



INFORME CONTABLE A 31 DE DICIEMBRE 2022

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO A 31 DICIEMBRE
CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA
PROPIEDAD HORIZONTAL**

NIT 900,446,257-5

(cifras expresadas en pesos colombianos)

	NOTAS	Dic/2022	Dic/2021	variación	%
ACTIVO					
CAJA	4.1.1	2.300.000,00	1.000.000,00	1,300,000.00	130.00%
BANCOS - CUENTAS CORRIENTES	4.1.1	65,104,337.05	14.027.546,43	51,076,790.62	364.12%
BANCOS - CUENTAS DE AHORRO	4.1.1	157,721,709.54	113.570.067,83	44,151,641.71	38.88%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO		225.126.046,29	128.597.614,26	96.528.432,33	75.06%
INTRUMENTOS FINANCIEROS POR COBRAR					
CARTERA PROPIETARIOS	4.1.2	398.084.328,44	501.557.017,24	103.472.688,80	20,90%
CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR	4.1.2	-13.017.266,00	-14.749.524,00	1732.258,00	-11.74%
ANTICIPOS Y AVANCES	4.1.3	0,00	4.578.000,00	-4.578.000,00	-100,00%
DEUDORES VARIOS	4.1.4	384.508,00	0,00	384.508,00	100,00%
INTRUMENTOS FINANCIEROS POR COBRAR		385,451,570,44	491.385.493,24	-105,933,922,80	-21,56%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		610.577.617,03	619.983.107,50	-9.405.490,47	53,50%
ACTIVOS NO CORRIENTE					
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	4.1.5	99,605,462.65	102.400.790,65	-2,795,328.00	-2.73%
DIFERIDOS	4.1.6	112,091,400.00	88.294.934,00	23,796,466.00	26.95%
OTROS ACTIVOS	4.1.7	581.692,00	0,00	581.692,00	100,00%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		212.278.554,65	190.695.724,65	53.492.364,65	38,99%
TOTAL ACTIVO		822.856.171,68	810.678.832,15	12.177.339,53	1,50%
PASIVO					
ACREEDORES POR PAGAR					
HONORARIOS	5.1.1	2.325.317,00	6.218.600,00	-3.893.283,00	-62,61%
SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	5.1.1	38.623.410,00	24.740.582,00	13.882.828,00	56,11%
SERVICIOS PUBLICOS	5.1.1	21.672.590,00	20.124.662,00	1.547.928,00	7,69%
OTROS	5.1.1	108.774.949,00	144.542.693,38	143.395.384,38	1318,07%
ACREEDORES OFICIALES	5.1.1	1.877.000,00	2.959.000,00	-1.082.000,00	-36,57%
TOTAL PASIVO CORRIENTE		173,273,266,00	198.585.537,38	-25,312,271,38	-12,75%
DIFERIDOS					
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	5.1.2	35,031,127.00	25.536.783,00	9,494,344.00	37,18%
VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS	5.1.3	48,024,176.04	147.864.503,04	-99,840,327.00	-67,52%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		83.055.303,04	173.401.286,04	-90.345.983,00	-30,34%
TOTAL PASIVO		256,328,569,04	371.986.823,42	-115,658,254,38	-31,09%

	NOTAS	Dic/2022	Dic/2021	variación	%
PATRIMONIO	6.0				
RESERVAS OBLIGATORIAS		116,143,958.00	91.511.438,00	24,632,520.00	26,92%
RESERVAS OCASIONALES		11.117.717,00	11.117.717,00	0,00	0,00%
RESULTADOS DEL EJERCICIO		103,203,073.91	-40.998.237,22	144,201,311.13	-351.73%
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES		336,062,853.73	377.061.090,95	-40,998,237.22	-10.87%
TOTAL PATRIMONIO		566,527,602.64	438.692.008,73	127,835,593.91	29.14%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		822,856,171.68	810.678.832,15	12,177,339.53	1.50%
CUENTAS DE ORDEN					
INTERESES SOBRE DEUDAS VENCIDAS		217,891,540.00	206.333.818,00	11,557,722.00	5.60%

ADMINISTRADOR
FIRMADO EN ORIGINAL

REVISOR FISCAL
FIRMADO EN ORIGINAL

CONTADOR
FIRMADO EN ORIGINAL

TULIO NIETO ARBELAEZ
C.C. No 14.232.443

MARIA PILAR NOVA
T.P. No.109216T

JENIFFER PATIÑO
T. P. 257232-T

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL COMPARATIVO A 31 DICIEMBRE
CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA
PROPIEDAD HORIZONTAL**

NIT 900,446,257-5

(cifras expresadas en pesos colombianos)

INGRESOS	NOTAS	Dic/2022	Dic/2021	Variación \$	Variación %
OPERACIONALES					
OTRAS ACTIV. SERVICIOS COMUNITARIOS, SOC	7.1.1	2.276.538.243,40	2.066.078.857,00	210,459,386.40	10.19%
DESCUENTOS	7.1.1	-225,146,945.00	-218.259.024,80	-6,887,920.20	3.16%
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES		2,051,391,298.40	1.847.819.832,20	203,571,466.20	11.02%
NO OPERACIONALES					
4205 INGRESO TOKEN ACCESO	7.1.2	9,099,000.00	5.756.652,00	3,342,348.00	58.06%
FINANCIEROS	7.1.2	2,948,005.59	1.307.536,41	1,640,469.18	125.46%
RECUPERACIONES	7.1.2	301.615,00	0.00	301.615,00	100.00%
INDEMNIZACION SEGUROS	7.1.2	98,321,908.00	0.00	98,321,908.00	100.00%
DIVERSOS	7.1.2	42,918,982.99	2.296.316,39	40,622,666.60	1,769.04%
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES		153,589,511.58	9.360.504,80	144,229,006.78	1,540.83%
TOTAL INGRESOS		2,204,980,809.98	1.857.180.337,00	347,800,472.98	18.73%
GASTOS					
OPERACIONALES DE ADMINISTRACION					
	8.1				
GASTOS DE PERSONAL		2.068.834,00	0.00	2.068.834,00	100,00%
HONORARIOS		176.526.780,00	192.598.115,00	-16.071.335,00	-8.34%
ARRENDAMIENTOS		319.000,00	799.000,00	-480.000,00	-60,08%
SEGUROS		143.402.909,00	133.105.489,00	10.297.420,00	7.74%
SERVICIOS		1.099.588.378,00	994.935.035,09	104.653.342,91	10.52%
GASTOS LEGALES		0,00	73.500,00	-73.500,00	-100,00%
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		523.656.089,19	335.393.904,31	188.262.184,88	56.13%
ADECUACION E INSTALACION		58.739.875,00	34.811.839,00	23.928.036,00	68.74%
DEPRECIACIONES		25.393.428,00	30.934.140,00	-5.540.712,00	-17.91%
DIVERSOS		59.558.215,00	159.797.386,61	100.239.171,61	62.73%
5199 PROVISIONES		0,00	34.544,00	-34.544,00	-100,00%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		2.089.253.508,19	1.882.482.953,01	206.770.555,18	10,98%
NO OPERACIONALES	8.2	12.524.227,88	15.695.621,21	-3.171.393,33	-20.21%
EXCEDENTE O PERDIDA DEL EJERCICIO		103,203,073.91	-40.998.237,22	144,201,311.13	-351.73%

ADMINISTRADOR

REVISOR FISCAL

CONTADOR

FIRMADO EN ORIGINAL

FIRMADO EN ORIGINAL

FIRMADO EN ORIGINAL

TULIO NIETO ARBELAEZ
C.C. No 14.232.443

MARIA PILAR NOVA
T.P. No.109216T

JENIFFER PATIÑO
T. P. 257232-T

NOTAS EXPLICATIVAS

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA II NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL PERIODO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022. (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 No.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.

1. Declaración de cumplimiento con las NIIF para las PYME

Los estados financieros de El Conjunto Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa II, entidad individual, correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (IFRSs, 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.

2. 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 extras; 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.

3.11. 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.

3.11. 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 Déficit, 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.

3.12. 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.

3.13. 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 2022.

4.1 ACTIVOS

ACTIVO	Diciembre-22	Diciembre-21	Variación \$	Variación %
Disponible	225,126,046.59	128.597.614,26	96,528,432.33	75.06
Deudores	385,451,570.44	486.807.493,24	-101,740,430.80	-20.90
Anticipos y avances	0,00	4.578.000,00	-4,578,000.00	-100.00
Deudores Varios	384,508.00	0.00	384,508.00	100.00
Propiedad planta y equipo	99,605,462.65	102.400.790,65	-2,795,328.00	-2.73
Diferidos póliza	112,091,400.00	88.294.934,00	23,796,466.00	26.95
Tarjetas o chip de ingreso	581,692.00	0.00	581,692.00	100,00
TOTAL	822,856,171.68	810.678.832,15	12,177,339.53	1,50

4.1.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 diciembre 2022 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 2022.

DISPONIBLE	diciembre
Caja Menor	2.300.000,00
Banco AV Villas Cta Cte No 067035477	65.104.337,05
Banco AV Villas Cta Ahorro No 446736394 (F. IMPREVISTOS)	118.918.465,34
Banco AV Villas Cta Ahorro No 446014235	38.803.244,20
TOTAL	225.126.046,59

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

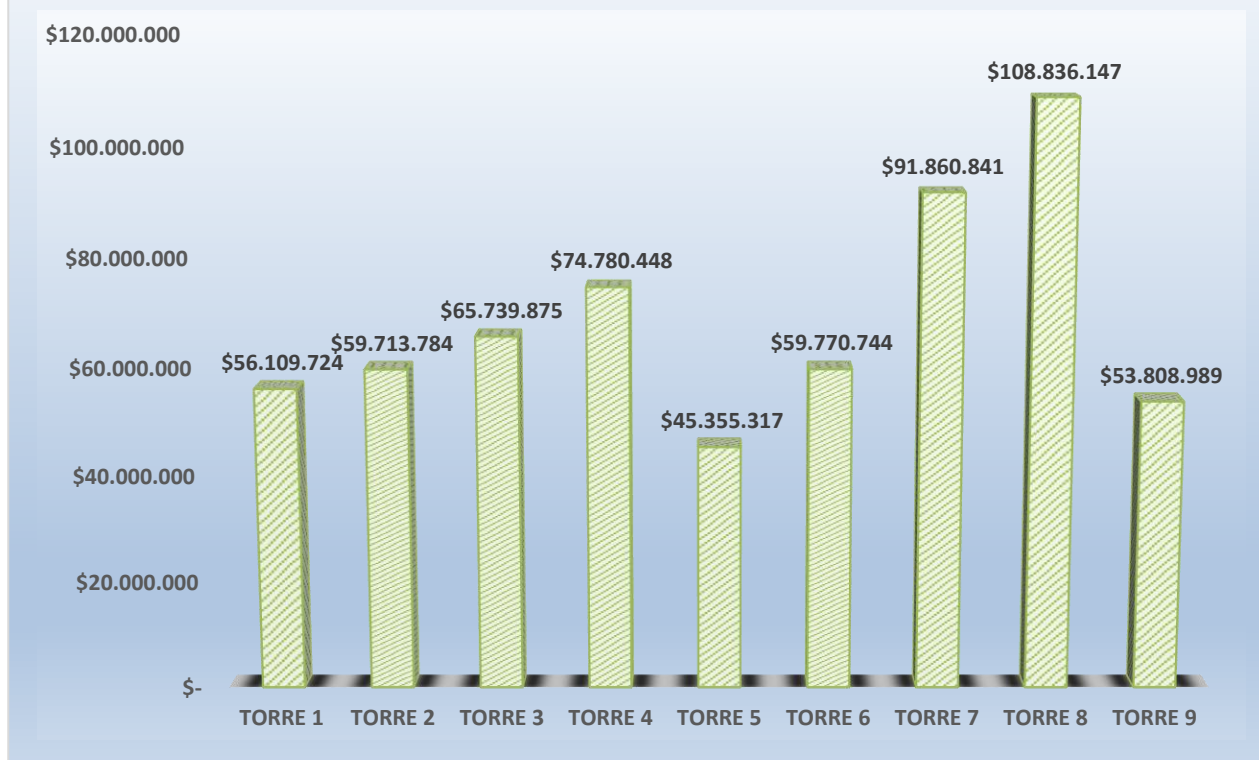
4.1.2 Deudores

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	Diciembre-22	Diciembre-21	Variación \$	Variación %
cuotas de administración	327,632,921.00	394,105,024.00	-66,472,103.00	-16.87
parqueaderos	397,080.00	368,780.00	28,300.00	7.67
extraordinaria	5,998,192.00	56,741,610.00	-50,743,418.00	-89.43
depósitos	16,000.00	37,000.00	-21,000.00	-56.76
honorarios demandas cobros	46,861,303.44	34,142,890.24	12,718,413.20	37.25
sanción inasistencia asamblea	9,797,824.00	5,440,800.00	4,357,024.00	80.08
salón comunal	0.00	136,000.00	-136,000.00	-100.00
costas procesales	4,191,150.00	6,292,708.00	-2,101,558.00	-33.40
retroactivo	1,607,900.00	0.00	1,607,900.00	100.00
asignación parqueadero moto	1,474,858.00	3,934,205.00	-2,459,347.00	-62.51
sanción por convivencia	0.00	358,000.00	-358,000.00	-100.00
otros cobros a propietarios	107,100.00	0.00	107,100.00	100.00
consignaciones por identificar	-13,017,266.00	-14,749,524.00	1,732,258.00	-11.74
anticipos y avances	0.00	4,578,000.00	-4,578,000.00	-100.00
otros	384,508.00	0.00	384,508.00	100.00
TOTAL	385,451,570.44	491,385,493.24	-105,933,922.80	-21.56

Intereses De Mora	217,891,540.00	206.333.818.00	11,557,722.00	5.60%
--------------------------	-----------------------	-----------------------	----------------------	--------------

GRAFICO DE CARTERA POR TORRES 2022



A continuación, relaciono cartera a 31 de diciembre 2022 relacionando 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.

APTO	VALOR	%SOBRE SALDO EN CARTERA
80203	\$ 51.966.209	8,44%
71604	\$ 43.783.666	7,11%
30903	\$ 42.913.049	6,97%
91603	\$ 38.564.676	6,26%
40101	\$ 38.532.715	6,26%
61802	\$ 36.844.704	5,98%
20201	\$ 35.562.188	5,77%
10704	\$ 28.949.756	4,70%
51302	\$ 24.324.484	3,95%
71402	\$ 21.386.550	3,47%
81301	\$ 20.419.845	3,32%
80703	\$ 16.695.290	2,71%
41803	\$ 16.651.849	2,70%
11001	\$ 15.992.690	2,60%
22101	\$ 11.125.981	1,81%
60101	\$ 10.573.356	1,72%
50204	\$ 10.547.143	1,71%
71302	\$ 9.401.008	1,53%
91803	\$ 9.060.452	1,47%
71503	\$ 8.041.416	1,31%

APTO	VALOR	%SOBRE SALDO EN CARTERA
30103	\$ 7.384.265	1,20%
51603	\$ 7.356.317	1,19%
10301	\$ 6.903.528	1,12%
20302	\$ 5.826.891	0,95%
30804	\$ 4.350.412	0,71%
41903	\$ 4.219.322	0,68%
81501	\$ 3.758.008	0,61%
31502	\$ 3.708.048	0,60%
61203	\$ 3.517.969	0,57%
40401	\$ 3.341.894	0,54%
80504	\$ 2.971.378	0,48%
41602	\$ 2.921.753	0,47%
40602	\$ 2.763.715	0,45%
61201	\$ 2.650.940	0,43%
20102	\$ 2.210.828	0,36%
80302	\$ 2.198.723	0,36%
71102	\$ 2.155.000	0,35%
82103	\$ 2.043.343	0,33%
30501	\$ 2.039.600	0,33%
81203	\$ 1.971.007	0,32%
40501	\$ 1.834.196	0,30%
61602	\$ 1.549.256	0,25%
81002	\$ 1.406.008	0,23%
11404	\$ 1.266.608	0,21%
81101	\$ 1.251.938	0,20%
20401	\$ 1.239.200	0,20%
32001	\$ 1.215.647	0,20%
71803	\$ 1.164.100	0,19%
50604	\$ 1.128.744	0,18%
41502	\$ 1.126.142	0,18%
30302	\$ 1.123.408	0,18%
90404	\$ 1.100.800	0,18%
70902	\$ 1.018.238	0,17%
90802	\$ 1.013.200	0,16%
61703	\$ 979.900	0,16%
71502	\$ 909.000	0,15%
52104	\$ 867.300	0,14%
60201	\$ 836.400	0,14%
81403	\$ 785.100	0,13%
72102	\$ 768.012	0,12%
91601	\$ 756.200	0,12%
80104	\$ 694.098	0,11%
40404	\$ 654.064	0,11%
11804	\$ 648.908	0,11%
60801	\$ 627.000	0,10%
11203	\$ 584.900	0,09%

APTO	VALOR	%SOBRE SALDO EN CARTERA
80802	\$ 568.200	0,09%
72104	\$ 564.200	0,09%
50502	\$ 549.129	0,09%
90101	\$ 546.743	0,09%
62002	\$ 535.500	0,09%
81402	\$ 535.000	0,09%
21804	\$ 531.900	0,09%
71301	\$ 517.603	0,08%
70504	\$ 517.300	0,08%
91802	\$ 516.400	0,08%
71704	\$ 499.703	0,08%
41003	\$ 497.200	0,08%
71602	\$ 471.637	0,08%
20803	\$ 456.808	0,07%
11501	\$ 455.700	0,07%
20701	\$ 455.700	0,07%
80204	\$ 418.500	0,07%
41703	\$ 417.300	0,07%
61603	\$ 417.000	0,07%
21204	\$ 416.050	0,07%
21602	\$ 409.208	0,07%
21202	\$ 409.067	0,07%
92002	\$ 369.670	0,06%
91302	\$ 364.392	0,06%
10601	\$ 360.000	0,06%
11304	\$ 359.958	0,06%
91504	\$ 354.408	0,06%
31402	\$ 351.408	0,06%
81104	\$ 312.200	0,05%
40603	\$ 299.890	0,05%
41901	\$ 299.300	0,05%
20601	\$ 298.000	0,05%
51104	\$ 297.000	0,05%
31204	\$ 291.000	0,05%
50803	\$ 285.200	0,05%
91203	\$ 283.600	0,05%
41402	\$ 279.000	0,05%
71204	\$ 277.000	0,04%
61303	\$ 273.000	0,04%
80401	\$ 270.300	0,04%
10502	\$ 268.319	0,04%
91703	\$ 268.000	0,04%
70204	\$ 267.000	0,04%
81102	\$ 264.000	0,04%
30203	\$ 261.235	0,04%
80604	\$ 249.000	0,04%

APTO	VALOR	%SOBRE SALDO EN CARTERA
60804	\$ 244.000	0,04%
61003	\$ 244.000	0,04%
91801	\$ 240.000	0,04%
42002	\$ 239.000	0,04%
91804	\$ 234.000	0,04%
60202	\$ 230.219	0,04%
30403	\$ 219.000	0,04%
30301	\$ 211.108	0,03%
41304	\$ 205.300	0,03%
31803	\$ 197.500	0,03%
30604	\$ 189.000	0,03%
20901	\$ 186.000	0,03%
31603	\$ 186.000	0,03%
30204	\$ 179.708	0,03%
21103	\$ 168.000	0,03%
61504	\$ 165.500	0,03%
30104	\$ 165.100	0,03%
31904	\$ 157.000	0,03%
10901	\$ 153.500	0,02%
11102	\$ 152.857	0,02%
21604	\$ 149.000	0,02%
31403	\$ 149.000	0,02%
32101	\$ 149.000	0,02%
42004	\$ 149.000	0,02%
30602	\$ 148.935	0,02%
20303	\$ 122.189	0,02%
40201	\$ 120.000	0,02%
42103	\$ 107.000	0,02%
42104	\$ 100.708	0,02%
21003	\$ 97.166	0,02%
32102	\$ 95.580	0,02%
91404	\$ 85.000	0,01%
61501	\$ 82.000	0,01%
31401	\$ 51.872	0,01%
21702	\$ 46.600	0,01%
90104	\$ 36.448	0,01%
71001	\$ 36.000	0,01%
70101	\$ 35.408	0,01%
70102	\$ 33.000	0,01%
80101	\$ 31.000	0,01%
81903	\$ 15.000	0,002%
72004	\$ 14.000	0,002%
41503	\$ 13.000	0,002%
91103	\$ 13.000	0,002%
80403	\$ 12.000	0,002%
11803	\$ 9.000	0,001%

APTO	VALOR	%SOBRE SALDO EN CARTERA
40902	\$ 8.100	0,001%
10603	\$ 4.000	0,001%
21101	\$ 3.008	0,000%
31003	\$ 3.000	0,000%
92103	\$ 2.000	0,000%
70604	\$ 1.000	0,000%

Se concluye que el 21,69% es decir (164) están en mora y el 78,31% de la copropiedad, es decir (592) de los inmuebles se encuentran al día por todo concepto.

4.1.3 Anticipos y Avances.

Los \$ 0,00 corresponde a Anticipos girados para inicio de trabajos locativos adquiridos por la copropiedad.

ANTICIPOS Y AVANCES	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación%
Anticipos Y Avances	0.00	4.578.000,00	4,578,000.00	-100.00
TOTAL	0.00	4.578.000,00	4,578,000.00	-100.00

4.1.4 Deudores Varios.

Son deudores correspondientes al año 2022, generados a favor de la copropiedad en proceso de reclamación o garantía.

DEUDORES VARIOS	Diciembre 2022
Reclamación devolución de pago residente Parque Central 1	\$ 178.000,00
Garantía por Pipeta de gas BBQ	\$ 190.200,00
Reclamación mayor Valor Pagado en Póliza Año 2022-2023	\$ 16.308,00
TOTAL	\$ 384.508,00

4.1.5 Propiedad, planta y equipo

Corresponde a los bienes adquiridos por la copropiedad con el fin de emplearlos en forma permanente, activos depreciados a 31 de diciembre de 2022 por el método de línea recta de acuerdo con la vida útil probable o estimada, según el detalle siguiente:

ACTIVOS NO FINANCIEROS	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	variación %
Maquinaria y equipo	9.609.260,00	9.609.260,00	0.00	0,00
Equipo de oficina (muebles y equipo)	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	variación %
Muebles y enseres	17.647.520,00	17.647.520,00	0.00	0,00
Equipo	646.120,00	646.120,00	0.00	0,00
TOTAL	18.293.640,00	18.293.640,00	0.00	0,00
EQ. COMPUTACION Y COMUNICACION	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	variación %
Eq. procesamiento datos	15.090.010,00	15.090.010,00	0.00	0,00
Cámaras de televisión	146,375,860.00	123.777.760,00	22.598.100,00	18.26
Acceso vehicular y peatonal	77.369.065,65	77.369.065,65	0.00	0,00
TOTAL	238,834,935.65	216.236.835,65	22.598.100,00	18.26
DEPRECIACION ACUMULADA	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	variación %
Depreciación maquinaria	-6,569,404.00	-5.977.540,00	-591.864,00	9.90
Depreciación acumulada	-9.609.260,00	-9.609.260,00	0.00	0,00
Equipo de oficina	-18.293.640,00	-18.293.640,00	0.00	0,00
Equipo de computación y comunicación	-132,660,069.00	-107.858.505,00	-24.801.564,00	22.99
TOTAL	-167,132,373.00	-141.738.945,00	-25.598.100,00	17.92
TOTAL, ACTIVOS NO FINANCIEROS	99,605,462.65	102.400.790,65	-2.795.328,00	-2.73

4.1.6 Diferidos.

la póliza esta con LA PREVISORA SEGUROS No de póliza 1005680, por valor de \$163.039.967 con una cobertura de Daño Materiales de 138.462.041.248 Con vigencia desde el 09/09/2022 hasta el 31/08/2023.

DIFERIDOS	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación %
Póliza Seguros Comunes	112,091,400.00	88.294.934,00	23.796.466,00	26.95

4.1.7 Otros Activos.

Corresponde a los inventarios de chip de ingreso vehicular y peatonal disponibles para la venta a los residentes de la copropiedad.

DIFERIDOS	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación %
Inventario de chip	581.692,00	0.00	581.692,00	100,00

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 2022	Diciembre 2021	Variación \$	variación%
Cuentas por pagar	171.396.266,00	195.626.537,38	-24.230.271,38	-12.75
Retención en la Fuente	1,877,000.00	2.959.000,00	-1.082.000,00	-36.57
Diferidos	35,031,127.00	25.536.783,00	9.494.344,00	37.18
Otros Pasivos	48,024,176.04	147.864.503,04	-99.839.787,00	-67.52
TOTAL PASIVO	256,328,569.04	371.986.823,42	-115.658.254,38	-31.09

5.1.1 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:

COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación %
Honorarios	2,325,317.00	6.218.600,00	-3,893,283.00	-62.61
Servicios de mantenimiento	38,623,410.00	24.740.582,00	13,882,828.00	56.11
Servicios públicos	21,672,590.00	20.124.662,00	1,547,928.00	7.69
Otros	110,651,949.00	147.501.693,38	-36,849,744.38	-24.98
Revisoría fiscal	3,208,000.00	3.000.000,00	208,000.00	6.93
Compras	10,492,856.00	21.169.741,00	-10,676,885.00	-50.43
Integral administración	11,909,665.00	18.283.832,00	-6,374,167.00	-34.86
Vigilancia	53,279,339.00	0.00	53,279,339.0	100.00
Otros costos y gastos por pagar	29,885,089.00	102.089.120,38	-72,204,031.38	-70.73
TOTAL POR PAGAR	171.396.266,00	195.626.537,38	-25,312,271.38	-12.75

El Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central De Occidente Segunda Etapa - Propiedad Horizontal 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 2022, 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 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación %
Acreeedores Oficiales	1,877,000.00	2.959.000,00	-1,082,000.00	-36.57
TOTAL	1,877,000.00	2.959.000,00	-1,082,000.00	-36.57

Relación detallada de proveedores

MOMBRE	TOTAL
DIAN	\$ 1.877.000
OLIVERA PARRA MARIELA-DEVOLUCION DE PAGO	\$ 193.000
DANIEL JESUS CABREJO ROLON	\$ 2.462.800
JAVIER LEONARDO ALMANZA MEJIA	\$ 407.000
MARIA PILAR NOVA	\$ 3.208.000
NIDIA ROMERO VILLAMIL	\$ 80.340
LILIANA SABOGAL RODRIGUEZ	\$ 171.820
YENI PAOLA DIAZ CASTAÑO	\$ 817.300
IVAN ALEXANDER PRADO	\$ 2.082.489
EDWIN CORONEL SANCHEZ	\$ 1.648.200
FORTOX SECURITY TECNOLOGIA LTDA	\$ 2.558.407
CODENSA S.A. ESP	\$ 20.235.070
FORTOX SECURITY GROUP	\$ 53.279.339
TK ELEVADORES COLOMBIA S. A	\$ 32.027.930
GRANDESA LTDA	\$ 9.209.665
INSPECCIONES Y CONSTRUCCIONES S.A.S.	\$ 5.445.480
DIRECCION EFECTIVA SAS	\$ 237.600
GRUPO EMPRESARIAL REHOBOT SAS	\$ 18.826.681
BCOM ABOGADOS SAS	\$ 198.375
JYS CONSTRUSOLUCIONES S.A.S.	\$ 1.147.309
GESTION Y SOLUCIONES AMBIENTALES DE COLO	\$ 8.003.613
LAITON LAWYER'S S.A.S	\$ 242.828
GRUPO SIEM INGENIERIA S.A.S.	\$ 4.775.500
JENIFFER JOHANNA PATIÑO	\$ 2.700.000
EMPRESA DE ACUEDUCTO	\$ 1.437.520
TOTAL	\$ 173.273.266

5.1.2 Ingresos Recibidos por Anticipado.

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

DIFERIDOS	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación %
Cuota de Administración Y otros	35,031,127.00	25.536.783,00	9,494,344.00	37.18
TOTAL	35,031,127.00	25.536.783,00	9,494,344.00	37.18

5.1.3 Otros Pasivos

Corresponde a honorarios Causados por la gestión de cobro pre jurídico y jurídico por valor de \$ 48,024,176.04, para los 3 abogados que hacen gestión sobre cartera.

OTROS PASIVOS	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación %
Ingresos Recibidos para Terceros	48,024,176.04	35.668.573,04	-6.956.900,00	35.18
Saldo Cuota extraordinaria obra H	0,00	112.195.930,00	-112.195.930,00	-100,00
TOTAL	48,024,176.04	147.864.503,04	-99.840.327,00	-67.52

6.0 PATRIMONIO

Representa la reserva del fondo de imprevistos, Fondo destinado a atender obligaciones, lo cual es conveniente y necesario para mantener el CONJUNTO en estado de liquidez con el fin de atender requerimientos urgentes, este fondo está disponible para pagos de obras de conservación y reparación de la Copropiedad, según siguiente detalle:

PATRIMONIO	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación %
Reservas Fondo de Imprevistos	116,143,958.00	91.511.438,00	24,632,520.00	26.92
Reservas cuota Extra-	11.117.717,00	11.117.717,00	0.00	0,00
Excedentes de Ejercicios A.	336,062,853.73	377.061.090,95	-40,998,237.22	-10.87
Excedente del Ejercicio/Perdidas	103,203,073.91	-40.998.237,22	144,201,311.13	-351.73
TOTAL	566,527,602.64	438.692.008,73	127,835,593.91	29.14

7.0 INGRESOS

Los ingresos de la propiedad horizontal están integrados por 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.

INGRESOS	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación %
Operacionales	2,051,391,298.40	1.847.819.832,20	203,571,466.20	11.02
No Operacionales	153,589,511.58	9.360.504,80	144,229,006.78	1.540,83
TOTAL	2,204,980,809.98	1.857.180.337,00	347,800,472.98	18.73

7.1.1 Ingresos Operacionales

Corresponde a los valores causados durante la vigencia del año 2022 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 2022.

OPERACIONALES	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación %
Cuotas de administración	2.038.099.000,00	1.936.544.000,00	101.555.000,00	5.24
Intereses por mora	74.582.942,40	43.700.510,00	30.882.432,40	70.67
Asignación parqueadero carro F	17.641.698,00	0,00	17.641.698,00	100,00
Asignación parqueadero visitantes	46.647.287,00	37.670.028,00	8.977.259,00	-53.17
Inasistencia asamblea	22.146.000,00	889.000,00	21.257.000,00	2.391,11
Ingresos salón social	9.971.000,00	1.427.500,00	8.543.500,00	598.49
Retroactivo	33.747.000,00	0,00	33.747.000,00	100,00
Asignación parqueadero moto	33.703.316,00	45.847.819,00	-12.144.503,00	-26.49
Descuentos Pronto Pago	-225.146.945,00	-218.259.024,80	-6.887.920,20	3.16
TOTAL OPERACIONALES	2.051.391.298,40	1.847.819.832,20	203.571.466,20	11.02

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 como la indemnización por parte de la aseguradora.

NO OPERACIONALES	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación %
Token de acceso	9,099,000.00	5,756,652.00	3,342,348.00	58.06
Intereses bancarios generados	2,948,005.59	1,307,536.41	1,640,469.18	125.46
Recuperaciones	301.615,00	0.00	301.615,00	100,00
Indemnizaciones Seguros	98,321,908.00	0.00	98,321,908.00	100,00
Aprovechamientos	41,591,104.00	599.000,00	40,992,104.00	1.769,04
Ajuste al peso	27,878.99	2.316,39	25,562.60	1.103,55
Feria empresarial	1,300,000.00	1.695.000,00	-395,000.00	-23.30
TOTAL NO OPERACIONALES	153,589,511.58	9.360.504,80	144,229,006.78	1.540.83

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 2022	Diciembre 2021	Variación \$	Variación %
Operacionales Administración	2,089,253,508.19	1.882.482.953,01	206,770,555.18	10.98
No Operacionales	12,524,227.88	15.695.621,21	-3,171,393.33	-39.02
TOTAL	2,101,777,736.07	1.898.178.574,22	203,599,161.85	10.73

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

8.1 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 ADMINISTRACIÓN	Diciembre2022	Diciembre2021	Variación \$	Variación %
gastos de personal	2.068.834,00	0,00	2.068.834,00	1,00
asesoría jurídica	13.620.000,00	12.360.000,00	1.260.000,00	10,19
revisoría fiscal	18.936.100,00	16.571.736,00	2.364.364,00	14,27
auditoria años 2019-2020	0,00	14.536.417,00	- 14.536.417,00	- 100,00
asesoría técnica	0,00	6.106.604,00	- 6.106.604,00	- 100,00
administrador	52.312.105,00	60.532.665,00	- 8.220.560,00	- 13,58
asistentes administrativos	20.881.371,00	18.785.508,00	2.095.863,00	11,16
contador	34.166.629,00	34.738.594,00	- 571.965,00	- 1,65
auxiliar administrativa	21.550.878,00	5.755.418,00	15.795.460,00	274,45
costo de nómina Adecco	15.059.697,00	15.482.739,00	- 423.042,00	- 2,73
costo estudio de personal	0,00	4.332.314,00	- 4.332.314,00	- 100,00
supervisor de mantenimiento	0,00	3.396.120,00	- 3.396.120,00	- 100,00
página web	319.000,00	799.000,00	- 480.000,00	- 60,08
seguros copropiedad	143.402.909,00	133.105.489,00	10.297.420,00	7,74
aseo	226.227.974,00	206.680.597,63	19.547.376,37	9,46
vigilancia	639.142.790,00	594.645.805,47	44.496.984,53	7,48
Sistema gestión seguridad y salud	3.141.600,00	1.666.000,00	1.475.600,00	88,57
sistema implementación habeas data	0,00	1.197.000,00	- 1.197.000,00	- 100,00
plan de emergencia	2.346.113,00	0,00	2.346.113,00	- 100,00
procesamiento electrónico de datos	484.738,00	285.552,00	199.186,00	69,75
acueducto y alcantarillado	7.794.203,00	7.214.802,00	579.401,00	8,03
energía eléctrica	218.132.370,00	181.246.790,00	36.885.580,00	20,35
teléfono e internet	2.251.090,00	1.998.487,99	252.602,01	12,64
gas pipeta BBQ	67.500,00	0,00	67.500,00	- 100,00
notariales	0,00	73.500,00	- 73.500,00	- 100,00
fumigación	2.338.350,00	1.630.300,00	708.050,00	43,43
mantenimiento de ascensores	79.453.840,00	80.311.933,00	- 858.093,00	- 1,07
mantenimiento cámara y acompañamiento t	1.042.440,00	19.401.587,00	- 18.359.147,00	- 94,63
mantenimiento jardín	1.960.200,00	1.410.000,00	550.200,00	39,02
mantenimiento correctivo motobombas	1.800.000,00	4.444.650,00	- 2.644.650,00	- 59,50
mantenimiento planta eléctrica	1.047.200,00	3.379.600,00	- 2.332.400,00	- 69,01
mantenimientos extintores	4.537.100,00	4.093.600,00	443.500,00	10,83
mantenimiento motobombas	3.915.100,00	27.791.148,25	- 23.876.048,25	- 85,91

OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN	Diciembre2022	Diciembre2021	Variación \$	Variación %
mantenimiento cerrajería y candados	2.541.758,00	924.000,00	1.617.758,00	175,08
señalización áreas comunes	5.769.000,00	4.873.778,00	895.222,00	18,37
mantenimiento citofonía comunal	1.190.000,00	1.470.000,00	- 280.000,00	- 19,05
mantenimiento tanque agua	4.897.088,00	714.000,00	4.183.088,00	585,87
mantenimiento cajas lluvias/negras e inyección	11.457.332,00	3.855.600,00	7.601.732,00	197,16
ascensores repuestos	244.980.370,00	107.285.498,00	137.694.872,00	128,34
bombillos eléctricos y ferretería	12.907.048,00	5.941.860,00	6.965.188,00	117,22
puertas principales torres	1.230.000,00	1.595.000,14	- 365.000,14	- 22,88
certificación ascensores	2.677.500,00	5.355.000,00	- 2.677.500,00	- 50,00
instructor y mantenimiento de gimnasio	9.425.777,00	6.063.050,00	3.362.727,00	55,46
ascensores citofonía	15.916.000,00	706.067,00	15.209.933,00	2.154,18
certificación puertas vehicular	6.924.610,00	0,00	6.924.610,00	- 100,00
mantenimiento eyectoras motobombas	16.421.600,00	0,00	16.421.600,00	- 100,00
reparaciones locativas	84.978.772,19	46.373.202,92	38.605.569,27	83,25
plomaría tubería	5.144.794,00	2.280.000,00	2.864.794,00	125,65
computación licencias y software	1.100.210,00	5.494.030,00	- 4.393.820,00	- 79,97
instalaciones eléctricas	0,00	3.194.100,00	- 3.194.100,00	- 100,00
mantenimiento preventivo cctv	14.258.756,00	0,00	14.258.756,00	- 100,00
mantenimiento prevé control acceso talanq	8.838.130,00	0,00	8.838.130,00	- 100,00
reparación domos en acrílico	28.012.989,00	0,00	28.012.989,00	- 100,00
adecuación cancha infantil	7.630.000,00	0,00	7.630.000,00	- 100,00
instalación equipos de seguridad	0,00	31.617.739,00	- 31.617.739,00	- 100,00
depreciación cámaras	6.657.276,00	6.509.086,00	148.190,00	2,28
depreciación equipo peatonal	17.083.836,00	23.885.784,00	- 6.801.948,00	- 28,48
muebles y enseres	1.652.316,00	539.270,00	1.113.046,00	206,40
regalos, bonificaciones	0,00	251.500,00	- 251.500,00	- 100,00
decorado flores recepción y navidad	870.000,00	306.000,00	564.000,00	184,31
dotación básica oficina y recepción	1.532.000,00	2.711.400,00	- 1.179.400,00	- 43,50
actividades culturales-día niños-navidad	1.872.485,00	599.250,00	1.273.235,00	212,47
elementos de aseo	5.475.164,00	11.538.394,61	- 6.063.230,61	- 52,55
elementos de cafetería	1.285.304,00	1.553.790,00	- 268.486,00	- 17,28
papelería y fotocopias	4.746.529,00	5.611.440,00	- 864.911,00	- 15,41
combustibles planta eléctrica	328.008,00	467.059,00	- 139.051,00	- 29,77
taxis y buses	1.440.395,00	881.901,00	558.494,00	63,33
fondo de imprevistos	24.632.520,00	23.033.964,00	1.598.556,00	6,94
gastos de asambleas	6.590.715,00	21.968.385,00	- 15.377.670,00	- 70,00
activos menores	2.839.400,00	0,00	2.839.400,00	- 100,00
gastos feria 2021	1.586.000,00	0,00	1.586.000,00	- 100,00
otros gastos	0,00	7.327.338,00	- 7.327.338,00	- 100,00
ajuste al peso	635,00	2.049,00	- 1.414,00	- 69,01
estudios viabilidad demanda ar	3.570.000,00	0,00	3.570.000,00	- 100,00
costos adicionales proyecto hidráulico	0,00	21.579.379,00	- 21.579.379,00	- 100,00
emergencia sanitaria covid19	0,00	2.668.050,00	- 2.668.050,00	- 100,00
sistema de seguridad electrónica	0,00	279.650,00	- 279.650,00	- 100,00
compra tarjetas y llavero acceso	2.789.060,00	2.327.767,00	461.293,00	19,82
impermeabilización torres piso 21	0,00	56.690.070,00	- 56.690.070,00	- 100,00
intereses mora	0,00	34.544,00	- 34.544,00	- 100,00
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	2.089.253.508,19	1.882.482.953,01	206.770.555,18	10,98

8.2 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 2022	Diciembre 2021	Variación \$	V. %
Gastos bancarios	6.234.179,88	10.222.669,21	-3.988.489,33	-39.02
Perdidas administración zandra Virviescas	0.00	1.815.657,00	-1.815.657,00	-100.00
Costos y gastos de ejercicios anteriores	1.737.400,00	3.284.970,00	-1.547.570,00	-47.11
Cambio de Torniquetes ingreso al edificio	4.459.948,00	0,00	4.459.948,00	100.00
Gastos diversos	92.700,00	372.325,00	-279.625,00	-75.10
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	12.524.227,88	15.695.621,21	-3.171.393,33	-20.21

ADMINISTRADOR
FIRMADO EN ORIGINAL

REVISOR FISCAL
FIRMADO EN ORIGINAL

CONTADOR
FIRMADO EN ORIGINAL

TULIO NIETO ARBELAEZ
C.C. No 14.232.443

MARIA PILAR NOVA
T.P. No.109216T

JENIFFER PATIÑO
T. P. 257232-T

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

Señores

Asamblea General de propietarios

**CONJUNTO RESIDENCIAL CIUADDELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA -
PROPIEDAD HORIZONTAL**

La Ciudad

Los suscritos Representante Legal y Contador Público, en nuestra calidad de Administradores del **CONJUNTO RESIDENCIAL CIUADDELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, certificamos que hemos preparado los Estados Financieros denominados Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados, a diciembre 31 de 2022, 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 del CONJUNTO RESIDENCIAL CIUADDELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL a 31 de diciembre de 2022; 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 de 2022 fueron entregados a los Residentes y Propietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL CIUADDELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL** con la debida 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 NIF 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 NIF para Microempresas Grupo 3, al cual pertenece el **CONJUNTO RESIDENCIAL CIUADDELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE SEGUNDA ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL**.*

Dado en Bogotá a los 22 días del mes de marzo de 2023.

Atentamente,

FIRMADO EN ORIGINAL
TULIO NIETO ARBELAEZ
Representante Legal

FIRMADO EN ORIGINAL
JENIFFER PATIÑO
Contador Matricula 257232-T