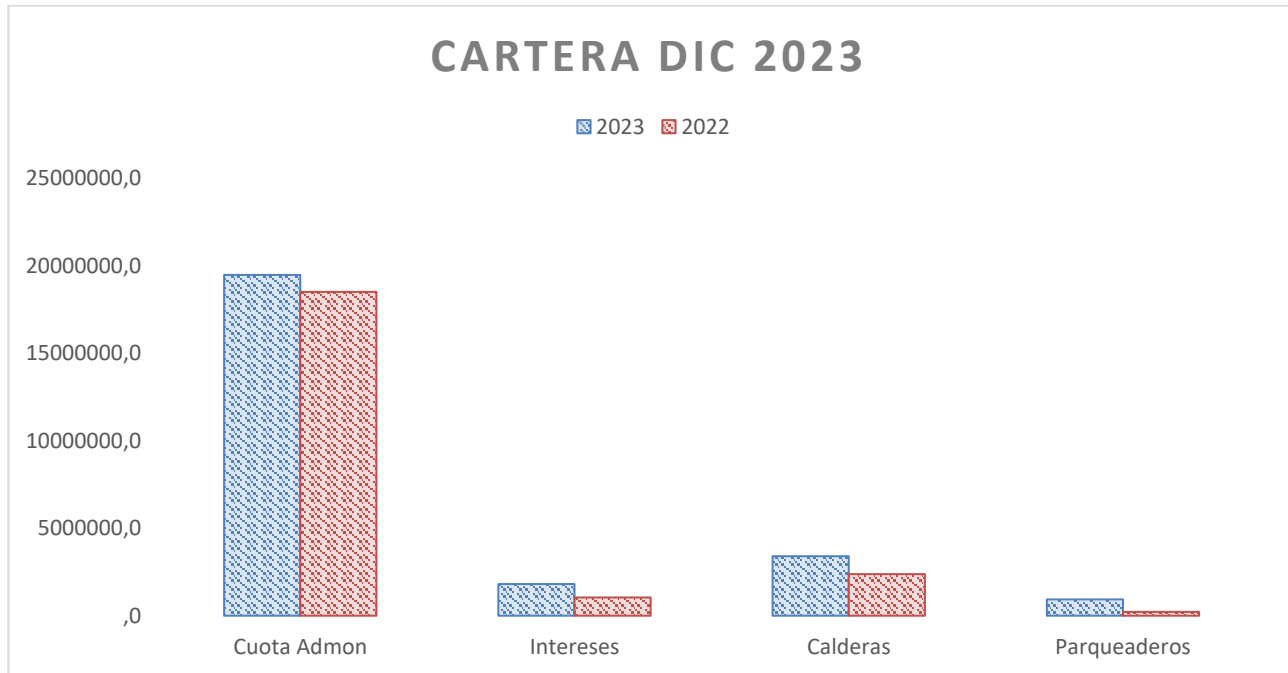
El detalle de los deudores presenta el siguiente comportamiento:

DEUDORES COPROPIETARIOS	AÑO 2023	AÑO 2022	VARIACION \$	%
Cuotas de administración	19.479.585	18.922.160	3.951.353	26.39
Intereses de mora	1.812.000	1.044.940	678.783	185.38
Cargos Calderas	3.403.000	2.378.207	298.372	197.47

EDIFICIO CENTRICA APARTAMENTOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2023 - 2022

DEUDORES COPROPIETARIOS	AÑO 2023	AÑO 2022	VARIACION \$	%
Parqueaderos	939.000	218.000	74.000	51.39
Otros cobros	0	45.000	-45.000	-100.00
Consignaciones por identificar	- 1.799.000	0	- 1.799.000	100.00
	23.834.585	22.608.307	4.488.047	435.63

OTRAS CUENTAS POR COBRAR				
Depósitos	4.106.161	4.001.345	104.816	7.45
Anticipos	706.270	0	706.270	100
TOTAL, OTRAS CUENTAS POR COBRAR	4.812.431	4.001.345	3.543.739	
TOTAL, NOTA 4	28.647.016	26.609.652		



De la anterior gráfica se desprende los Apartamentos con mayor incidencia en el saldo de cartera, los cuales en su orden son:

APARTAMENTO	2023	2022
402	10.208.878	6.925.940
503	3.004.000	0
405	3.079.207	0
803	0	1.964.300
408	1.570.000	1.453.000
1303	0	1.240.860
404	2.170.000	1.232.000
405	0	1.084.207
1210	0	1.055.000
311	999.000	0
CARTERA > 90 DIAS	21.031.085	14.955.307

EDIFICIO CENTRICA APARTAMENTOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2023 - 2022

CARTERA < 90 DIAS	4.602.500	7.653.000
TOTAL CARTERA	25.633.585	22.608.307

Conceptos más relevantes:

Se evidencia que mayor de 90 días el valor es \$21.031.085 representado en 6 inmuebles, equivalente al 82 % de la cartera total y 7% del total de apartamentos.

El apartamento 402 es el más representativo con (12) cuotas en mora y en cobro jurídico. Siguen, 503 (9), 404 (5), 405 (4), 408 (3), 311 (2).

Con cuota plena (1) los aptos 411/804/912 suman un total de \$2.164.500.

La diferencia de \$ 2.438.000 son saldos de caldera, parqueaderos, saldos de administración.

Se destaca la gestión de cobro que realiza la administradora, conforme al Reglamento, se emiten comunicados notificaciones y correos a los propietarios morosos, invitándolos a efectuar los pagos oportunamente y suscribir acuerdos de pago, sin incurrir en costas judiciales. El Consejo efectúa seguimiento mensual en las reuniones ordinarias.

La cartera del edificio de 140 apartamentos hay mora promedio de 10 inmuebles, los cuales afectan significativamente el flujo de efectivo, pues no se alcanzan a cubrir el 100% de los gastos esenciales del presupuesto mensual, el cual fue aprobado para la vigencia 2023 de forma deficitaria en \$22 millones de pesos, lo que dificulta la gestión de la administración y el consejo, impidiendo ejecutar obras y dar cabal cumplimiento con los mandatos de la asamblea

NOTA 5. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Para el año 2023 se realiza la depreciación de uso del equipo de cómputo por lo que el rubro quedó en cero. No obstante, estar en funcionamiento y no se estableció deterioro.

NOTA 6. DIFERIDOS - GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

	AÑO 2023	AÑO 2022	VARIACION \$	%
Póliza zonas comunes	7.182.662	6.630.749	551.913	8.32
TOTAL, DIFERIDOS	7.182.662	6.630.749	551.913	8.32

Se contrató la póliza de seguro para las áreas comunes, con Seguros Zurich, por \$28.737.662 y se va amortizando al gasto en la medida que se va consumiendo por periodo mensual, a 31 de diciembre queda un saldo de \$7.182.662 correspondiente a 3 meses por amortizar en 2024.

EDIFICIO CENTRICA APARTAMENTOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2023 - 2022

NOTA 7. PASIVOS CORRIENTES

ACRREDITORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Representan una obligación contractual a cargo de la copropiedad, producto de sucesos pasados de los cuales se tiene el compromiso de entregar parte de un activo monetario. La administración en desarrollo del objeto social de la entidad adquiere bienes y/o servicios necesarios. El saldo está conformado así:

ACREEDOR	AÑO 2023	AÑO 2022	VARIACION	%
Honorarios	792.000	1.336.000	544.000	-40.72
Servicio de vigilancia	35.297.812	28.337.688	6.960.124	24.56
Servicio de Aseo	7.645.530	0	7.645.530	100
Servicio mantenimiento	560.000	361.000	199.000	55.12
Servicios públicos	1.299.614	0		-100,00
Otros	548.000	1.275.000	1.275.000	100.0
Retención en la Fuente	101.141	168.968	67.368	-39.98
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	46.244.097	31.479.623	14.764.474	57.06

Conceptos más relevantes:

- En el cierre del ejercicio 2023 se incrementó en \$14.764.474 las cuentas por pagar, porque el flujo de efectivo se disminuyó, quedo pendiente de pago los servicios de vigilancia \$35.297.812 y aseo \$7.645.530.
- Se cumple mensualmente con el pago de las retenciones en la fuente, quedando el saldo de \$101.000 correspondiente al mes de diciembre, el cual se cancela en enero 2024.

NOTA 8. INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO

- Valor pagado en forma anticipada por copropietarios, el cual se cruza cuando se registra la facturación, generalmente corresponden a cuotas de administración y se aplican en meses siguientes, para el cierre 2023 suman \$8.038.934.

NOTA 9. OTROS PASIVOS

Resumen de los saldos de otros pasivos:

CONCEPTO	AÑO 2023	AÑO 2022	VARIACION	%
Consignaciones por identificar	0	2.072.442	-2.072.442	100,0
TOTAL OTROS PASIVOS	0	2.072.442	-2.072.442	100,0

EDIFICIO CENTRICA APARTAMENTOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2023 - 2022

Las consignaciones por identificar son partidas que ingresan al banco sin referencias claras, sin embargo, como método de identificación de estas cuantías se socializan a la comunidad y al banco para depurar las cuentas por cobrar.

Las partidas pendientes por identificar al corte de diciembre 31 de 2023 se presentan disminuyendo su valor de la cartera ya no en el pasivo, razón por la cual se muestra el saldo en el pasivo en cero, el valor del año 2022 corresponde a Ingresos Recibidos para Terceros, por concepto de depósitos para otros pagos de cartera.

NOTA 10. PATRIMONIO

Los saldos están conformados así:

	AÑO 2023	AÑO 2022	VARIACION	%
Resultados del Ejercicio	-37.113.083	- 37.710.513	-597.430	-45.05
Revalorización	1.431.506	1.431.506	0	100.
Reservas	26.850.616	19.952.636	6.897.980	38.53
Resultados de Ejercicios Anteriores	45.997.627	83.708.140	-37.710.513	63,9
TOTAL, PATRIMONIO	35.738.812	67.381.769	-31.642.957	-31.32

El Patrimonio está conformado por las reservas del Fondo de Imprevistos, los resultados del ejercicio y de ejercicios anteriores y la revalorización realizada en el año 2022 por el aporte del equipo de cómputo que hizo la empresa de vigilancia cuando hurtado.

- Las reservas están constituidas por el valor del fondo de imprevistos que viene con saldo de \$ 19.952.636, el incremento del año 2023 en \$6.897.980 para un acumulado de \$26.850.616. Este valor esta monetizado a 31/12/2023 en \$20.973.056, pendiente \$5.877.560 (déficit de tesorería).
- Resultados ejercicios anteriores al 2023 comprende:

Resultado ejercicio acumulado 2021	\$ 82.280.288 excedente
Resultado Ejercicio (pérdida) 2022	-37.710.513
Resultado Ejercicio (pérdida) 2023	-37.113.083
- En el año 2023 nuevamente se liquidó déficit por \$-37.113.083, los excedentes acumulados al año 2021 se ejecutaron como apalancamiento del déficit consecutivo de las vigencias fiscales 2022-2023; los ahorros y recursos del fondo de reinversión obtenido en las negociaciones de los contratos de prestación de servicios, se utilizaron en gastos de la copropiedad, adicional se contaba con CDT, el cual tuvo que redimirse para asumir parte del déficit de tesorería y poder cumplir con los compromisos de los proveedores del presupuesto de gastos del año 2023.

EDIFICIO CENTRICA APARTAMENTOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2023 - 2022

NOTAS AL ESTADO INTEGRAL DE RESULTADOS

NOTA 11. INGRESOS CORRIENTES

	AÑO 2023	AÑO 2022	VARIACION	%
Cuotas de administración	699.105.020	592.828.000	106.277.020	17.93
Intereses de mora	4.139.000	3.459.842	679.158	19.63
Alquiler Salón comunal	3.304.000	3.949.499	- 645.000	- 16.33
Parqueadero	9.021.000	2.815.000	6.206.000	220.46
Otras zonas comunes y sanción no asistencia asamblea	8.179.180	4.191.500	3.242.680	5.64
Descuentos pronto pago	- 55.719.944	- 42.088.361	- 13.631.583	32.39
Fondo de imprevistos	6.897.980	0	6.897.980	100.00
TOTAL INGRESOS OPERACIONAL	674.926.236	568.626.480	106.299.756	18.69

El Fondo de Imprevistos según lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, lo conforma el valor provisionado correspondiente al 1% de las cuotas ordinarias, concordante con Reglamento de Propiedad Horizontal y con el Manual de Políticas Contables.

En el año 2022 no se acogió en la contabilidad del edificio el concepto dado por el Consejo técnico de la contaduría en relación de registrar el 1% del fondo de imprevisto en una cuenta de ingreso vs cuenta por cobrar. Al monetizar se registra el gasto para poder llevar este recaudo a la cuenta de patrimonio, ya que hace parte de un activo con destinación específica y está a disposición de los copropietarios el uso de esos recursos.

El programa contable debía parametrizar separación en la cuenta de cobro, se hizo efectivo en el año 2023 por lo que no se registra este concepto en el año 2022.

Los otros ingresos operacionales relevantes en el uso de las zonas comunes son:

- Parqueadero, cobro realizado a los visitantes que superen 4 horas de ingreso al conjunto, se incrementó en el 220% por \$6.206.000; por la decisión de la asamblea de disminuir las horas gratis (de 8 a 4), este es el concepto más representativo.
- Otras zonas comunes y sanción por inasistencia a la asamblea fueron:

Inasistencia asamblea	\$ 2.433.000	\$3.471.000
BBQ	4.884.000	3.255.000
Centro de fuego	745.000	694.499
Sala de juntas	117.180	242.500

Igualmente, el descuento por pronto pago se incrementó, ya que el recaudo se da en un 85% dentro de los plazos concedidos por la administración.

EDIFICIO CENTRICA APARTAMENTOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2023 - 2022

NO OPERACIONALES

	AÑO 2023	AÑO 2022	VARIACION	%
Rendimientos financieros	19.931	6.379	13.551	212.43
Rendimientos CDT	1.275.466	777.373	498.093	64.07
Descuentos recibidos	8.670.420	12.169	8.658.251	71.150.06
Tarjetas de ingreso	60.000	0	60.000	100
Bono de re inversión	5.410.492	2.300.000	3.110.492	135.24
Recuperación siniestros	8.060	2.025.732	- 2.017.672	- 99.60
Ajuste al peso	1.278	1.389	- 111	- 7.99
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	15.445.647	5.123.042	10.322.604	18.69

Este año se incremento este rubro por los siguientes acontecimientos:

- 1- Al manejo del bono de reinversión que en vigencias anteriores se registraba en cuentas de orden las compras de bienes y servicios que realizaba directamente la compañía de vigilancia, metodología utilizada hasta el 2022, para el periodo 2023 la administración y el Consejo, en la negociación de este servicio solicitó que se haga efectivo, mediante notas contables y poder ser manejado por la administración. La empresa anterior ADMEJORES entregó el valor pendiente ejecutar por valor de \$5.410.492, correspondiente al primer semestre de 2023. La nueva firma de vigilancia Zona de Seguridad, descontó en 2023 \$8.670.420.
- 2- Los rendimientos del manejo de los excedentes de vigencias anteriores a través de la constitución de CDT, fueron mejores por el incremento en las tasas de interés, hubo necesidad de redimirlo cuando se venció para apalancar el déficit de flujo de caja, se generó \$1.275.466.

NOTA 12. GASTOS CORRIENTES DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos que ejecuta la administración son los conceptos presupuestados y corresponden a las erogaciones necesarias para el funcionamiento del edificio como son el pago de honorarios, servicios, mantenimientos, reparaciones, seguros, elementos de aseo, ferretería, materiales eléctricos, papelería, gastos de asamblea, gastos financieros, entre otros conceptos.

A continuación, se detallan los gastos que presentaron las mayores variaciones del

EDIFICIO CENTRICA APARTAMENTOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2023 - 2022

periodo, clasificados por los diferentes grupos de cuentas y su relevancia porcentual dentro de los gastos:

12.1 Gastos por honorarios conceptos generales:

Los honorarios causados durante el año 2023 son: Contabilidad \$9.504.000 y Administración \$ 29.868.000.

12.2 El saldo de los gastos por servicios está conformado así:

	AÑO 2023	AÑO 2022	VARIACION	%
Servicio Vigilancia	408.473.759	340.720.992	67.752.767	19.89
Servicio de aseo áreas comunes	91.734.720	76.288.112	15.446.608	20.25
Servicios dominicales	0	561.988	- 561.988	-100
Energía	62.105.420	53.942.130	8.163.290	15.13
Teléfono	1.618.384	1.478.229	140.155	9.48
Acueducto	2.179.230	3.158.389	- 979.159	- 31.0
SGSST	250.000	2.795.000	- 2.545.000	- 91.06
Certificación ascensores	618.800	618.800	0	0
Correo - acarreos	0	5.350	-5.350	- 100
TOTAL SERVICIOS	566.980.313	479.568.990	87.411.323	14.76

Conceptos más relevantes por servicios:

- El servicio de vigilancia se prestó en el año con (2) empresas Seguridad Privada Admejores promedio de \$33.091.088 por (7) meses y Zona de Seguridad \$35.367.228., inicio desde agosto, Aclarar que por la reducción de 1 hora de trabajo laboral establecida por el gobierno nacional desde 1 julio hubo un incremento en el servicio del 1.8%. Pero en la nueva negociación fueron los costos que presento esta nueva empresa.
- El servicio de aseo lo presta la empresa Casa limpia, con un costo mensual de \$ 7.644.560.
- El saldo de los gastos por mantenimientos está conformado así:

Conceptos más relevantes por mantenimientos:

En esta cuenta se registran el costo de los mantenimientos de ascensores, calderas, motobombas, planta eléctrica, jardines, GYM, así como las reparaciones de la maquinaria y equipo; se destaca el costo de reparación de plomería \$1.754.500 (ruptura de tubos de agua potable), la más representativa fue por las emergencias que atendió la firma Water Proof System SAS, y Caicedo Fernando.

EDIFICIO CENTRICA APARTAMENTOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2023 - 2022

Hubo necesidad de adquirir el repuesto de calderas, atendida por la firma Intermica por \$6.696.963.

Se mandaron a elaborar Avisos para zonas comunes por valor de \$1.008.000.

13 Diversos

Conceptos más relevantes de los gastos diversos:

- Los gastos por elementos de aseo necesarios para el mantenimiento de las zonas comunes que suman \$3.581.967, en el primer semestre el proveedor fue la empresa Socicol SAS. Desde julio se cambió de proveedor a Químicos y Soap por \$1.372.365.
- En la cuenta de eventos, celebraciones y navidad se registra los gastos como son el día de los niños en octubre y compra de pesebre.
- El servicio empresarial en bancos para la vigencia 2023 tuvo un costo de \$3.444.277, con el portal empresarial Davivienda fue de \$3.067.390 y banco Av. Villas por \$376.887, pero corresponden solo a dos meses del año.