



CIUDELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL

INFORMACION FINANCIERA COMPARATIVA A 31 DE DICIEMBRE 2021

BOGOTÁ D.C.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA II

NIT 900.446.257-5

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO A 31 DICIEMBRE

(cifras expresadas en pesos colombianos)

	NOTAS	Dic/2021	Dic/2020	variación	%
ACTIVO					
CAJA	4.1.1	1.000.000,00	3.000.000,00	-2.000.000,00	-66,67%
BANCOS - CUENTAS CORRIENTES	4.1.1	14.027.546,43	57.741.394,32	-43.713.847,89	-75,71%
BANCOS - CUENTAS DE AHORRO	4.1.1	113.570.067,83	69.362.691,63	44.207.376,20	63,73%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO		128.597.614,26	130.104.085,95	-1.506.471,69	-1,16%
CUENTAS POR COBRAR					
CARTERA PROPIETARIOS	4.1.2	501.557.017,24	408.881.775,00	92.675.242,24	22,67%
CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR	4.1.2	-14.749.524,00	-8.435.116,00	-6.314.408,00	74,86%
ANTICIPOS Y AVANCES	4.1.3	4.578.000,00	3.669.460,00	908.540,00	24,76%
TITULOS DE DEPOSITO JUDICIAL	4.1.4	0,00	15.325.839,00	-15.325.839,00	-100,00%
INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR COBRAR		491.385.493,24	419.441.958,00	71.943.535,24	17,15%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		619.983.107,50	549.546.043,95	70.437.063,55	12,82%
ACTIVOS NO CORRIENTE					
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	4.1.5	102.400.790,65	48.245.335,00	54.155.455,65	112,25%
DIFERIDOS	4.1.6	88.294.934,00	88.958.025,00	-663.091,00	-0,75%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		190.695.724,65	137.203.360,00	53.492.364,65	38,99%
TOTAL ACTIVO		810.678.832,15	686.749.403,95	123.929.428,20	18,05%
PASIVO					
ACREEDORES POR PAGAR					
HONORARIOS	5.1.1	6.218.600,00	0,00	6.218.600,00	100,00%
SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	5.1.1	24.740.582,00	0,00	24.740.582,00	100,00%
SERVICIOS PUBLICOS	5.1.1	20.124.662,00	12.267.000,00	7.857.662,00	64,06%
OTROS	5.1.1	144.542.693,38	1.147.309,00	143.395.384,38	12498,41%
ACREEDORES OFICIALES	5.1.1	2.959.000,00	1.887.297,00	1.071.703,00	56,79%
TOTAL PASIVO CORRIENTE		198.585.537,38	15.301.606,00	183.283.931,38	1197,81%
DIFERIDOS					
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	5.1.2	25.536.783,00	32.438.993,00	-6.902.210,00	-21,28%
VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS	5.1.3	147.864.503,04	32.352.523,00	115.511.980,04	357,04%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		173.401.286,04	64.791.516,00	108.609.770,04	167,63%
TOTAL PASIVO		371.986.823,42	80.093.122,00	291.893.701,42	364,44%

	NOTAS	Dic/2021	Dic/2020	variación	%
PATRIMONIO	6.0				
RESERVAS OBLIGATORIAS		91.511.438,00	68.477.474,00	23.033.964,00	33,64%
RESERVAS OCASIONALES		11.117.717,00	11.117.717,00	0,00	0,00%
RESULTADOS DEL EJERCICIO		-40.998.237,22	104.103.554,10	-145.101.791,32	-139,38%
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES		377.061.090,95	422.957.536,85	-45.896.445,90	-10,85%
TOTAL PATRIMONIO		438.692.008,73	606.656.281,95	-167.964.273,22	-27,69%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		810.678.832,15	686.749.403,95	123.929.428,20	18,05%

CUENTAS DE ORDEN					
INTERESES SOBRE DEUDAS VENCIDAS		206.333.818,00	189.448.052,00	16.885.766,00	8,91%

ADMINISTRADORA/ REPRESENTANTE
LEGAL

ORIGINAL FIRMADO

ADRIANA GUIJO TELLO
C.C. N° 46.375.894

REVISOR FISCAL

ORIGINAL FIRMADO

MARIA PILAR NOVA
T.P. N°.109216-T

CONTADOR

ORIGINAL FIRMADO

JENIFFER PATIÑO
T. P. N° 257232-T

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

CIUDELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA II

NIT 900.446.257-5

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL COMPARATIVO A 31 DICIEMBRE

(cifras expresadas en pesos colombianos)

INGRESOS	NOTAS	Dic/2021	Dic/2020	Variación \$	Variación %
OPERACIONALES					
OTRAS ACTIV. SERVICIOS COMUNITARIOS, SOC	7.1.1	2.066.078.857,00	2.060.580.531,00	5.498.326,00	0,27%
DESCUENTOS	7.1.1	-218.259.024,80	-227.590.425,00	9.331.400,20	-4,10%
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES		1.847.819.832,20	1.832.990.106,00	14.829.726,20	0,81%
NO OPERACIONALES					
4205 INGRESO TOKEN ACCESO	7.1.2	5.756.652,00	2.730.000,00	3.026.652,00	110,87%
FINANCIEROS	7.1.2	1.307.536,41	16.024.552,58	-14.717.016,17	-91,84%
DIVERSOS	7.1.2	2.296.316,39	9.028.412,00	-6.732.095,61	-74,57%
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES		9.360.504,80	27.782.964,58	-18.422.459,78	-66,31%
TOTAL INGRESOS		1.857.180.337,00	1.860.773.070,58	-3.592.733,58	-0,19%
GASTOS					
OPERACIONALES DE ADMINISTRACION					
	8.1				
HONORARIOS		192.598.115,00	156.191.364,00	36.406.751,00	23,31%
ARRENDAMIENTOS		799.000,00	184.000,00	615.000,00	334,24%
SEGUROS		133.105.489,00	125.986.418,00	7.119.071,00	5,65%
SERVICIOS		994.935.035,09	1.091.928.117,48	-96.993.082,39	-8,88%
GASTOS LEGALES		73.500,00	22.500,00	51.000,00	226,67%
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		335.393.904,31	232.543.235,00	102.850.669,31	44,23%
ADECUACION E INSTALACION		34.811.839,00	0,00	34.811.839,00	100,00%
DEPRECIACIONES		30.934.140,00	25.044.780,00	5.889.360,00	23,52%
DIVERSOS		159.797.386,61	98.870.560,00	60.926.826,61	61,62%
5199 PROVISIONES		34.544,00	0,00	34.544,00	100,00%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		1.882.482.953,01	1.730.770.974,48	151.711.978,53	8,77%
NO OPERACIONALES	8.2	15.695.621,21	25.898.542,00	-10.202.920,79	-39,40%
EXCEDENTE O PERDIDA DEL EJERCICIO		-40.998.237,22	104.103.554,10	-145.101.791,32	-139,38%

ADMINISTRADORA/
REPRESENTANTE LEGAL

REVISOR FISCAL

CONTADOR

ORIGINAL FIRMADO

ORIGINAL FIRMADO

ORIGINAL FIRMADO

ADRIANA GUIJO TELLO
C.C. N° 46.375.894

MARIA PILAR NOVA
T.P. N° 109216-T

JENIFFER PATIÑO
T. P. N° 257232-T

FLUJO DE EFECTIVO

CIUDELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA II

FLUJO DE EFECTIVO * NIF

Enero /2021 a Diciembre /2021

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO
INICIAL:

CAJA GENERAL	0
CAJA MENOR	3.000.000,00
FONDOS DISPONIBLES PARA GIROS	57.741.394,32
EFFECTIVO F. IMPREVISTOS	69.362.691,63
Saldo Inicial:	130.104.085,95

Mas: INGRESOS

NACIONALES->CUOTAS DE ADMINISTRACION	1.655.289.588,00
NACIONALES->PARQUEADEROS	483.000,00
NACIONALES->EXTRAORDINARIA	156.498.255,00
NACIONALES->HONORARIOS DEMANDAS COBROS JURIDICOS	16.730.823,00
NACIONALES->SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA	3.501.877,00
NACIONALES->COSTAS PROCESALES	2.451.672,00
NACIONALES->ASIGNACION PARQ MOTO	41.019.532,00
NACIONALES->SANCION POR CONVIVENCIA	174.000,00
NACIONALES->RECUPERACION CARTERA IVAN PRADO SEP 2021	3.613.287,00
CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR- >CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR	25.622.450,00
ANTICIPOS Y AVANCES->A CONTRATISTAS	171.200,00
DEPOSITOS->TITULOS DE DEPOSITO JUDICIAL	15.325.839,00
OTROS->INTEGRAL ADMINISTRACIONES	11.888.577,00
OTROS->OTROS COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	7.007.417,92
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO- >CUOTAS DE ADMINISTRACION	195.364.512,00
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO- >ANTICIPO CUOTA EXTRAORDINARIA	4.781.112,00
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO- >CUOTAS DE PARQUEADERO	323.000,00
VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS- >PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE I	350.000,00
ACTIVIDADES DE ASOCIACION->INTERESES POR MORA	44.023.450,00
ACTIVIDADES DE ASOCIACION- >PARQUEADEROS	38.700.528,00
ACTIVIDADES DE ASOCIACION->SALON SOCIAL	928.000,00
ACTIVIDADES DE ASOCIACION->ASIGNACION PARQ MOTO	1.050.800,00
DE TOKEN->DE ACCESO	4.936.652,00
INTERESES->BANCO 1	1.307.536,41
DIVERSOS->APROVECHAMIENTOS	131.000,00
DIVERSOS->AJUSTE AL PESO	764,39
FERIA EMPRESARIAL->FERIA EMPRESARIAL	1.695.000,00
Subtotal Ingresos:	2.233.369.872,72

Menos: GASTOS

NACIONALES->CUOTAS DE ADMINISTRACION	233.000,00
NACIONALES->HONORARIOS DEMANDAS COBROS JURIDICOS	316.365,00
CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR- >CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR	1.225.000,00
ANTICIPOS Y AVANCES->A CONTRATISTAS	291.000,00
DEUDORES VARIOS->OTROS	51.210,00
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR- >HONORARIOS	31.314.508,00
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR->SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	139.978.370,39

SERVICIOS PUBLICOS->TELEFONO	1.266.304,00
SERVICIOS PUBLICOS->ENERGIA	171.793.540,00
SERVICIOS PUBLICOS->ACUEDUCTO	6.265.210,00
SEGUROS->SEGUROS	132.442.398,00
OTROS->COMPRAS	8.553.750,00
OTROS->INTEGRAL ADMINISTRACIONES	72.150.327,00
OTROS->VIGILANCIA	49.305.291,00
OTROS->OTROS COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	1.395.813.987,82
OTROS->DIAN RETENCION EN LA FUENTE	5.179.000,00
ACREEDORES OFICIALES->DIAN	18.153.169,00
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO->CUOTAS DE ADMINISTRACION	429.000,00
ACTIVIDADES DE ASOCIACION->INTERESES POR MORA	11.300,00
ACTIVIDADES DE ASOCIACION->ASIGNACION PARQ MOTO	160.000,00
DESCUENTOS->DESCUENTO PRONTO PAGO	183.438.834,00
ARRENDAMIENTOS->PAGINA WEB	35.000,00
SERVICIOS->TELEFONO	219.705,99
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES->MTTO JARDÍN	245.000,00
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES->MTTO CERRAJERIA Y CANDADOS	144.000,00
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES->SEÑALIZACION AREAS COMUNES	833.250,00
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES->REPARACIONES LOCATIVAS	1.383.200,00
GASTOS DE REPRES. Y RELACIONES PUBLICAS->DOTACION BASICA OFICINA Y REC	909.900,00
ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA->ELEMENTOS DE ASEO	155.000,00
ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA->ELEMENTOS DE CAFETERIA	257.950,00
UTILES, PAPELERIA Y FOTOCOPIAS->PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	297.900,00
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES->COMBUSTIBLES PLANTA ELECTRICA	50.000,00
TAXIS Y BUSES->MOVILIZACIÓN URBANA	192.000,00
OTROS->AJUSTE AL PESO	4
DEUDORES->INTERERES MORA	34.544,00
GASTOS BANCARIOS->GASTOS BANCARIOS	10.222.669,21
PERDIDA EN VETA Y RETIRO DE B->OTROS	1.524.657,00
Subtotal Gastos:	2.234.876.344,41

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO FINAL:

CAJA GENERAL	0
CAJA MENOR	1.000.000,00
FONDOS DISPONIBLES PARA GIROS	10.603.504,43
CONSIGNACIONES EN TRANSITO	3.424.042,00
EFFECTIVO FONDO IMPREVISTOS	93.615.923,24
RESPALDO FINAN. No.1 RESERVA LEGAL LEY 6	0
CUENTA AHORROS 446014235 EXTRAORDINARIA	19.954.144,59
CORPORACIONES AHORRO Y VIVIENDA	0
Saldo Final:	128.597.614,26

ADMINISTRADORA/ REPRESENTANTE LEGAL

ORIGINAL FIRMADO

ADRIANA GUIJO TELLO
C.C. N° 46.375.894

REVISOR FISCAL

ORIGINAL FIRMADO

MARIA PILAR NOVA
T.P. N°.109216-T

CONTADOR

ORIGINAL FIRMADO

JENIFFER PATIÑO
T. P. N° 257232-T

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA II

NIT 900.446.257

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AL 31 DICIEMBRE 2021

(Cifras expresadas en pesos colombianos)

CONCEPTO	2020	AUMENTO	DISMINUCIÒN	2021
RESERVAS	79.595.191,00	23.033.964,00	0,00	102.629.155,00
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	422.957.536,85		-45.896.445,90	377.061.090,95
OTRO RESULTADO INTEGRAL	0,00	0,00	0,00	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO	104.103.554,10		-145.101.791,32	-40.998.237,22
TOTAL PATRIMONIO	606.656.281,95	23.033.964,00	-190.998.237,22	438.692.008,73

**ADMINISTRADORA/
REPRESENTANTE LEGAL**

ORIGINAL FIRMADO

ADRIANA GUIJO TELLO
C.C. N°. 46.375.894

REVISOR FISCAL

ORIGINAL FIRMADO

MARIA PILAR NOVA
T.P. N°.109216-T

CONTADOR

ORIGINAL FIRMADO

JENIFFER PATIÑO
T. P. N°. 257232-T

REVELACIONES

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA II REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL PERIODO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021.

(Cifras expresadas en pesos colombianos)

1. Información general

El Conjunto Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa II, es una entidad de derecho privado sin ánimo de lucro organizado en propiedad horizontal y conformado por 756 apartamentos, 660 parqueaderos y 387 depósitos, el conjunto se encuentra ubicado en la diagonal 77b No.129 – 11 en la ciudad de Bogotá D.C. Es de naturaleza civil, legalmente constituida mediante personería jurídica de acuerdo a escritura pública No.1685 del 29 de marzo de 2011, otorgada por la Notaria 24 del círculo notarial de Bogotá, es persona jurídica de naturaleza civil, regida por la Ley 675 de 2001, y Registro Único Tributario N°. 900.446.257-5 su reglamento de Propiedad horizontal en concordancia con la anterior, no contribuyente de impuestos nacionales y de industria y comercio en relación con las actividades propias de su objeto social, como lo establece el artículo 33 de la Ley 675 y no contribuyente del impuesto sobre la renta y complementarios, según el Decreto 2623 de diciembre 17 de 2014 literal b); sin embargo dentro de sus obligaciones fiscales esta la presentación de información exógena nacional y distrital y adicionalmente es agente de retención en la fuente.

2. Declaración de cumplimiento con las NIIF para las PYMES

Los estados financieros del Conjunto Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa II, entidad individual, correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (IFRS por sus siglas en inglés, para las PYMES) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y adoptadas en Colombia mediante el Decreto 3022 del 27 de diciembre de 2013. Estos estados financieros se presentan en pesos colombianos, que es también la moneda funcional del conjunto residencial.

3. Resumen de políticas contables

3.1 Consideraciones generales

Las principales políticas contables que se han utilizado en la preparación de estos estados financieros individuales se resumen a continuación. Estas políticas contables serán utilizadas a lo largo de todos los períodos presentados en los estados financieros.

3.2. Efectivo y equivalentes al efectivo

OBJETIVO

Coincidir el saldo contable del rubro Bancos con los valores que aparecen en los extractos emitidos por las entidades bancarias y entidades similares que administren recursos del Conjunto Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa II, en cuentas corrientes o de ahorros y fondos de inversión y demás recursos que cumplan la definición de efectivo.

ALCANCE

Esta política será de aplicación al efectivo y sus equivalentes, originado en el recaudo de los conceptos de contribuciones a expensas comunes, en las cuantías determinadas por la asamblea general de propietarios, como: cuotas de administración; cuotas extraordinarias; intereses; cobros por utilización de zonas comunes (salones sociales y similares), así como por el rendimiento de depósitos bancarios a corto plazo.

RECONOCIMIENTO

Se reconocerán como efectivo los valores recibidos por el recaudo empresarial o por cualquier otro medio, de parte de los propietarios, arrendatarios o de terceros relacionados.

Se reconocerá como saldo en bancos el efectivo mantenido en instituciones financieras debidamente autorizadas por la Superintendencia Financiera.

MEDICION

El Efectivo comprenderá la caja general y la caja menor, así como los depósitos bancarios a la vista, en cuentas corrientes y de ahorro, en moneda nacional.

3.3. Inversiones

RECONOCIMIENTO

Están representadas en títulos valores, como: CDT y cuentas de ahorro de uso restringido.

3.4. Deudores o Cuentas por Cobrar

RECONOCIMIENTO

En la copropiedad son generadas principalmente por el recaudo de cuotas o expensas y servicios comunes, a cargo de los propietarios de inmuebles y usuarios de zonas y bienes comunes. Los conceptos más usuales son: cuotas de Administración ordinarias y extraordinarias, intereses moratorios, sanciones y uso de servicios comunes. Eventualmente puede haber deudas a cargo de los propietarios y usuarios, por conceptos diferentes, o de terceros, como: empleados, administradores, proveedores y otros, que se registran por separado de las primeras y pueden corresponder a: anticipos, reclamaciones a compañías de seguros y rendición de cuentas.

3.5. Propiedad, planta y equipo

OBJETIVO

Prescribir el tratamiento contable de los bienes de la copropiedad que conforman la propiedad planta y equipo (PPE); conocer la información acerca de la inversión que tiene Conjunto Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa II en este rubro, así como los cambios que se hayan producido en ésta.

Depreciación

La copropiedad definió utilizar el método de línea recta y las siguientes vidas útiles, sin perjuicio que un peritaje técnico determine lo contrario en cada caso:

Tipo de Activo	Vida Útil	Valor Residual
Maquinaria y Equipo	Entre 1 y 15 años	Entre el 0% y 5%
Muebles y Enseres	Entre 5 y 10 años	Entre el 0% y 5%
Equipos de Cómputo	Entre 2 y 5 años	Entre el 0% y 5%

Presentación

En el estado de situación financiera, la copropiedad presentará la propiedad, planta y equipo como activos no corrientes.

3.5. Activos diferidos o gastos pagados por anticipado

RECONOCIMIENTO

El único gasto anticipado que registrará la copropiedad corresponde al valor de la prima de la póliza de seguro de áreas comunes, junto con sus demás coberturas. Los pagos adelantados a proveedores y contratistas, por otros conceptos, se registrarán como anticipos en la correspondiente cuenta.

3.6. Obligaciones financieras

Registra los créditos o sobregiros concedidos por las entidades financieras al Conjunto; no obstante, la copropiedad no incurrirá en estos pasivos, salvo que lo autorice la Asamblea. No se entenderán como tal los llamados “sobregiros contables”, que no tienen cabida, puesto que los cheques girados sin fondos y aquellos no entregados, o no cobrados, no corresponden a un sobregiro real y se registrarán como gastos por pagar, en la correspondiente cuenta.

3.7. Acreedores o cuentas y gastos por pagar

RECONOCIMIENTO

Corresponde a valores causados a cargo del Conjunto y a favor de terceros, por la adquisición de bienes o servicios recibidos de proveedores usuales, principalmente: honorarios, aseo, vigilancia, mantenimientos y servicios públicos, prestados en el mes y pagaderos generalmente en los primeros días del mes siguiente, así como las cuotas adecuadas a la compañía de seguros.

3.8. Ingresos diferidos

RECONOCIMIENTO

Comprende las cuotas de administración y demás expensas comunes pagadas anticipadamente por los propietarios.

3.9. Otros pasivos – Depósitos recibidos

RECONOCIMIENTO

Registra las sumas recibidas, generalmente de los propietarios, para atender compromisos en los cuales la copropiedad actúa como recaudador; los más usuales son: honorarios de abogado, cuotas extraordinarias, y, cuando no se lleva como Reserva Patrimonial, la cuenta correlativa del Fondo de Imprevistos, mencionada en el grupo de Efectivo.

3.10. Reservas

RECONOCIMIENTO

Representan recursos retenidos por el conjunto, tomados de sus excedentes, con el fin de satisfacer requerimientos legales, estatutarios u ocasionales.

3.11. Resultados del ejercicio

RECONOCIMIENTO

Comprende el valor del excedente o déficit obtenido por el ente económico al cierre de cada ejercicio, como consecuencia de la diferencia entre ingresos y egresos, también reflejada en la ejecución presupuestal y constituyen un aumento o disminución patrimonial para la copropiedad.

3.12. Resultados de ejercicios anteriores

RECONOCIMIENTO Y MEDICION.

Los Resultados de ejercicios anteriores, bien seas Excedentes o Déficits, se registrarán por su valor neto, en una cuenta denominada “Resultados acumulados”.

REVELACION

Será opcional revelar en Notas a los EF, los resultados individuales de los diferentes años que conforman el valor neto de los resultados acumulados.

3.13. Ingresos

RECONOCIMIENTO

Los ingresos representan flujos de entrada de recursos, en forma de incrementos del activo o disminuciones del pasivo, o una combinación de ambos, que generan incrementos en el patrimonio, devengados por la causación de expensas comunes como: las cuotas de administración, y cobros autorizados por: sanciones, multas e intereses de mora, y los demás que estén autorizados por estatutos o Reglamento de Propiedad Horizontal.

3.14. Gastos

RECONOCIMIENTO

Representan los flujos de salida de recursos, en forma de disminuciones del activo o incrementos del pasivo o una combinación de ambos, que generan disminuciones del patrimonio, incurridos en las actividades propias de la administración de la copropiedad, realizadas durante un período, que no provienen de retiros de capital o de excedentes, sino de los rubros asignados en el presupuesto ordinario aprobado por la Asamblea General de Propietarios.

4.0 Notas Explicativas a los Estados Financieros a diciembre 31 de 2021.

4.1 ACTIVOS

ACTIVO	Diciembre-21	Diciembre-20	Variación %
Disponible	128.597.614,26	130.104.085,95	-1,16
Deudores	486.807.493,24	400.446.659,00	21,57
Anticipos y avances	4.578.000,00	3.669.460,00	24,76
Depósitos de títulos judiciales	0,00	15.325.839,00	-100
Diferidos	88.294.934,00	88.958.025,00	-0,75
Propiedad planta y equipo	102.400.790,65	48.245.335,00	112,25
TOTAL	810.678.832,15	686.749.403,95	18,05

4.1.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 diciembre 2021 incluye los siguientes componentes: Corresponde al recurso monetario disponible para solventar las necesidades requeridas por la copropiedad, recursos depositados en las cuentas de ahorros y corriente sin ninguna restricción de uso, las cuales fueron conciliadas al corte de 31 de diciembre de 2021.

DISPONIBLE	diciembre
Caja Menor	1.000.000,00
Banco AV Villas Cta Cte No 067035477	14.027.546,43
Banco AV Villas Cta Ahorro No 446736394-Fondo de imprevistos	93.615923,24
Banco AV Villas Cta Ahorro No 446014235-Extraordinaria	19.954.144,59
TOTAL	128.597.614,26

La cuenta de Ahorros N° **446-736394** maneja el fondo Restringido denominado Fondo de Imprevistos la cual esta monetizado en su 100%.

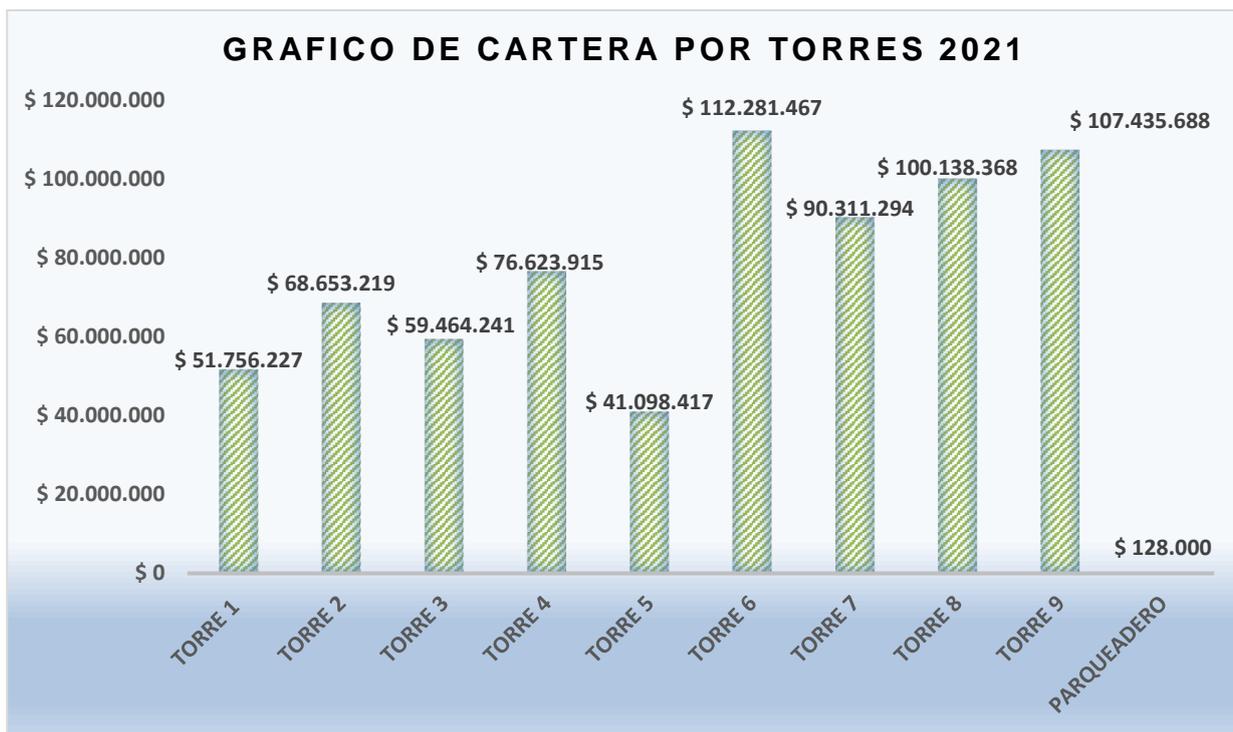
4.1.2 Deudores

Corresponde a las cuotas a cargo de los copropietarios ordinarias, extraordinarias, intereses y otros conceptos pendientes de pagos, saldos discriminados que se muestra a continuación:

CONCEPTO DE CARTERA	2021	2020	VALOR	VARIACION
Cuotas de administración	394.105.024	357.596.984	36.508.040	9,80%
Parqueadero	368.780	368.780	0	
Extraordinaria	56.741.610	355.200	56.386.410	0,01%
Deposito	37.000	37.000	0	
Honorarios demandas cobros jurídicos	34.142.891	30.818.754	3.324.137	9,27%
Sanción inasistencia asamblea	5.440.800	8.942.677	-3.501.877	-2,55%
Salón comunal	136.000	0	136.000	0,00%
Costas procesales	6.292.708	8.584.380	-2.291.672	-3,75%
Asignación parqueadero moto	3.934.205	2.178.000	1.756.205	1,24%
Sanción por convivencia	358.000	0	358.000	0,00%
Consignaciones por identificar	-14.749.524	-8.435.116	-6.314.408	74,86%
TOTAL	486.807.494	400.446.659	86.360.835	17,15%

En cuentas de orden están clasificados los intereses.

Intereses De Mora	206.333.818	189.448.052	16.885.766	8,91%
-------------------	-------------	-------------	------------	-------



A continuación se relaciona cartera a 31 de diciembre 2021 por torre y apartamento, saldo de los morosos mayores a \$ 5.000.000 y relación de apartamentos de \$1.000.000 a \$ 5.000.000; \$ 100.000 a \$ 1.000.000 y menor a \$ 100.000.

UNIDAD	VALOR	% SOBRE SALDO DE CARTERA
61801	\$ 41.997.181	5,9%
80203	\$ 37.612.523	5,3%
71604	\$ 35.244.166	5,0%
30903	\$ 31.824.349	4,5%
20201	\$ 29.668.488	4,2%
61802	\$ 29.468.112	4,2%
81301	\$ 28.706.630	4,1%
91603	\$ 27.444.311	3,9%
40101	\$ 26.490.440	3,7%
92102	\$ 23.956.016	3,4%
10704	\$ 23.574.556	3,3%
22101	\$ 21.319.272	3,0%
91502	\$ 20.076.026	2,8%
51302	\$ 17.559.084	2,5%
71402	\$ 15.430.958	2,2%
61602	\$ 14.854.523	2,1%
11001	\$ 11.544.432	1,6%
41803	\$ 11.465.549	1,6%

UNIDAD	VALOR	% SOBRE SALDO DE CARTERA
80703	\$ 10.386.765	1,5%
41204	\$ 9.649.210	1,4%
71302	\$ 8.527.008	1,2%
10301	\$ 7.660.046	1,1%
91803	\$ 6.054.272	0,9%
60101	\$ 5.993.156	0,8%
51603	\$ 5.752.217	0,8%
61403	\$ 5.663.068	0,8%
32001	\$ 5.607.955	0,8%
40501	\$ 4.682.336	0,7%
71803	\$ 4.659.268	0,7%
71704	\$ 4.612.412	0,7%
50204	\$ 4.443.508	0,6%
30103	\$ 3.969.887	0,6%
40102	\$ 3.850.108	0,5%
71503	\$ 3.450.580	0,5%
30804	\$ 3.443.512	0,5%
71601	\$ 3.208.532	0,5%
90203	\$ 3.103.208	0,4%
40404	\$ 2.856.285	0,4%
31502	\$ 2.694.398	0,4%
21003	\$ 2.670.854	0,4%
20302	\$ 2.620.991	0,4%
30602	\$ 2.563.944	0,4%
81502	\$ 2.389.308	0,3%
81002	\$ 2.345.008	0,3%
90801	\$ 2.237.108	0,3%
80504	\$ 2.154.828	0,3%
61203	\$ 2.132.180	0,3%
80302	\$ 2.119.108	0,3%
40602	\$ 1.899.308	0,3%
41903	\$ 1.897.316	0,3%
30501	\$ 1.836.900	0,3%
90101	\$ 1.770.712	0,3%
50502	\$ 1.741.208	0,2%
41002	\$ 1.671.408	0,2%
71102	\$ 1.657.008	0,2%
71602	\$ 1.630.174	0,2%
42001	\$ 1.629.808	0,2%
52003	\$ 1.622.808	0,2%
41502	\$ 1.420.758	0,2%
81104	\$ 1.383.408	0,2%
41602	\$ 1.375.208	0,2%
50103	\$ 1.329.808	0,2%
20102	\$ 1.265.574	0,2%

UNIDAD	VALOR	% SOBRE SALDO DE CARTERA
81504	\$ 1.216.103	0,2%
72102	\$ 1.215.675	0,2%
61603	\$ 1.214.208	0,2%
90802	\$ 1.201.408	0,2%
91202	\$ 1.169.408	0,2%
20304	\$ 1.169.308	0,2%
61004	\$ 1.152.100	0,2%
71301	\$ 1.140.608	0,2%
51503	\$ 1.102.508	0,2%
70602	\$ 1.076.800	0,2%
71504	\$ 1.063.608	0,2%
91501	\$ 1.063.608	0,2%
52102	\$ 1.058.008	0,1%
90404	\$ 1.050.308	0,1%
80802	\$ 1.040.300	0,1%
11402	\$ 1.024.408	0,1%
30203	\$ 995.949	0,1%
61703	\$ 962.908	0,1%
70404	\$ 881.574	0,1%
81501	\$ 879.408	0,1%
20303	\$ 864.408	0,1%
20603	\$ 850.608	0,1%
72104	\$ 845.308	0,1%
81802	\$ 835.308	0,1%
61103	\$ 812.308	0,1%
21204	\$ 803.108	0,1%
51802	\$ 798.748	0,1%
10904	\$ 782.240	0,1%
41501	\$ 765.250	0,1%
80501	\$ 756.900	0,1%
21602	\$ 742.508	0,1%
10501	\$ 700.008	0,1%
70701	\$ 679.408	0,1%
21702	\$ 640.408	0,1%
91601	\$ 639.608	0,1%
81102	\$ 620.508	0,1%
60303	\$ 615.408	0,1%
10502	\$ 614.419	0,1%
20803	\$ 609.108	0,1%
20901	\$ 608.108	0,1%
40702	\$ 590.908	0,1%
91504	\$ 578.408	0,1%
20701	\$ 575.716	0,1%
31803	\$ 573.408	0,1%
11401	\$ 571.408	0,1%
40701	\$ 560.008	0,1%
90702	\$ 551.008	0,1%

UNIDAD	VALOR	% SOBRE SALDO DECARTERA
50703	\$ 546.408	0,1%
50402	\$ 539.408	0,1%
50604	\$ 538.808	0,1%
71703	\$ 529.600	0,1%
70504	\$ 528.600	0,1%
81202	\$ 521.008	0,1%
40401	\$ 513.500	0,1%
41601	\$ 513.500	0,1%
60201	\$ 511.400	0,1%
21901	\$ 509.050	0,1%
31401	\$ 501.922	0,1%
90704	\$ 500.508	0,1%
60202	\$ 485.408	0,1%
91702	\$ 484.950	0,1%
31104	\$ 467.408	0,1%
31603	\$ 467.407	0,1%
40803	\$ 456.833	0,1%
61003	\$ 456.000	0,1%
60502	\$ 455.508	0,1%
60603	\$ 453.808	0,1%
41703	\$ 452.408	0,1%
80403	\$ 450.000	0,1%
40503	\$ 449.308	0,1%
60604	\$ 442.700	0,1%
81101	\$ 441.408	0,1%
31403	\$ 432.408	0,1%
50401	\$ 429.308	0,1%
71303	\$ 413.808	0,1%
11904	\$ 403.408	0,1%
40603	\$ 401.590	0,1%
31503	\$ 386.408	0,1%
40302	\$ 377.773	0,1%
41403	\$ 375.608	0,1%
32101	\$ 374.000	0,1%
11604	\$ 365.508	0,1%
30401	\$ 350.408	0,05%
41704	\$ 347.108	0,05%
11404	\$ 338.408	0,05%
80901	\$ 337.308	0,05%
70803	\$ 333.908	0,05%
61803	\$ 332.808	0,05%
91401	\$ 332.308	0,05%
51901	\$ 328.408	0,05%
60804	\$ 328.308	0,05%
71104	\$ 326.900	0,05%
80204	\$ 316.408	0,04%
52002	\$ 315.308	0,04%

UNIDAD	VALOR	% SOBRE SALDO DE CARTERA
51903	\$ 300.233	0,04%
11502	\$ 299.000	0,04%
10102	\$ 293.408	0,04%
10604	\$ 293.408	0,04%
11003	\$ 293.408	0,04%
11101	\$ 293.408	0,04%
11203	\$ 293.408	0,04%
11902	\$ 293.408	0,04%
20502	\$ 293.408	0,04%
21603	\$ 293.408	0,04%
22002	\$ 293.408	0,04%
30204	\$ 293.408	0,04%
30604	\$ 293.408	0,04%
31402	\$ 293.408	0,04%
31902	\$ 293.408	0,04%
40304	\$ 293.408	0,04%
41402	\$ 293.408	0,04%
50903	\$ 293.408	0,04%
60704	\$ 293.408	0,04%
61002	\$ 293.408	0,04%
61204	\$ 293.408	0,04%
61501	\$ 293.408	0,04%
61504	\$ 293.408	0,04%
70901	\$ 293.408	0,04%
71404	\$ 293.408	0,04%
71804	\$ 293.408	0,04%
80401	\$ 293.408	0,04%
80404	\$ 293.408	0,04%
80601	\$ 293.408	0,04%
81302	\$ 293.408	0,04%
81303	\$ 293.408	0,04%
81402	\$ 293.408	0,04%
81602	\$ 293.408	0,04%
82004	\$ 293.408	0,04%
82104	\$ 293.408	0,04%
90303	\$ 293.408	0,04%
90502	\$ 293.408	0,04%
91503	\$ 293.408	0,04%
91604	\$ 293.408	0,04%
91703	\$ 293.408	0,04%
80103	\$ 292.608	0,04%
91903	\$ 292.608	0,04%
90401	\$ 292.408	0,04%
81201	\$ 291.600	0,04%
50504	\$ 290.300	0,04%
21802	\$ 286.408	0,04%
81103	\$ 286.408	0,04%

UNIDAD	VALOR	% SOBRE SALDO DE CARTERA
51501	\$ 280.408	0,04%
52004	\$ 279.408	0,04%
50104	\$ 277.408	0,04%
80604	\$ 277.408	0,04%
91304	\$ 273.408	0,04%
32102	\$ 269.502	0,04%
91203	\$ 267.800	0,04%
11804	\$ 258.908	0,04%
71304	\$ 255.400	0,04%
61303	\$ 254.908	0,04%
81001	\$ 254.808	0,04%
41701	\$ 254.408	0,04%
61001	\$ 252.408	0,04%
81701	\$ 247.000	0,03%
21604	\$ 242.908	0,03%
51101	\$ 227.000	0,03%
71501	\$ 225.000	0,03%
12103	\$ 224.908	0,03%
51002	\$ 224.408	0,03%
70302	\$ 220.000	0,03%
90102	\$ 218.408	0,03%
51001	\$ 218.000	0,03%
40703	\$ 211.148	0,03%
60703	\$ 209.800	0,03%
71502	\$ 208.000	0,03%
21202	\$ 205.408	0,03%
12003	\$ 195.408	0,03%
91804	\$ 195.308	0,03%
81904	\$ 194.408	0,03%
60501	\$ 193.408	0,03%
30702	\$ 191.408	0,03%
62003	\$ 190.600	0,03%
80704	\$ 189.884	0,03%
60103	\$ 185.100	0,03%
82103	\$ 182.544	0,03%
10104	\$ 181.908	0,03%
32002	\$ 180.108	0,03%
70401	\$ 178.408	0,03%
70402	\$ 172.400	0,02%
31701	\$ 171.000	0,02%
10601	\$ 170.108	0,02%
10703	\$ 168.408	0,02%
90103	\$ 167.958	0,02%
90602	\$ 161.408	0,02%
11102	\$ 160.408	0,02%
11103	\$ 155.408	0,02%

UNIDAD	VALOR	% SOBRE SALDO DE CARTERA
32003	\$ 153.408	0,02%
31204	\$ 151.508	0,02%
20504	\$ 149.408	0,02%
92003	\$ 149.408	0,02%
70902	\$ 147.208	0,02%
12104	\$ 147.108	0,02%
10401	\$ 145.000	0,02%
70301	\$ 143.408	0,02%
31602	\$ 139.000	0,02%
80904	\$ 138.408	0,02%
61704	\$ 136.638	0,02%
11801	\$ 133.208	0,02%
21803	\$ 132.900	0,02%
208	\$ 128.000	0,02%
60601	\$ 128.000	0,02%
50404	\$ 125.408	0,02%
71903	\$ 124.608	0,02%
91002	\$ 123.408	0,02%
41004	\$ 107.889	0,02%
21804	\$ 103.908	0,01%
42102	\$ 100.000	0,01%
91901	\$ 98.408	0,01%
20404	\$ 97.952	0,01%
20101	\$ 97.898	0,01%
60801	\$ 94.408	0,01%
30703	\$ 93.408	0,01%
41604	\$ 93.408	0,01%
42104	\$ 93.408	0,01%
70101	\$ 93.408	0,01%
91902	\$ 93.408	0,01%
92103	\$ 93.408	0,01%
31002	\$ 89.408	0,01%
10402	\$ 88.600	0,01%
50702	\$ 81.408	0,01%
71904	\$ 76.908	0,01%
60401	\$ 75.400	0,01%
51202	\$ 74.900	0,01%
41804	\$ 72.608	0,01%
51402	\$ 70.908	0,01%
80903	\$ 70.359	0,01%
21904	\$ 67.408	0,01%
11304	\$ 66.558	0,01%
52101	\$ 65.888	0,01%
61901	\$ 64.000	0,01%
91403	\$ 60.600	0,01%
71401	\$ 59.108	0,01%

UNIDAD	VALOR	% SOBRE SALDO DE CARTERA
92002	\$ 53.100	0,01%
61701	\$ 50.000	0,01%
62002	\$ 45.700	0,01%
42003	\$ 45.000	0,01%
81601	\$ 43.700	0,01%
50804	\$ 43.408	0,01%
52104	\$ 39.000	0,01%
60102	\$ 37.000	0,01%
41001	\$ 30.408	0,00%
62104	\$ 29.341	0,00%
60204	\$ 29.000	0,00%
30502	\$ 25.408	0,00%
90304	\$ 25.000	0,00%
70603	\$ 24.903	0,00%
81404	\$ 22.100	0,00%
11802	\$ 22.000	0,00%
60903	\$ 22.000	0,00%
81503	\$ 22.000	0,00%
50801	\$ 18.408	0,00%
30402	\$ 18.000	0,00%
42101	\$ 16.378	0,00%
50601	\$ 13.408	0,00%
41301	\$ 13.000	0,00%
41302	\$ 13.000	0,00%
70804	\$ 13.000	0,00%
90301	\$ 12.908	0,00%
72004	\$ 12.000	0,00%
90703	\$ 12.000	0,00%
80801	\$ 11.400	0,00%
70802	\$ 11.000	0,00%
81004	\$ 11.000	0,00%
30803	\$ 10.780	0,00%
70102	\$ 10.000	0,00%
51103	\$ 8.958	0,00%
90902	\$ 8.359	0,00%
81204	\$ 8.000	0,00%
41304	\$ 7.908	0,00%
60803	\$ 7.108	0,00%
40201	\$ 4.000	0,00%
51801	\$ 4.000	0,00%
90604	\$ 2.908	0,00%
70904	\$ 408	0,00%
82101	\$ 408	0,00%
82102	\$ 408	0,00%
TOTAL	\$ 707.890.836	100,0%

Nota. Se concluye que el 46% es decir (350) están en mora y el 54% de la copropiedad, es decir (406) de los inmuebles se encuentran al día por todo concepto.

4.1.3 Anticipos y Avances.

Los \$ 4.578.000 corresponde a Anticipos girados para inicio de trabajos locativos adquiridos por la copropiedad.

ANTICIPOS Y AVANCES	Diciembre 2021	Diciembre 2020	Variación %
Anticipos y Avances	4.578.000	3.669.460	24,76
TOTAL	4.578.000	3.669.460	24,76

4.1.4 Depósitos Judiciales.

Son los depósitos generados a favor de la copropiedad en los procesos en contra de los morosos.

DEPOSITOS JUDICIALES	Diciembre 21	Diciembre 2020	Variación %
Depósitos Judicial Procesos Juzgados	0,00	15.325.839,00	100,00
TOTAL	0,00	15.325.839,00	100,00

4.1.5 Activos no financieros (Propiedad, planta y equipo)

Corresponde a los bienes adquiridos por la copropiedad con el fin de emplearlos en forma permanente, éstos activos se están depreciando a diciembre de 2021 por el método de línea recta de acuerdo con la vida útil probable o estimada, según el detalle siguiente:

ACTIVOS NO FINANCIEROS	Diciembre 2021	Diciembre 2020	variación %
Maquinaria y equipo	9.609.260,00	9.609.260,00	0,00
Muebles y enseres	18.293.640,00	17.786.920,00	2,96
Equipo de cómputo, comunicación	138.867.770,65	131.653.960,00	64,25
Acceso vehicular y peatonal	77.369.065,65	0,00	100,00
DEPRECIACION ACUMULADA	-141.738.945,00	-110.804.805,00	27,92
TOTAL, ACTIVOS NO FINANCIEROS	102.400.790,65	48.245.335,00	112,25

4.1.6 Diferidos.

Corresponde a la amortización de la póliza, la cual esta con AXA COLPATRIA SEGUROS S.A # de póliza 44, con una prima por valor de \$132.442.398 con una cobertura de daño materiales de \$ 138.083.117.816 y la vigencia va hasta el 31/08/2022.

DIFERIDOS	Diciembre 2021	Diciembre 2020	Variación %
Póliza Zonas Comunes	88.294.934,00	88.958.025,00	-0,75

5.0 PASIVOS

Corresponden a las obligaciones contraídas por la copropiedad, en el desarrollo del objeto social y pagadero en dinero en un periodo inferior a un año:

PASIVO	Diciembre 2021	Diciembre 2020	variación%
Cuentas por pagar	195.626.537,38	13.414.309,00	58,58
Retención en la Fuente	2.959.000,00	1.887.297,00	56,79
Diferidos	25.536.783,00	32.438.993,00	-21,28
Otros Pasivos	147.864.503,04	32.352.523,00	357,04
TOTAL PASIVO	371.986.823,42	80.093.122,00	364,44

5.1 Cuentas por pagar

Registra el detalle del valor adeudado de las obligaciones contraídas por la copropiedad por la compra de bienes y servicios para el funcionamiento y mantenimiento, saldos debidamente soportados con facturas, cuentas de cobro o documentos equivalentes de conformidad con el artículo 617 del Estatuto Tributario:

5.1.1. COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	Diciembre 2021	Diciembre 2020	Variación %
Honorarios	6.218.600,00	0,00	100,00
Servicios de mantenimiento	24.740.582,00	0,00	100,00
Servicios públicos	20.124.662,00	12.267.000,00	64,06
Otros	147.501.693,38	1.147.309,00	12.756,32
Revisoría fiscal	3.000.000,00	0,00	100,00
Compras	21.169.741,00	1.147.309,00	1.745,16
Integral administración	18.283.832,00	0,00	100,00
Otros costos y gastos por pagar	102.089.120,38	0,00	100,00
TOTAL ACREEDORES POR PAGAR	198.585.537,38	15.301.606,00	1.197,81

El Conjunto Ciudadela Parque Central De Occidente 2 P.H. es agente retenedor, razón por la cual efectúa las respectivas retenciones en la fuente, el momento del pago o abono en cuenta de servicios o compras realizadas, teniendo en cuenta las bases y tarifas de retención (Artículo 368 del Estatuto Tributario). Durante el año 2021, el cumplió con la obligación de hacer las retenciones a que hubo lugar, e hizo la correspondiente presentación y pago de estas mensualmente a la Dian.

ACREEDORES VARIOS	Diciembre 2021	Diciembre 2020	Variación %
Acreedores Oficiales	2.959.000,00	1.887.297,00	56,79
TOTAL	2.959.000,00	1.887.297,00	56,79

Relación detallada de proveedores

PROVEEDORES	TOTAL
D.I.A.N	2.959.000
MARÍA PILAR NOVA	6.000.000
ADRIANA EMILCE GUIJO TELLO	310.900
TERESA DÍAZ MACIAS	930.600
LUZ ADRIANA MORA GALINDO	178.000
JENNY ANGELA GARCÍA CARRANZA	831.900
JORGE ARCENIO PARDO BRANGO	14.536.417
EDIL SON ARENAS RODRÍGUEZ	639.200
IVÁN ALEXANDER PRADO	981.000
SAMUEL DÍAZ CÁRDENAS	2.000.000
DIRECCION EFECTIVA SAS	237.600
EDWIN CORONEL SÁNCHEZ	366.900
COMCEL S.A	55.900
FORTOX SECURITY TECNOLOGÍA LTDA	328.572
CODENSA S.A. ESP	19.119.170
ADECCO SERVICIOS COLOMBIA S.A	322.728
CASA LASER LTDA.	100.000
CASA LIMPIA S.A	20.581.561
FORTOX SECURITY GROUP	48.366.328
ADECCO COLOMBIA SA	17.961.104
TK ELEVADORES COLOMBIA S.A	16.384.510
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	949.592
RENTOKIL INITIAL COLOMBIA SAS	514.080
COMERCIAL FERRETERA COLOMBIA SAS	11.381.121
DIRECCIÓN EFECTIVA SAS	237.600
MARKAR SOLUCIONES INTEGRALES S.A.S.	4.427.500
GRUPO SIEM INGENIERIA S.A.S.	2.960.800
SOLUCIONES AL HOGAR SAS	260.076
JYS CONSTRUSOLUCIONES S.A.S.	1.147.309
ENGICORLIFTS SAS	7.152.138
LAITON LAWYER'S S.A.S	230.962
GRUPO SIEM INGENIERIA S.A.S.	15.332.969
DAVID ALEXANDER GARCIA TORRES	800.000
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	198.585.537

5.1.2 Ingresos Recibidos por Anticipado.

Corresponde a los pagos recibidos por anticipado por los copropietarios para las cuotas de administración y parqueadero, según el siguiente detalle:

DIFERIDOS	Diciembre 2021	Diciembre 2020	Variación %
Cuota de Administración	25.437.783,00	32.438.993,00	-21,28
parqueadero	99.000,00	0,00	100
TOTAL	25.536.783,00	32.438.993,00	-21,28

5.1.3 Otros Pasivos

Corresponde a honorarios Causados por la gestión de cobro pre jurídico y jurídico por valor de \$ 35.668.573,04, cuotas extraordinarias para fin específico de la Ciudadela con previa aprobación de la asamblea, el saldo por legalizar referente a la obra de adecuaciones hidráulicas equipo de bombeo aprobado en la asamblea 2021.

OTROS PASIVOS	Diciembre 2021	Diciembre 2020	Variación %
Ingresos Recibidos para Terceros	35.668.573,04	32.352.523,00	6
Saldo Cuota extraordinaria obra hidráulica	112.195.930,00	0,00	100
TOTAL	147.864.503,04	32.352.523,00	357,04

INFORME ANEXO CUOTA EXTRAORDINARIA DEL PROYECTO OBRA HIDRAULICA.

ADECUACIONES HIDRAULICAS EQUIPOS DE BOMBEO

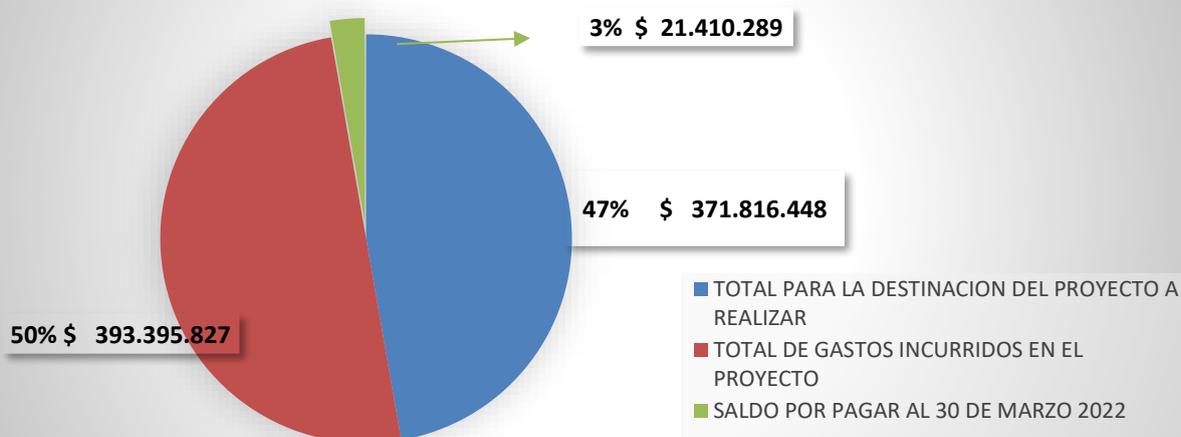
VALOR DE LA CUOTA EXTRAORDINARIA POR APARTAMENTO \$ 293.408* 756	\$ 221.816.448
VALOR APROBADO CON DESTINACION ESPECIFICA EN LA ASAMBLEA 2021	\$ 150.000.000
TOTAL PARA LA DESTINACION DEL PROYECTO A REALIZAR	\$ 371.816.448

UTILIZACIONES

VALOR DEL CONTRATO (ADECUACIONES INSPECCIONES Y CONSTRUCCIONES)	\$ 322.094.532
INTERVENTORIA (INVERSIONES COLOMBIANAS DE INGENIERIA INVERCOLING SAS)	\$ 32.550.375
COSTOS ADICIONALES (FLOTADORES Y VALVULAS)	\$ 38.750.920
TOTAL DE GASTOS INCURRIDOS EN EL PROYECTO	\$ 393.395.827

COSTOS ADICIONALES LLEVADOS A LA EJECUCION PRESUPUESTAL 2021	\$ 21.579.379
---	----------------------

GRÁFICA ADECUACIONES HIDRAULICAS



6.0 PATRIMONIO

El Patrimonio, es la participación residual en los activos de la ciudadela, una vez deducidos todos los pasivos. El patrimonio incluye el valor neto, de las operaciones que genera los excedentes o déficit.

Está conformado por el Fondo de Imprevistos, los excedentes generados en los presupuestos no ejecutados en su totalidad, los excedentes o déficit del periodo.

PATRIMONIO	Diciembre 2021	Diciembre 2020	Variación %
Reservas Fondo de Imprevistos	91.511.438,00	33,64	33,64
Reservas cuota Extra-Zona Común	11.117.717,00	11.117.717,00	0,0
Excedentes de Ejercicios Anteriores	377.061.090,95	422.957.536,85	-10,85
Excedente del Ejercicio	-40.998.237,22	104.103.554,10	-139,38
TOTAL	438.692.008,73	606.656.281,95	-27,69

7. INGRESOS

Los ingresos de la propiedad horizontal están integrados por operacionales y no operacionales, como ejemplo tenemos: las cuotas con los cuales contribuyen los copropietarios para sufragar los gastos de funcionamiento y mantenimiento del conjunto, a través de cuotas ordinarias, intereses moratorios y todos aquellos que se obtengan de la explotación económica de los bienes comunes como parqueadero. Las contribuciones a expensas comunes son determinadas en su cuantía por la asamblea y una vez aprobadas constituyen una obligación inexcusable de los copropietarios así no hayan participado en la asamblea o votado en contra. Ley 675 de 2001. Los no operacionales son los conceptos que no se consideran expensas administrativas, porque no son el objeto de la copropiedad, pero si generan unos ingresos como aprovechamientos

7.1. INGRESOS	Diciembre 2021	Diciembre 2020	Variación
Operacionales	1.847.819.832,20	1.832.990.106,00	14.829.726,20
No Operacionales	9.360.504,80	27.782.964,58	-18.422.459,78
TOTAL	1.857.180.337,00	1.860.773.070,58	-3.592.733,58

7.1.1. Ingresos Operacionales

Corresponde a los valores causados durante la vigencia del año 2021 correspondiente a las cuotas de administración y los descuentos por pronto pago y otros ingresos que incurren con los ingresos del conjunto para la vigencia 2021, así:

OPERACIONALES	Diciembre 2021	Diciembre 2020	Variación
Cuotas de administración	1.936.544.000,00	1.936.548.000,00	-4.000,00
Intereses por mora	43.700.510,00	43.786.338,00	-85.828,00
Parqueaderos	37.670.028,00	29.814.750,00	7.855.278,00
Inasistencia asamblea	889.000,00	7.265.510,00	-6.376.510,00
Salón social	1.427.500,00	1.064.600,00	362.900,00
Asignación parqueadero moto	45.847.819,00	42.101.333,00	3.746.486,00
Descuento pronto pago	-218.259.024,80	-227.590.425,00	9.331.400,20
TOTAL OPERACIONALES	1.847.819.832,20	1.832.990.106,00	14.829.726,20

7.1.2. Otros Ingresos

Corresponde a los ingresos provenientes de transacciones diferentes a los del objeto social de la Copropiedad e incluye entre otros, los ítems relacionados con operaciones de carácter financiero en moneda nacional, token de acceso y otros.

NO OPERACIONALES	Diciembre 2021	Diciembre 2020	Variación
Token de acceso	5.756.652,00	2.730.000,00	3.026.652,00
Intereses bancarios generados	1.307.536,41	1.205.706,58	101.829,83
Descuento comercial condicionado	0,00	14.818.846,00	-14.818.846,00
Aprovechamientos	599.000,00	9.026.309,00	-8.427.309,00
Ajuste al peso	2.316,39	2.103,00	213,39
Feria empresarial	1.695.000,00	0,00	1.695.000,00
TOTAL NO OPERACIONALES	9.360.504,80	27.782.964,58	-18.422.459,78

8. GASTO

8.1 Gastos operacionales

Corresponde a erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios de administración, mantenimiento, reparación, reposición, aseo, vigilancia y servicios públicos.

GASTOS	Diciembre 2021	Diciembre 2020	Variación
Operacionales Administración	1.882.482.953,01	1.730.770.974,48	151.711.978,53
No Operacionales	15.695.621,21	25.898.542,00	-10.202.920,79
TOTAL	1.898.178.574,22	1.756.669.516,48	141.509.057,74

A continuación, se anexa el detallado de los gastos incurridos operacionales y no operacionales.

8.2 Gastos Operacionales

Corresponde a las erogaciones necesarias causadas por la administración y por la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia seguridad y conservación de los bienes comunes de acuerdo con el reglamento del conjunto y la normatividad vigente, como lo son servicio de vigilancia, aseo y administración, adicionalmente lo referente a gastos de mantenimientos, servicios públicos y gastos adicionales para el funcionamiento adecuado del conjunto.

OPERACIONALES DE ADMINISTRACION	Diciembre 2021	Diciembre 2020	Variación
Asesoría jurídica	12.360.000,00	12.000.000,00	360.000,00
Revisoría fiscal	16.571.736,00	15.857.600,00	714.136,00
Auditoría años 2019 2020	14.536.417,00	11.550.469,00	2.985.948,00
Asesoría técnica	6.106.604,00	1.071.500,00	5.035.104,00
Administración	60.532.665,00	115.711.795,00	-55.179.130,00
Asistentes administrativos	18.785.508,00	0,00	18.785.508,00
Contador	34.738.594,00	0,00	34.738.594,00
Auxiliar administrativa	5.755.418,00	0,00	5.755.418,00
Supervisor mantenimiento Obra Hidráulica	3.396.120,00	0,00	3.396.120,00
Costos admón. Nomina Adecco	15.482.739,00	0,00	15.482.739,00
Estudios de seguridad personal. Admón.	4.332.314,00	0,00	4.332.314,00
Página web	799.000,00	184.000,00	615.000,00
Seguros copropiedad	133.105.489,00	125.986.418,00	7.119.071,00
Aseo	206.680.597,63	197.799.768,00	8.880.829,63
Vigilancia	594.645.805,47	726.303.270,48	-131.657.465,01
Sistema de Gestión Seguridad y S. T	1.666.000,00	0,00	1.666.000,00
Sistema implementación habeas data	1.197.000,00	0,00	1.197.000,00
Actualización antivirus	285.552,00	0,00	285.552,00
Acueducto y alcantarillado	7.214.802,00	6.343.725,00	871.077,00
Energía eléctrica	181.246.790,00	159.151.555,00	22.095.235,00
Teléfono	1.998.487,99	2.309.149,00	-310.661,01

OPERACIONALES DE ADMINISTRACION	Diciembre 2021	Diciembre 2020	Variación
Notariales	73.500,00	22.500,00	51.000,00
Fumigación	1.630.300,00	0,00	1.630.300,00
Mantenimiento de ascensores	80.311.933,00	82.012.175,00	-1.700.242,00
Mantenimiento cámara de video	19.401.587,00	0,00	19.401.587,00
Mantenimiento puertas	0,00	60.000,00	-60.000,00
Mantenimiento jardín	1.410.000,00	2.023.611,00	-613.611,00
Mantenimiento eyectoras motobombas	4.444.650,00	0,00	4.444.650,00
Mantenimiento planta eléctrica	3.379.600,00	6.328.298,00	-2.948.698,00
Mantenimientos extintores	4.093.600,00	3.611.980,00	481.620,00
Mantenimiento correctivo motobombas	27.791.148,25	46.105.836,00	-18.314.687,75
Mantenimiento cerrajería y candados	924.000,00	1.978.500,00	-1.054.500,00
Señalización áreas comunes	4.873.778,00	1.759.580,00	3.114.198,00
Mantenimiento citofonía y control de acceso	1.470.000,00	7.095.415,00	-5.625.415,00
Mantenimiento tanque agua	714.000,00	4.300.000,00	-3.586.000,00
Mantenimiento cajas lluvias/negras e inyección	3.855.600,00	3.900.000,00	-44.400,00
Ascensores repuestos	107.285.498,00	38.307.508,00	68.977.990,00
Bombillos eléctricos y ferretería	5.941.860,00	12.008.250,00	-6.066.390,00
Mantenimiento Shut de basura	0,00	1.666.000,00	-1.666.000,00
Puertas principales torres	1.595.000,14	0,00	1.595.000,14
Certificación ascensores	5.355.000,00	5.355.000,00	0,00
Mantenimiento red contraincendios	0,00	618.395,00	-618.395,00
Mantenimiento citofonía ascensores	6.063.050,00	0,00	6.063.050,00
Mto talanquera, puerta vehicular, discap	706.067,00	0,00	706.067,00
Reparaciones locativas	46.373.202,92	14.668.197,00	31.705.005,92
Plomería tubería	2.280.000,00	0,00	2.280.000,00
Computación licencias y software	5.494.030,00	744.490,00	4.749.540,00
Instalaciones eléctricas	3.194.100,00	0,00	3.194.100,00
Instalación equipos de seguridad	31.617.739,00	0,00	31.617.739,00
Depreciación equipo de oficina	6.509.086,00	6.613.020,00	-103.934,00
Depreciación eq computación y comunicación	23.885.784,00	18.431.760,00	5.454.024,00
Depreciación muebles y enseres	539.270,00	0,00	539.270,00
Regalos, bonificaciones navidad	251.500,00	0,00	251.500,00
Decorado navidad	306.000,00	0,00	306.000,00
Dotación básica oficina y recepción	2.711.400,00	967.302,00	1.744.098,00
Actividades culturales-día niños-navidad	599.250,00	4.750.499,00	-4.151.249,00
Elementos de aseo	11.538.394,61	26.456.008,00	-14.917.613,39
Elementos de cafetería	1.553.790,00	3.798.702,00	-2.244.912,00
Papelería y fotocopias	5.611.440,00	5.874.291,00	-262.851,00
Combustibles y lubricantes	467.059,00	500.257,00	-33.198,00
Taxis y buses	881.901,00	1.243.250,00	-361.349,00
Fondo de imprevistos	23.033.964,00	20.630.580,00	2.403.384,00
Gastos de asambleas	21.968.385,00	100.480,00	21.867.905,00
Otros	7.327.338,00	0,00	7.327.338,00
Ajuste al peso	2.049,00	1.401,00	648,00
Costos adicionales proyecto hidráulico	21.579.379,00	0,00	21.579.379,00
Reposición equipo de incendio	0,00	18.375.980,00	-18.375.980,00
Emergencia sanitaria covid-19	2.668.050,00	1.915.550,00	752.500,00
Mantenimiento cerramiento rejas	0,00	11.220.149,00	-11.220.149,00
Sistema de seguridad electrónica	279.650,00	0,00	279.650,00
Compra tarjetas y llavero acceso	2.327.767,00	0,00	2.327.767,00
Impermeabilización cubiertas torres	56.690.070,00	3.036.111,00	53.653.959,00
Intereses mora	34.544,00	0,00	34.544,00
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	1.882.482.953,01	1.730.770.974,48	151.711.978,53

8.3 Gastos No Operacionales

Comprende las sumas pagadas y/o causadas por gastos no relacionados directamente con la actividad del conjunto Se incorporan conceptos tales como: financieros, gastos extraordinarios y gastos diversos.

NO OPERACIONALES	Diciembre 2021	Diciembre 2020	Variación
Gastos bancarios	10.222.669,21	10.474.434,00	-251.764,79
Perdidas Sra. Zandra Virviescas (Exadministradora)	1.815.657,00	0,00	1.815.657,00
Costos y gastos de ejercicios anteriores	3.284.970,00	2.257.063,00	1.027.907,00
Gastos diversos	372.325,00	13.167.045,00	-12.794.720,00
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	15.695.621,21	25.898.542,00	-10.202.920,79

TOTAL GASTOS 2021	dic-21	dic-20	Variación
Total	1.898.178.574,22	1.756.669.516,48	141.509.057,74

El Resultado del ejercicio presenta un déficit de \$ 40.998.237,22 en la cual está incluido el sobrecosto del proyecto hidráulico por valor de \$ 21.579.379, por otra parte tenemos los siniestros generados por inundación de los dos (2) ascensores de la torre cuatro (4) y el ascensor N°. 02 de la torre dos (2), ocurridos en el mes de agosto del año 2021, de los cuales en el año 2022 se obtuvo la indemnización por parte de la aseguradora Axa Colpatria con quien se tiene suscrita la póliza de zonas comunes de la copropiedad.

ADMINISTRADOR

REVISOR FISCAL

CONTADOR

ORIGINAL FIRMADO

ORIGINAL FIRMADO

ORIGINAL FIRMADO

ADRIANA GUIJO TELLO
C.C. N°. 46.375.894

MARIA PILAR NOVA
T.P. N°.109216T

JENIFFER PATIÑO
T. P. N°. 257232-T

**CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS
CON BASE EN EL CAPITULO 2 DEL DECRETO 2706 DE 2012**

Bogotá D.C. Marzo 15 del 2022

Señores

Asamblea General de Propietarios

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE II ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL

La Ciudad

Las suscritas Representante Legal y Contador Público, de la **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE II ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, certificamos que hemos preparado los Estados Financieros denominados Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Flujo de efectivo a diciembre 31 del año 2021, de acuerdo con el decreto 2706 de 2012 y decreto 3019 de 2013.

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 CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE II ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL a 31 de diciembre de 2021; así como los resultados de sus Operaciones y, además:

- a) Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los Libros de Contabilidad y Auxiliares respectivos.
- b) No se presentaron irregularidades que involucren a miembros de la Administración o empleados, que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los Estados Financieros enunciados.
- c) Garantizamos la existencia de los Activos y Pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con cortes de documentos.
- d) Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.
- e) Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado de forma correcta.
- f) No se han presentado hechos posteriores en el curso del período que requieran ajuste o revelaciones en los Estados Financieros.
- g) Se deja constancia que los Estados Financieros a 31 de diciembre del año 2021 fueron entregados a los Propietarios de la CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE II ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL con antelación a la fecha de la asamblea.
- h) Teniendo en cuenta que en el mes de octubre de 2015 el Concejo Técnico de la Contaduría emitió la Orientación Profesional número 15, que regula los procesos de convergencia a las NIFF de la Propiedad Horizontal, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1314 de 2009, así como se concluyó con el proceso de Convergencia para las NIFF para pymes Grupo 2, al cual pertenece la CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE II ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL.
- i) Como salvedad, informamos que la actual administración recibió al corte de 31 de agosto del año 2021 el conjunto para su administración, iniciando la suscrita como representante legal a partir del 01 de septiembre del año 2021.

Dado en Bogotá a los quince (15) días del mes de marzo de 2022.

Atentamente;

ORIGINAL FIRMADO
ADRIANA GUIJO TELLO
Representante Legal

ORIGINAL FIRMADO
JENIFFER PATIÑO
Contador
Matrícula N° 257232-T