

ESTADOS FINANCIEROS

Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa I - Propiedad Horizontal

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

CERTIFICACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Señores

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I
CIUDAD**

Nosotros, **WILLIAM BUENO HERNANDEZ** Representante Legal y **ALVARO ALFONSO LOPEZ**, Contador público.

CERTIFICAMOS:

Que hemos preparado los Estados Financieros Básicos de la copropiedad, con corte a Diciembre 31 de 2018, de acuerdo con la ley 675 de 2001 y el Decreto 2420 del 14 de diciembre de 2015, y demás disposiciones legales, incluyendo sus correspondientes notas.

Los procedimientos de valuación, valoración y presentación han sido aplicados uniformemente y reflejan razonablemente la situación financiera de la copropiedad a Diciembre 31 de 2018; así como los resultados de sus operaciones, los cambios en la situación financiera y los flujos de efectivo.

A.- Las cifras incluidas son tomadas fielmente de los libros auxiliares de contabilidad.

B.- No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la administración que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los estados financieros enunciados.

C.- Garantizamos la existencia de activos y pasivos cuantificables así como los derechos y obligaciones registradas de acuerdo con los cortes y documentos soporte.

D.- Confirmamos la integridad de la información proporcionada, en razón a que todos los hechos económicos han sido reconocidos.

E.- Los hechos económicos se han registrado, calificado, descrito y revelado dentro de los estados financieros Básicos y sus respectivas notas, incluyendo sus gravámenes, activos, pasivos y patrimonio.

F.- Que no se han presentado hechos posteriores que requieran ajustes o revelaciones en los estados Financieros o en las notas subsecuentes.

Bogotá D.C, Marzo de 2019

(ORIGINAL FIRMADO)
William Bueno Hernández
Administrador

(ORIGINAL FIRMADO)
Álvaro Alfonso López
Contador
TP 131752-T

Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa I - Propiedad Horizontal
Nit 900.637.537-2
Estado Integral de Resultados

	Por los años que terminan al 31 de diciembre de	
	2018	2017
	<i>(En pesos)</i>	
Ingresos de actividades ordinarias <i>(Nota 2)</i>	\$ 1.274.683.934	\$ 1.182.973.539
Otros ingresos <i>(Nota 3)</i>	\$ 13.805.436	\$ 1.920.489
	\$ 1.288.489.370	\$ 1.184.894.028
Gastos operacionales y otros gastos <i>(Nota 4)</i>		
Honorarios	\$ 32.246.904	\$ 30.493.795
Seguros y pólizas	\$ 113.847.533	\$ 62.054.271
Servicios	\$ 850.617.796	\$ 784.114.845
Gastos Legales	\$ 733.486	\$ 109.929
Mantenimiento y reparaciones	\$ 261.869.014	\$ 217.343.029
Adecuaciones e instalaciones	\$ 2.790.000	\$ 38.708.200
Depreciaciones	\$ 540.000	\$ 540.000
Diversos	\$ 31.260.685	\$ 36.882.456
Financieros y otros no operacionales	\$ 6.950.722	\$ 7.711.276
	\$ 1.300.856.140	\$ 1.177.957.801
Utilidad o pérdida	-\$ 12.366.770	\$ 6.936.228

Véanse las notas adjuntas.

(ORIGINAL FIRMADO)
William Bueno Hernández
 Administrador

(ORIGINAL FIRMADO)
Álvaro Alfonso López
 Contador
 TP 131752 - T

(ORIGINAL FIRMADO)
Francisco José Aponte A.
 Revisor Fiscal
 TP 18051 - T

Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa I - Propiedad Horizontal
Nit 900.637.537-2
Estado de Situación Financiera

	Por los años que terminan al 31 de diciembre de	
	2018	2017
	(En pesos)	
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	\$ 54.309.318	\$ 53.749.194
Inversiones (Nota 6)	\$ 61.359.786	\$ 28.335.715
Deudores, neto (Nota 7)	\$ 233.423.470	\$ 154.311.864
Gastos pagados por anticipado	\$ -	\$ 26.978.848
Total activos corrientes	\$ 349.092.574	\$ 263.375.622
Activos no corrientes		
Propiedad, planta y equipo (Nota 8)	\$ 675.000	\$ 1.215.000
	\$ 675.000	\$ 1.215.000
Total activos	\$ 349.767.574	\$ 264.590.622
Pasivos		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar (Nota 9)	\$ 102.938.351	\$ 69.870.663
Pasivos Estimados (Nota 10)	\$ 55.660.340	\$ 24.000.000
Diferidos (Nota 11)	\$ 84.355.354	\$ 59.426.515
Otros pasivos (Nota 12)	\$ 21.763.141	\$ 13.876.285
Total pasivos corrientes	\$ 264.717.186	\$ 167.173.463
Total pasivos	\$ 264.717.186	\$ 167.173.463
Patrimonio (Nota 13):		
Reservas ocasionales	\$ 20.990.288	\$ 14.054.060
Resultado del ejercicio	-\$ 12.366.770	\$ 6.936.228
Resultados de ejercicios anteriores	\$ 76.426.871	\$ 76.426.871
Total patrimonio	\$ 85.050.389	\$ 97.417.159
Total pasivos y patrimonio	\$ 349.767.575	\$ 264.590.622

Véanse las notas adjuntas.

(ORIGINAL FIRMADO)
William Bueno Hernández
 Administrador

(ORIGINAL FIRMADO)
Álvaro Alfonso López
 Contador
 TP 131752 - T

(ORIGINAL FIRMADO)
Francisco José Aponte A.
 Revisor Fiscal
 TP 18051 - T

Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa I - Propiedad Horizontal
Nit 900.637.537-2
Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Todos los valores están expresados en pesos)

1. Principales Políticas y Prácticas Contables

Entidad Reportante

La Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa I, está legalmente constituida y con reconocimiento de personería jurídica, emanada por la Alcaldía local de Engativá y regido bajo la ley 675 del 3 de agosto de 2.001 de propiedad Horizontal como entidad sin ánimo de lucro y con identificación tributaria NIT 900.637.537-2. Es una entidad de naturaleza civil sin ánimo de lucro cuyo objeto principal es administrar correcta y eficazmente los bienes, áreas y servicios comunes de la Copropiedad; 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.

2. Ingresos de actividades ordinarias

	2018	2017
Cuotas de administración	\$ 1.291.679.268	\$ 1.184.894.232
Cuotas extraordinarias	\$ -	\$ 470.950
Intereses	\$ 29.630.016	\$ 23.797.274
Tarjetas del sistema	\$ 3.820.022	\$ 5.345.240
Sanciones	\$ 902.600	\$ 5.985.640
Cuotas de parqueadero	\$ 15.255.000	\$ 14.220.000
Alquiler Salón Comunal	\$ 5.646.000	\$ 6.000.000
Fondo de Imprevistos	\$ 12.821.734	\$ 12.619.946
Gastos Documentos Procesos Jurídicos (i)	\$ 530.900	\$ -
Recuperación por daños áreas comunes (ii)	\$ 177.612	\$ -
Descuentos por pronto pago	-\$ 85.779.218	-\$ 70.359.743
	\$ 1.274.683.934	\$ 1.182.973.539

- (i) Corresponde al reembolso del gasto asumido por el conjunto en la adquisición de los certificados de tradición y libertad de los inmuebles en proceso de demanda.
- (ii) Corresponde a reembolso de daños generados por residentes en las áreas comunes (ruptura de vidrio, daño acrílico ascensor y daño registro de agua).

3. Otros Ingresos

	2018	2017
Intereses (i)	\$ 433.814	\$ 280.099
Recuperaciones (ii)	\$ 13.371.622	\$ 1.140.890
Aprovechamientos	\$ -	\$ 499.500
	\$ 13.805.436	\$ 1.920.489

(i) Corresponde a los rendimientos obtenidos en la cuenta de ahorros y los CDT's.

(ii) Corresponde a las cuotas de administración de períodos anteriores, de los inmuebles a cargo de la Constructora AR.

4. Gastos operacionales y otros gastos

	2018	2017
Seguro Areas Comunes 2017	\$ 26.387.043	\$ 62.054.271
Seguro Areas Comunes	\$ 84.065.440	
Deducible Seguro (i)	\$ 3.395.050	0
Administración, Aseo y Vigilancia	\$ 706.164.759	\$ 669.325.989
Instructores Gimnasio	\$ 11.613.348	\$ -
Honorarios	\$ 32.246.904	\$ 30.493.795
Servicios públicos	\$ 132.839.689	\$ 114.788.856
Gastos legales (ii)	\$ 733.486	\$ 109.929
Mantenimientos y reparaciones (iii)	\$ 261.869.014	\$ 217.343.029
Adecuaciones (iv)	\$ 2.790.000	\$ 38.708.200
Depreciaciones	\$ 540.000	\$ 540.000
Elementos de aseo y cafetería	\$ 7.672.611	\$ 6.236.035
Página web	\$ 1.750.000	\$ 1.520.000
Publicidad e información	\$ 1.315.618	\$ 1.076.384
Útiles, papelería y fotocopia	\$ 3.390.353	\$ 2.868.527
Gastos de asamblea	\$ 1.640.160	\$ 7.355.235
Escritorios y archivadores	\$ -	\$ 921.350
Combustible planta eléctrica	\$ 1.310.500	\$ 1.195.950
Transportes	\$ 1.326.000	\$ 1.176.205
Eventos sociales (v)	\$ 8.469.250	\$ 4.291.120
Herramientas	\$ 1.297.500	\$ 760.550
Canecas	\$ -	\$ 1.117.000
Data crédito	\$ 3.088.693	\$ 2.844.100
SG-SST	\$ -	\$ 5.520.000
Gastos Financieros	\$ 6.950.722	\$ 7.711.276
	\$ 1.300.856.140	\$ 1.177.957.801

- (i) Deducible pagado por el conjunto por inundación en depósito 441, con daño a equipos de audio para eventos.
- (ii) Corresponde a gastos por concepto de autenticaciones en notaría de poderes para demandas y compra de certificados de tradición y libertad, de los cuales fueron recuperados \$530.900 ya que se cargaron a cada uno de los morosos. (se puede evidencia en la nota No. 2).
- (iii) Los mantenimientos realizados fueron: ascensores, motobombas, plantas eléctricas, lavado de tanques, lámparas de emergencia, fumigación, pinturas, citofonía, recarga de extintores, puertas de emergencias, cajas de aguas lluvias, cajas de aguas negras, sistema detección de incendios, sistema control de acceso, talanqueras, cajas sistemas de eyección, adecuaciones gimnasio, adecuaciones salón comunal, mantenimientos domos, señalizaciones, plomería, entre otros.
- (iv) Las adecuaciones corresponden al reforzamiento del cerramiento perimetral.
- (v) Los eventos sociales corresponden a la celebración del día de los niños, las novenas, compra de decoración navideña.

5. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

	2018	2017
Bancos y cuentas de ahorro (i)	\$ 53.809.318	\$ 53.199.194
Caja	\$ 500.000	\$ 500.000
	\$ 54.309.318	\$ 53.699.194

- (i) En la cuenta de ahorros se tiene una parte del valor correspondiente al fondo de imprevistos, el resto del dinero se encuentra depositado en CDT'S. Se debe tener presente que su destinación tiene restricción exclusivamente para atender obligaciones o expensas imprevistas y no están disponibles para atender necesidades de caja de corto plazo.

6. Inversiones

	2018	2017
Inversiones en CDTs	\$ 61.359.786	\$ 28.335.715
	\$ 61.359.786	\$ 28.335.715

Actualmente existen 4 CDT'S a nombre del conjunto, tres de ellos corresponden a las apropiaciones del fondo de imprevistos por un valor total de \$41.359.786 y el otro CDT por \$20.000.000 se encuentra constituido para para la provisión de ascensores.

7. Deudores, Neto

	2018	2017
Cuotas de administración por cobrar	\$ 119.046.101	\$ 109.196.621
Cuotas extraordinarias	\$ 5.251.881	\$ 20.589.294
Intereses de mora	\$ 19.077.977	\$ 11.322.901
Multas y sanciones	\$ 1.793.008	\$ 3.460.961
Cuotas de parqueadero	\$ 494.581	\$ 355.400
Alquiler Salón Comunal	\$ 229.200	\$ -
Honorarios abogado	\$ 20.849.902	\$ 9.284.687
Tarjetas de proximidad	\$ 26.500	\$ -
Otros documentos por cobrar	\$ -	\$ 52.000
Daño áreas comunes (i)	\$ 15.100	\$ -
Cuenta por cobrar ASEISA	\$ -	\$ 50.000
Gastos documentos procesos jurídicos (ii)	\$ 308.900	\$ -
Anticipos y Avances (iii)	\$ 62.965.000	\$ -
Reclamaciones (iv)	\$ 3.365.320	\$ -
	\$ 233.423.470	\$ 154.311.864

- (i) Se encuentra pendiente por recuperar el daño generado a un vidrio de área común en el mes de diciembre.
- (ii) Corresponde a los gastos por algunos certificados de tradición y libertad que aún no han pagado los propietarios que se encuentran en proceso de demanda.
- (iii) Los anticipos aquí reflejados corresponden a los realizados al proveedor de las cámaras, al mantenimiento de las puertas de emergencia y a la empresa de recepción de áreas comunes.
- (iv) Se hace reclamación a la aseguradora por anegación sobre las rupturas de tubería en área común ya que estas no fueron cubiertas por la asistencia, porque excedían los montos de cobertura.

8. Propiedad, Planta y Equipo

	2018	2017
Muebles y enseres	\$ 2.700.000	\$ 2.700.000
Depreciación	-\$ 2.025.000	-\$ 1.485.000
	\$ 675.000	\$ 1.215.000

9. Cuentas por pagar

	2018	2017
Servicio de Vigilancia	\$ 38.856.840	\$ 37.703.145
Servicio de Aseo	\$ 12.877.879	-
Honorarios	\$ 1.034.000	-
Mantenimientos	\$ 8.101.089	
Póliza de seguro	\$ 8.406.544	\$ 8.273.903
Caja Menor	\$ 182.705	-
Proveedores	\$ 31.569.318	\$ 21.563.660
Retención en la fuente	\$ 1.909.976	\$ 2.279.955
	\$ 102.938.351	\$ 69.820.663

Los pagos pendientes por pagar corresponden a las facturas del mes de diciembre que son canceladas en el siguiente mes, es decir, enero de 2019.

10. Pasivos Estimados

	2018	2017
Provisión Repuestos Ascensores	\$ 31.980.340	\$ 24.000.000
Provisión Mantenimiento Puertas Emergencia	\$ 6.330.000	-
Provisión Mantenimiento cajas, tanques y residuos	\$ 14.670.000	-
Provisión Sistema detección de incendios	\$ 2.680.000	-
	\$ 55.660.340	\$ -

La provisión de repuestos ascensores está destinada para la compra de repuestos de desgaste de este vehículo de transporte.

Las provisiones de mantenimiento puertas de emergencia, mantenimiento cajas, tanques y residuos y el sistema de detección de incendios, se decidieron provisionar ya que corresponden a un gasto del año, el cual se inició en el 2018 pero no alcanzó a ser cancelado en este, pero que ya fue entregado en el mes de enero.

11. Diferidos

	2018	2017
Anticipos cuotas de administración	\$ 11.784.754	\$ 11.799.065
Anticipos de parqueaderos	\$ 47.000	-
Cuota Extraordinaria Recepción Áreas Comunes	\$ 48.364.800	\$ 47.627.450
Cuota Extraordinaria Cámaras Torre 4	\$ 24.158.800	-
	\$ 84.355.354	\$ 59.426.515

Los diferidos correspondientes a cuotas extraordinarias, se cancelan en el 2019 con el pago a los proveedores.

12. Otros Pasivos

	2018	2017
Ingresos Recibidos para Abogados	\$ 21.763.141	\$ 13.876.285
	\$ 21.763.141	\$ 13.876.285

Corresponde a honorarios por gestión de cartera, este valor lo asume cada moroso pero se recauda a través de la cuenta del conjunto para asegurar el pago, es decir, que es un recaudo para terceros, para el caso deben ser pagados al asesor jurídico.

13. Patrimonio

El patrimonio de la Copropiedad se encuentra compuesto por la reserva, el resultado del ejercicio del período y las utilidades acumuladas.

14. Hechos posteriores

Para los estados financieros de la Copropiedad al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se presentaron hechos posteriores que puedan afectar la razonabilidad de éstos tomados en conjunto o que requieran una revelación adicional.