

**CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.  
COMPONENTE FALCAS  
N.I.T. 830.010.367-1**



**INFORMES FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE 2023  
COMPARATIVOS CON DICIEMBRE 2022**



PARQUE CENTRAL BAVARIA PH FALCAS  
NIT. 830.010.367  
INFORMES FINANCIEROS  
A DICIEMBRE 31 DE 2023  
( EXPRESADO EN PESOS COLOMBIANOS )

CUENTA	NOTA	DICIEMBRE 2022	DICIEMBRE 2023	VAR. %
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTE</b>		<b>45.967.134</b>	<b>3.930.566</b>	<b>-91,45</b>
CAJA		200.000	200.000	0,00
FONDOS EN BANCOS CTAS CORRIENTES	2	456.140	93.326	-79,54
FONDOS EN BANCO CTAS AHORRO		45.310.994	3.637.240	-91,97
CDT BANCO FALABELLA FALCAS	3	2.065.439	3.005.246	45,50
DEUDORES COMERCIALES Y OTRA		9.451.047	1.821.206	-80,73
COPROPIEDAD		-	-	0,00
AVANCES Y ANTICIPOS ENTREGADOS		8.839.402	-	100,00
ANTICIPO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	4	17.330	-	-100,00
DEUDORES VARIOS		1.001.907	2.228.798	122,46
PROVISIONES DE CARTERA		(407.591)	(407.591)	0,00
DIFERIDOS - GASTOS PAGADOS POR	5	-	-	0,00
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>57.483.621</b>	<b>8.757.018</b>	<b>-84,77</b>
<b>PASIVO</b>				
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		<b>5.928.293</b>	<b>138.741</b>	<b>-97,66</b>
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR		5.910.203	130.270	-97,80
RETENCION EN LA FUENTE	6	11.321	1.901	-83,21
RETENCION ICA		6.789	6.570	-2,94
PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	7	95.000	-	-100,00
PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES	8	59.500	368.900	520,00
INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS	9	42.426.461	-	100,00
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>48.509.254</b>	<b>507.641</b>	<b>-98,95</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
RESERVAS		1.942.176	2.443.320	25,80
RESULTADOS DEL EJERCICIO	10	3.191.976	-	-100,00
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES		3.840.215	1.701.536	-55,69
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>8.974.367</b>	<b>4.144.856</b>	<b>-53,81</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>57.483.621</b>	<b>4.652.497</b>	<b>-91,91</b>
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	11	<b>41.818.596</b>	<b>50.684.387</b>	<b>21,20</b>
<b>TOTAL INGRESOS OPERACIONALES</b>		<b>41.818.596</b>	<b>50.684.387</b>	<b>21,20</b>
HONORARIOS		-	476.000	100,00
IMPUESTOS		-	-	100,00
CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES		-	-	100,00
SEGUROS		1.609.519	1.901.538	18,14
SERVICIOS	13	7.802.297	8.770.593	12,41
GASTOS LEGALES		-	-	100,00
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		13.135.186	12.610.321	-4,00
ADECUACION E INSTALACIONES		3.452.300	5.549.918	60,76
DIVERSOS		18.299.151	17.280.231	-5,57
<b>TOTAL GASTOS Y COSTOS DE OPERACION</b>		<b>44.298.453</b>	<b>46.588.601</b>	<b>5,17</b>
<b>UTILIDAD O PERDIDA OPERACIONAL</b>		<b>(2.479.857)</b>	<b>4.095.786</b>	<b>-265,16</b>
RENDIMIENTOS FINANCIEROS		127.923	336.348	162,93
ALQUILERES Y COMPENSACIONES		517.000	-	-100,00
RECUPERACIONES	12	252.101	-	-100,00
INDENIZACIONES		580.000	-	-100,00
INGRESOS DE EJERCICIOS ANTERIORES		4.689.636	-	-100,00
INGRESOS DIVERSOS		-	181.200	100,00
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		<b>6.166.660</b>	<b>517.548</b>	<b>-91,61</b>
FINANCIEROS	13	29.923	7.668	-74,37
GASTOS DIVERSOS		464.904	501.144	7,80
<b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>		<b>494.827</b>	<b>508.812</b>	<b>2,83</b>
IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS		-	-	
<b>EXCEDENTE Y/O DEFICIT</b>		<b>3.191.976</b>	<b>4.104.522</b>	<b>28,59</b>



**CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.  
COMPONENTE FALCAS  
N.I.T. 830.010.367-1**



**NOTAS A LOS INFORMES FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE 2023  
COMPARATIVAS CON DICIEMBRE 2022**



**INFORME FINANCIERO CORTE DICIEMBRE 31 DE 2023**  
**JUNTA DE PROPIETARIOS DEL PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H**  
**COMPONENTE FALCAS**  
**NIT 830.010.367-1**

**NOTA 1**  
**ENTE ECONOMICO**

Parque Central Bavaria – propiedad horizontal en una entidad clasificada por la DIAN en régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementarios, regida por la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, identificada con NIT 830.010.367-1 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, con domicilio en la ciudad de Bogotá, cuyo reglamento y constitución se protocolizo mediante escritura pública.

El movimiento contable de enero 1 al 31 de diciembre de 2023, así como las cifras presentadas en los Estados Financieros de Parque Central Bavaria P.H. NIT. 830.010.367-1, incluye el movimiento contable del Componente Manzana Uno, Manzana Tres Edificio Museo, Manzana Cuatro Panorama, Edificio Cavas, Edificio Falcas, al igual que el movimiento parcial de los componentes Manzana Dos que incluye el componente y los Parqueaderos Públicos.

**OBJETO**

Su principal objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, mejorar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados, cumplir y hacer cumplir la ley junto al reglamento de propiedad horizontal; por consiguiente, estas actividades no abarcan la simple administración de los bienes comunes si no también su explotación económica, con el fin de obtener recursos que se destinen al pago de los gastos comunes, desarrollando actividades propias de su objeto y actuando en forma consecuyente a su naturaleza de entidad sin ánimo de lucro.

**POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES**

Los Estados Financieros del Parque Central Bavaria P.H. NIT. 830.010.367-1 por los Ejercicios Económicos 2015, 2016 y 2017, no se encuentran certificados ni dictaminados e igualmente para dichos periodos la Copropiedad se encontraba en transición hacia Normas Internacionales de Información Financiera NIIF Pymes.

Los Estados Financieros del Parque Central Bavaria P.H. NIT. 830.010.367-1 para los Ejercicios Económicos de los años 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022, se encuentran aprobados, certificados y dictaminados respectivamente.

Los Estados Financieros del Parque Central Bavaria P.H. NIT. 830.010.367-1 por el Ejercicio Económico 2023 han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, para preparadores de la información financiera pertenecientes al Grupo 2 reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por el Decreto 2496 de 2015. Las NCIF se basan en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y mediana entidades (PYMES) en Colombia – NIIF para las pymes, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB); la norma de base correspondiente a la traducida al español y emitida al 31 de diciembre de 2009 por el IASB.

Parque Central Bavaria P.H., debe preparar los estados financieros de acuerdo con las normas legales vigentes, y divulgarlos en forma oportuna, de tal manera que reflejen fielmente su situación financiera, económica y satisfagan, por tanto, las necesidades de los usuarios.

Los estados financieros han sido preparados al cierre de un periodo año 2023 para ser conocidos por los usuarios, con el ánimo principal de satisfacer el interés común del público en evaluar la capacidad de Parque Central Bavaria P.H., para generar flujos favorables de fondos. Para ambos propósitos se prepararon los siguientes estados financieros:



- a. Estado de situación financiera.
- b. Estado de resultados integral y otro resultado integral (Estado de Resultados)
- c. Estado de flujo de efectivo.
- d. Estado de cambios en el patrimonio.
- e. Notas a los estados financieros.

Parque Central Bavaria P.H., ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del 1 de enero de 2016, por lo cual la fecha de transición a esta norma ha sido el 1 de enero de 2015. Hasta el año 2014, los estados financieros se preparaban de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia y demás normas impartidas.

En el desarrollo del ejercicio se evidencio algunas inconsistencias en las actuales Políticas contables NIIF de Parque Central Bavaria P.H. y la administración Gestión de Activos Inmobiliarios S.A.S solicito la respectiva autorización del Consejo General, la cual fue aprobada y se procede para finales del año 2022 a contratar una empresa y durante el año 2023, se realiza las respectivas actualizaciones y ajustes a la realidad de las políticas NIIF de Parque Central Bavaria P.H., las cuales se llevaron para aprobación en la asamblea de propietarios del año 2023

La frecuencia con la que se expondrá la información financiera será anual (enero a diciembre) con el fin de dar a conocer el estado en que se encuentra la Copropiedad y así tomar decisiones oportunas que redunden en el fortalecimiento de esta.

Los activos, pasivos, patrimonio, ingresos recibidos para terceros fueron incorporados en la información financiera en la medida en que cumplieron las definiciones y los criterios de reconocimiento previstos para tales elementos en el marco conceptual de las NIIF.

Sobre el componente Falcas la administración saliente Sephoriz Ltda, no hizo entrega de la contabilidad con sus soportes a 31 de agosto de 2015 (fecha de entrega) e igualmente no entrego libros oficiales de contabilidad (mayor y balances, diario e inventario y balances), con los soportes del total de la copropiedad Parque Central Bavaria PH Nit 830.010.367-1, por lo que los saldos con los que se inicia el movimiento contable por el ejercicio económico 2016 del componente Edificio Falcas se soporta en la operación parcial controlada por la administración actual Gestión De Activos Inmobiliarios SAS con corte a 31 de diciembre de 2023.

Para el Componente Falcas la información se encuentra registrada con corte a 31 de diciembre de 2023 que incluye los gastos generales por el porcentaje de participación del 0.59% esto de acuerdo con el módulo de contribución que le corresponde como esta establecido en el reglamento de propiedad horizontal del Parque Central Bavaria PH.

La información que se revela en los estados financieros correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 realizando la comparación vertical con el año 2022.

Es de aclarar que los números de notas a los respectivos informes se asignan al ejercicio económico del año 2023.

## **RECURSOS PATRIMONIALES**

Están conformados por los ingresos provenientes de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, intereses, fondo de imprevistos, parqueaderos, zonas comunes, y demás ingresos, adquiridos lícitamente para el cumplimiento de su objeto.



**MATERIALIDAD E IMPORTANCIA RELATIVA**

La información es material y por ello es relevante, si su omisión o su presentación errónea pueden influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen a partir de los estados financieros. La materialidad (importancia relativa) depende de la cuantía de la partida o del error juzgados en las circunstancias particulares de la omisión o de la presentación errónea.

**RELEVANCIA**

La información proporcionada en los estados financieros debe ser relevante para las necesidades de toma de decisiones de los usuarios. La información tiene la cualidad de relevancia cuando puede ejercer influencia sobre las decisiones económicas de quienes la utilizan, ayudándoles a evaluar sucesos pasados, presentes o futuros, o bien a confirmar o corregir evaluaciones realizadas con anterioridad.

**COMPARABILIDAD**

PARQUE CENTRAL BAVARIA PH debe comparar los estados financieros de la entidad a lo largo del tiempo para identificar las tendencias de su situación financiera y su rendimiento financiero. Además, los usuarios deben estar informados de las políticas contables empleadas en la preparación de los estados financieros, de cualquier cambio habido en dichas políticas y de los efectos de estos cambios.

**NOTA 2****EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO**

El efectivo comprende tanto el efectivo en caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes de efectivo son inversiones a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, que tienen un riesgo poco significativo de cambio en su valor, y en general se tienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo. La copropiedad puede obtener efectivo o equivalente de efectivo de las siguientes fuentes:

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

El efectivo se medirá al costo de la transacción, y para cada concepto de efectivo se mostrará dentro de los estados financieros en una cuenta específica que determine su condición y naturaleza dentro del activo corriente.

En la copropiedad el efectivo este compuesto por los siguientes rubros: caja general, caja menor, bancos, depósitos a corto plazo (vencimiento menor a tres meses) y fondos.

La caja menor se medirá por el monto del fondo fijo autorizado por el Consejo de Administración para la adquisición de bienes o servicios de baja cuantía, que están debidamente soportados para proceder a su reembolso, los cuales se reconocerán en el resultado del periodo.

Los saldos en bancos y en cuentas de ahorros que administren efectivo de la Copropiedad se medirán por los valores reportados por las entidades financieras en los respectivos extractos; las diferencias entre extracto y registros contables se reconocerán como cuentas por pagar, ingresos o gastos según corresponda.

En caso de que la Copropiedad tenga cuentas de ahorro restringidas, este concepto se revelara en Notas a los estados Financieros. Para el cubrimiento del Fondo de Imprevistos, y con ocasión de los CDT, depósitos fiduciarios y similares; en caso que la restricción se resuelva más allá de los doce meses, se clasificarán como activos no corrientes.



Se clasifican como efectivo y equivalentes al efectivo las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin restricciones de pago a corto plazo (hasta 90 días). Los equivalentes al efectivo más que para propósitos inversión o similares, tienen como fin cumplir los compromisos pago a corto plazo por lo cual son fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y estar sujeta a un significativamente cambio en su valor.

Comprende las cuentas que registran los recursos de liquidez inmediata a 31 de diciembre de 2023 para atender las necesidades de funcionamiento, se encuentran discriminadas en caja y bancos del componente; las cuentas se encuentran debidamente conciliadas con los extractos bancarios y no existe ninguna restricción sobre las mismas.

Las fuentes de ingresos del disponible son las siguientes:

- a. Por recaudo de las cuentas por cobrar de expensas comunes ordinarias y fondo de imprevistos.
- b. Por recaudo de las cuentas por cobrar de cuotas extraordinarias.
- c. Por recaudo de las cuentas por cobrar de ingresos causados por el uso de zonas comunes.

**Fondo para Imprevistos:** Esta cuenta la constituyen el Fondo de imprevistos y/o otros fondos para contingencias que constituyan los componentes, corresponde a los recursos depositados en cuentas de fácil liquidez, en cumplimiento de lo ordenado en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, equivalente al 1% del presupuesto anual de gastos comunes y estos tiene como finalidad garantizar los recursos necesarios en el momento en que se incurra en situaciones no presupuestadas que impliquen la disposición de recursos adicionales a los recursos recaudados en las cuotas ordinarias de administración.

DISPONIBLE	2023	2022
<b>Efectivo Y Equivalente</b>	<b>3.930.566</b>	<b>45.967.134</b>
Caja	200.000	200.000
Fondos En Bancos Ctas Corrientes	93.326	456.140
Fondos En Bancos Ctas Ahorro	3.637.240	45.310.994

### NOTA 3

#### ACTIVOS FINANCIEROS

CDT Corresponde a los fondos monetizados por concepto de fondo de imprevistos, reserva del componente falcas, el cual fue aperturado en el mes de febrero 2021 en el banco Falabella S.A con un CDT trimestral a nombre de Parque Central Bavaria P.H – componente falcas.

Activos Financieros	2023	2023
<b>Certificados (CDT) – Banco Falabella</b>	<b>3.005.246</b>	<b>2.065.439</b>

### NOTA 4

#### DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Comprende los instrumentos financieros denominados cuentas por cobrar que se originan en diversas fuentes, cobro de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, otras provienen del cobro de intereses de mora, multas o sanciones, otras provienen del uso de zonas comunes.

A los copropietarios mensualmente se les facturan, las expensas de cada inmueble, las cuales se registran como ingresos producto de las operaciones de la copropiedad. Sobre los saldos de cartera de cada inmueble las cuentas por cobrar se medirán al costo histórico y se registrara por el valor expresado en la cuenta de cobro, al monto de la transacción que se encuentren con más de treinta con más de treinta días de vencidos se les practica un interés bancario corriente aprobado por las normas legales vigentes.



En la copropiedad la mayoría de saldos de cuentas por cobrar se originan como contrapartida del reconocimiento de los ingresos por cuotas ordinarias o extraordinarias, las cuales deben ser registradas sobre la base causación, cuando son exigibles, y no sobre la base de caja. Dado que representan un derecho al recibir efectivo u otro activo financiero en el futuro.

Concepto	2023	2022
<b>Cuentas Por Cobrar Comerciales</b>	<b>1.821.206</b>	<b>9.451.047</b>
Anticipos y avances	0	8.839.402
Anticipo De Impuestos	0	17.330
Deudores Varios	2.228.798	1.001.907
Provisiones	(\$407.591)	(407.591)

**Anticipos y avances:** Estos Anticipos corresponden a los dineros que se entregan a contratistas por efectos de mantenimientos y/o reparaciones. Estos dineros se legalizan contra la factura en el mes siguiente de su realización y finalización de labor. El saldo del año 2022 corresponde al proveedor ESTILO SAS, este pendiente por legalizar al cierre del trabajo - 2022.

En el mes de diciembre del año 2022 se giró anticipo para al tercero - proveedor Estilo Ingeniería 60% para modernización de ascensores Edificio Falcas, este se cruza con las facturas durante el primer semestre del año 2023.

#### **CARTERA**

Durante el año 2023 se realizó gestión de cartera, teniendo contacto y acercamiento con los terceros de los inmuebles que tuvieron mora durante el periodo del año 2023,

Al corte 31 de diciembre 2023 el componente Falcas no presenta cartera.

#### Política Cartera NIIF

Acorde a la política aprobada inicialmente en la implementación de las NIIF se genera deterioro de cartera anual con las siguientes bandas de tiempo y porcentajes.

0 - 30 días	31 a 60 días	61 a 91 días	91 a 120 días	121 ó mas
0%	20%	30%	50%	100%

Después de evaluar la política anterior se evidencia la necesidad de modificarla lo anterior debido a que no aplicaban al comportamiento de la cartera de una propiedad horizontal, mediante acta de consejo general se aprueba la aplicación de la nueva política descrita a continuación:

*“Cuando no se tenga certeza de poder recuperar una cuenta por cobrar debe establecerse una cuenta que muestre el deterioro (provisión) que disminuya las respectivas cuentas por cobrar. Las cuentas por cobrar de propietarios por cuotas de administración, intereses, sanciones y otras que sean inferiores a 360 días se provisionan al 5%; las que superan los 360 días de vencida se provisionan al 10%; las que superan los 720 días el 15%; y las que superan los 1080 días el 20%.”*



**DEUDORES VARIOS****Otros Deudores - Deudores Varios**

**Rendición de cuentas:** Esta cuenta presenta registros y movimientos a partir de septiembre del año 2015 y surge de la reclasificación de saldos iniciales de agosto de 2015 de la cuenta denominada ASOCIADAS, cifras que no entrego detallada la anterior administración **SEPHORIZ LTDA** se clasifican en:

**Otros deudores:**

- a) Otros; Se constituyeron saldos iniciales y otras partidas que entre componentes están pendientes por reintegrar por concepto de préstamos iniciales de 2015 y movimiento 2018.
- b) Derechos litigiosos: Registros generados 30 de diciembre de 2016 por concepto embargo a la cuenta bancaria No00130049000100002437 por valor de \$718.848 por proceso jurídico de la empresa administradora anterior Sephoriz Ltda.
- c) **Costos y Gastos Administracion:** Esta cuenta fue creada como una cuenta puente en los estados financieros de parque central para poder llevar el control de los dineros trasladados por concepto de cubrir rubros de presupuesto central y presupuesto longitudinal, en esta cuenta se realiza el registro de los traslados de flujo de efectivo entre componentes y traslados al centro de costos "centralizado" para realizar pagos únicos desde la cuenta del banco de central y efectuar un solo pago a proveedores específicos que prestan su servicio unificado a todo Parque Central Bavaria (vigilancia, aseo, administración, revisoría fiscal, recepciones, impuestos etc.), se efectúan traslados de esta cuenta creada por y para el manejo de cada contabilidad por componentes separados de acuerdo a la instrucción de cada consejo desde el periodo 2018 y luego poder consolidar cifras en los estados financieros finales de parque central Bavaria P.H.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Deudores Varios</b>	<b>2.228.798</b>	<b>1.001.907</b>
Derechos Litigiosos	2.228.798	2.228.798
Costos y Gastos de Administracion	0	(1.226.891)

**NOTA 5****DIFERIDO POLIZA AREAS COMUNES.**

PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H. reconocerá un activo intangible como activo si, y solo si es probable que los beneficios económicos futuros esperados que se han atribuido al activo fluyan a la entidad; el costo o el valor del activo puede ser medido con fiabilidad; y el activo no es resultado del desembolso incurrido internamente en un elemento intangible.

Corresponde a las pólizas de seguros todo riesgo, directores y administradores, cubriendo los riesgos de amparo, áreas comunes, módulos de responsabilidad civil y extracontractual, actos mal intencionados de terceros y terrorismo de cada uno de los componentes, se registraron en su valor de adquisición y se realiza amortización mensual según vigencia de la misma.

PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H. reconocerá el desembolso incurrido internamente en una partida intangible como un gasto.



**NOTA 6****CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Los pasivos financieros y no financieros de una copropiedad son reconocidos inicialmente por su costo histórico, esto es por las contraprestaciones recibidas menos los costos de transacción. En periodos posteriores a su reconocimiento inicial se mantiene por su valor nominal o se contabilizan por su costo amortizado, excepto cuando el contrato que le dio origen se considera una transacción de financiación. En algunos casos, los pasivos se registran por su valor de cumplimiento esto es por el valor que una entidad espera desembolsar por sus obligaciones, y en otros representan acumulaciones de costos o gastos, que han sido estimados al aplicar la base de causación. Otros pasivos pueden representar saldos de partidas que han sido recibidas por la entidad para la prestación de un servicio futuro o el desarrollo de otras actividades en nombre de terceros o asociados de la entidad. La clasificación y agregación de los pasivos en los estados financieros o en las notas se fundamenta en su función o naturaleza, teniendo en cuenta que las partidas de un tamaño importante se esperan en los estados financieros y las de menos importancia en las notas.

Corresponde a las obligaciones a favor de terceros originadas en la prestación de servicios recibidos o la compra de bienes al cierre del ejercicio contable, para el normal funcionamiento de la operación de acuerdo al presupuesto aprobado por la asamblea general.

El saldo de las cuentas por pagar a corte 31 de diciembre de 2023 está conformado así:

<b>Cuentas Por Pagar</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Costos Y Gastos Por Pagar	138.741	5.928.293

**COSTOS Y GASTOS POR PAGAR**

Corresponde a las obligaciones a favor de terceros originadas en la prestación de servicios recibidos o la compra de bienes al cierre del ejercicio contable, para el normal funcionamiento de la operación de acuerdo al presupuesto aprobado por la junta y por la asamblea general.

Obligaciones Tributarias: La Copropiedad es agente retenedor por renta, IVA e industria y comercio, razón por la cual efectúa las respectivas retenciones en el momento del pago o abono en cuenta, sobre los distintos conceptos de retención. En lo referente a los ingresos gravados con los impuestos nacionales y distritales, es contribuyente de orden nacional y distrital y está obligado a cumplir las obligaciones tributarias, de impuesto sobre las ventas, de impuesto de Industria y Comercio, y renta por los ingresos gravados y renta gravada respectiva. Además, se cumple con la obligación de presentación de información exógena nacional y distrital.

Las retenciones en la fuente por pagar comprenden los importes recaudados por el edificio a los terceros sujetos pasivos del impuesto de retención en la fuente. Se cumple mensualmente y dentro de los plazos establecidos por la DIAN con la presentación pago de la declaración.

El saldo de las cuentas por pagar a corte 31 de diciembre de 2023 está conformado así:

<b>Cuentas Por Pagar</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Costos Y Gastos Por Pagar	130.270	5.910.203
Retención En la Fuente	1.901	11.321
Retención Ica	6.570	6.769
<b>Total</b>	<b>138.741</b>	<b>5.928.293</b>



### COSTOS Y GASTOS POR PAGAR

Los costos por pagar comprenden todas las obligaciones corrientes en las cuales la copropiedad debe cancelar para cubrir sus mantenimientos y prestaciones de servicios; además de la constitución de las cuentas por pagar de saldos iniciales que hasta la fecha los proveedores no han reclamado.

Costos Y Gastos	2023	2022
Servicios Técnicos	0	538.108
Servicios De Mantenimiento	0	1.318.109
Otros Costos Por Pagar	130.270	4.053.986
<b>Total</b>	<b>130.270</b>	<b>5.928.293</b>

### NOTA 7

#### IMPUESTOS POR PAGAR

Corresponden a las partidas por concepto de impuestos para cancelar a la Dian, teniendo en cuenta la respectiva liquidación y normas aplicables al tema tributario.

Obligaciones Tributarias: La Copropiedad es agente retenedor por renta IVA e industria y comercio, razón por la cual efectúa las respectivas retenciones en el momento del pago o abono en cuenta, sobre los distintos conceptos de retención.

En lo referente a los ingresos gravados con los impuestos nacionales y distritales, es contribuyente de orden nacional y distrital y está obligado a cumplir las obligaciones tributarias, de impuesto sobre las ventas, de impuesto de Industria y Comercio, y renta por los ingresos gravados y renta gravada respectiva. Además, se cumple con la obligación de presentación de información exógena nacional y distrital.

Pasivos Por Impuestos	2023	2022
Impuestos Por Pagar	0	95.000

### NOTA 8

#### PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES

PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H. solo reconocerá una provisión cuando tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado; sea probable que tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos, para liquidar la obligación; y el importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable. PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H. reconocerá la provisión como un pasivo en el estado de situación financiera, y el importe de la provisión como un gasto, a menos que otra sección de este manual requiera se reconozca como parte del costo de un activo.

- a. **Honorarios:** Corresponden a Provisiones con vigencia de años anteriores por procesos jurídicos.
- b. **Mantenimiento Ascensores:** Saldo provisión de costos y gastos de contratos que corresponden a la vigencia del año 2023 y su ejecución se proyectó para finalizarla en el transcurso del año 2024.

Pasivos Estimados	2023	2022
Honorarios	59.500	59.500
Mantenimiento Ascensores	309.400	0
<b>Total</b>	<b>368.900</b>	<b>59.500</b>



**NOTAS 9  
OTROS PASIVOS**

**Ingresos recibidos para terceros:** Corresponde a las partidas apropiadas por concepto de cuotas extraordinarias u otros conceptos aprobados en cada componente con destinación específica, que no hacen parte del presupuesto ordinario de la copropiedad.

Durante la vigencia del año 2022 en junta extraordinaria se realizó la aprobación de la cuota extraordinaria para el mantenimiento de la fachada del componente Falcas la cual se cobrará en 6 cuotas a partir del mes de diciembre de 2022 y hasta el mes de mayo 2023.

Otros Pasivos	2023	2022
Ingresos Recibidos Para Terceros	0	42.426.461

**NOTA 10  
PATRIMONIO**

Es la participación residual en los activos de PARQUE CENTRAL BAVARIA PH, una vez deducidos todos los pasivos. Incluye las reservas, el patrimonio mínimo no reducible y los excedentes del ejercicio, y utilidades o pérdidas retenidas de adopción por primera vez. PARQUE CENTRAL BAVARIA PH reducirá del patrimonio el importe de las distribuciones a los propietarios netos de cualquier beneficio fiscal relacionado. PARQUE CENTRAL BAVARIA PH clasificara los instrumentos financieros como patrimonio, a pesar de que cumplan la definición de pasivo, porque representan el interés residual de los activos netos de la copropiedad. Los propietarios a través de las cuotas de administración, ordinarias y extraordinarias, cubren todas las erogaciones necesarias del conjunto o unidad, previa planeación presupuestal del flujo de ingresos y egresos. La copropiedad administra los recursos de los copropietarios, y atiende con estos los gastos de mantenimiento y conservación de los bienes comunes de la copropiedad.

Las cuotas ordinarias o extraordinarias que tengan como objeto la atención de las expensas comunes de la copropiedad, en la gran mayoría de los casos son registradas como ingresos de la copropiedad, reconociendo como contrapartida los activos financieros correspondientes (efectivo y equivalentes de efectivo o cuentas por cobrar). En el desarrollo de la actividad principal de la copropiedad pueden generarse excedentes, los cuales entraran a formar parte del patrimonio de la copropiedad, ya sea mediante apropiaciones de los excedentes, que hayan sido establecidos en los estatutos o por apropiaciones aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios.

Por lo tanto, el patrimonio de la copropiedad estará representado por los resultados de cada periodo (utilidades o pérdidas acumuladas), las reservas que sobre estas se designen, las donaciones o revaluaciones que hayan generado incrementos o disminuciones patrimoniales, entre otros.

En ningún caso los excedentes podrán ser distribuidos a los copropietarios, como consecuencia de que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. La apropiación como reservas de los excedentes del ejercicio y ejercicios anteriores. Los excedentes (resultados acumulados o ganancias retenidas) pueden ser apropiados como reservas y seguir siendo parte del patrimonio, ya sea por disposición expresa contenida en el reglamento o por aprobación de la Asamblea de Propietarios. La Copropiedad puede aprobar la constitución de reservas con los excedentes que se generan por los recaudos del fondo de imprevistos y por excedentes de otras fuentes, que pueden apropiarse para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes, esenciales o no esenciales. Estas reservas que permanecen en el patrimonio, por efecto de la reclasificación de las ganancias retenidas, no necesariamente reflejan la existencia de fondos líquidos, ya que es posible que la entidad tenga resultados acumulados de periodos anteriores, y estos no estén representados por fondos líquidos. Por ejemplo, cuando se reconoce la causación de cuentas por cobrar se incrementan los ingresos y por esta vía los excedentes,



pero no necesariamente los flujos de efectivo, ya que, si los propietarios no cancelan oportunamente sus cuotas, el recaudo se aplaza para periodos futuros. Cuando se constituyen reservas patrimoniales para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes, y no existe un proceso de desafectación que haya transferido estos bienes a la copropiedad, la contrapartida de los desembolsos realizados deberá ser un gasto en el estado de resultados. En el periodo en que se contabilicen los gastos por las obras el resultado podría ser negativo, por el exceso de gastos sobre los ingresos. Por esta razón, cuando el objetivo de la reserva patrimonial se haya cumplido, con la autorización de la Asamblea de Propietarios, la reserva podrá ser reversada, reclasificando está a los resultados acumulados. Cuando las reservas se constituyan para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes no esenciales, que haya sido desafectado, los criterios para la contabilización de estas partidas son diferentes. En estos casos, la copropiedad reconoce en sus estados financieros los activos correspondientes y los deprecia y amortiza durante su vida útil, a excepción de los desembolsos por mantenimiento que se reconocen como gastos en el estado de resultados. Cuando el objetivo de la reserva se haya cumplido, la autorización de la Asamblea de Propietarios, la reserva será reversada, reclasificando está a los resultados acumulados.

**Reservas - Fondo de imprevistos:** Esta cuenta la compone el Fondo de imprevistos y/o otros fondos para contingencias que constituyan los componentes corresponde a los recursos depositados en cuentas de fácil liquidez, en cumplimiento de lo ordenado en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, equivalente al 1% del presupuesto anual de gastos comunes y estos tiene como finalidad garantizar los recursos necesarios en el momento en que se incurra en situaciones no presupuestadas que impliquen la disposición de recursos adicionales a los recursos recaudados en las cuotas ordinarias de administración.

DETALLE	2023	2022
Reservas	2.443.320	1.942.176
Resultados del Ejercicio	4.104.522	3.191.976
Resultado de Ejercicios Anteriores	1.701.536	3.840.215
<b>Total</b>	<b>8.249.378</b>	<b>8.974.367</b>

#### NOTA 11

#### INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS PARQUE CENTRAL BAVARIA P H.

Contabiliza ingresos de actividades ordinarias procedentes de las cuotas de los Copropietarios, los intereses de mora y rendimientos financieros, y otras rentas que hayan sido transferidas a la copropiedad. Y el uso, por parte de terceros de activos de la entidad que produzcan intereses, regalías o dividendos. PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H. incluirá en los ingresos de actividades ordinarias solamente las entradas brutas de beneficios económicos recibidos y por recibir por parte de otra entidad o por su cuenta propia y excluirá todos los importes recibidos por cuenta de terceras partes tales como impuestos sobre las ventas u otros. Cuando PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H. Reciba ingresos de actividades ordinarias en pagos diferidos y el acuerdo constituye efectivamente una transacción financiera, al valor razonable de la contraprestación es el valor presente de todos los cobros futuros determinados utilizando una tasa de interés.

Los ingresos de la Copropiedad están integrados por las cuotas de administración con las cuales contribuyen los copropietarios residentes o arrendatarios para sufragar las expensas necesarias, a través de cuotas ordinarias o extraordinarias, al igual que los que se obtengan por la explotación económica de los bienes comunes.

El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causara Intereses de mora; La Copropiedad reconocerá los intereses en las cuentas de resultados siempre y cuando sea clara su cuantía y cobrabilidad, considerando el tiempo, el capital u la tasa máxima legalmente aplicable y establecida por la asamblea de copropietarios.

En el mes de abril se realizó el Incremento de la Cuota de Administracion para el Año 2023 del 21.09 % aprobado retroactivo a enero, aprobado por la Junta de Copropietarios del componente Falcas.



<b>Ingresos Operacionales</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Cuotas Administración	50.614.965	41.800.682
Interés De Mora Cuotas Admón.	69.422	17.914
<b>Total</b>	<b>50.684.387</b>	<b>41.818.596</b>

**NOTA 12**  
**INGRESOS NO OPERACIONALES**

Los ingresos no operacionales de alquileres y compensaciones de la copropiedad están integrados por la explotación económica de los bienes comunes – zonas comunes.

son otras partidas que satisfacen la definición de ingresos pero que no son ingresos de actividades ordinarias Cuando las ganancias se reconocen en el estado del resultado integral, es usual presentarlas por separado, puesto que el conocimiento de las mismas es útil para la toma de decisiones económicas.

Rendimientos financieros, se evidencia un incremento este por el traslado de los valores de la cuenta del Fondo de imprevistos del Banco Falabella a un CDT con vigencia trimestral esta cuenta con características especiales, la cual genera mayor rendimiento.

Indemnizaciones, se origina un reintegro por siniestro de vidrio roto - Chubb Seguros Colombia S A

El Saldo de los Ingresos de Ejercicios anteriores del año 2022 corresponden al traslado del resultado del ejercicio contable – traslado de excedentes del año 2021, aprobado por la junta del Edificio Falcas, para el desarrollo del ejercicio contable del año 2022, por este concepto se evidencia una diferencia significativa en los Ingresos No Operacionales del componente.

<b>Ingresos No Operacionales</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rendimientos Financieros	336.347	127.923
Alquileres y Compensaciones	0	517.000
Recuperaciones	0	252.100
Indemnizaciones	0	580.000
Ingresos de Ejercicios Anteriores	0	4.689.636
Ingresos Diversos	181.200	0
<b>TOTAL</b>	<b>517.548</b>	<b>6.166.657</b>

**NOTA 13**  
**GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACION Y NO OPERACIONALES**

Corresponde a gastos operacionales ocasionados en el desarrollo normal de la operación y están orientados a la planeación, organización y administración de la ejecución presupuestal aprobada por la asamblea general de copropietarios en las actividades operativas de la copropiedad.

La Copropiedad reconoce sus costos y gastos en la medida en que ocurran los hechos económicos teniendo en cuenta el periodo contable incluyen erogaciones causadas a favor tercero directamente relacionados con la Copropiedad.

Los gastos están representados por las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal y la normatividad vigente. Las contribuciones a expensas comunes son determinadas en su cuantía y condiciones de pago por la Asamblea y constituyen una obligación



inexcusable de los propietarios y residentes o arrendatarios, así no hayan participado en la Asamblea, de acuerdo con reglamento de propiedad horizontal y la normatividad vigente. Dentro de los gastos se encuentran los de mantenimiento, seguros, vigilancia, aseo, servicios públicos, papelería, honorarios, depreciaciones, gastos financieros, entre otros.

Los gastos operacionales ocasionados en el desarrollo normal de la operación y están orientados a la planeación, organización y administración de la ejecución presupuestal aprobada por la asamblea general de copropietarios en las actividades operativas de la copropiedad.

Es importante destacar dentro de los rubros más representativos se detalla así:

Concepto	2023	2022
Honorarios	476.000	0
Seguro (Póliza Áreas Comunes)	1.901.538	1.609.519
Servicios	8.770.593	7.802.297
Mantenimiento y Reparaciones	12.610.321	13.135.186
Adecuaciones e Instalaciones	5.549.918	3.452.300
Diversos	17.280.231	18.299.151
<b>Total</b>	<b>46.588.601</b>	<b>44.298.453</b>

Los rubros con valor más significativo ejecutados según aprobación de la junta del componente en los gastos durante el periodo de vigencia año 2023:

- ✚ **Servicios:** Dentro de este rubro están registrados los servicios de Aseo (Casa limpia), Recepcionistas (House Depot), Vigilancia (Seguridad Superior), servicios públicos correspondientes a acueducto, energía, por esta razón es uno de los valores más representativos en los gastos.
- ✚ **Mantenimiento y Reparaciones:** Para este rubro los ítems más significativos que tenemos ejecutados durante la vigencia del año 2023, mantenimiento preventivo y correctivo de ascensores, mantenimiento planta eléctrica.
- ✚ **Diversos:** En esta cuenta se realiza el registro de los costos y gastos que de acuerdo a presupuesto son aprobados como aporte mensual de cada componente para el traslado al presupuesto del centro de costo Centralizado, igualmente elementos de aseo y cafetería, útiles de papelería, gastos de juntas y asambleas, siniestro e imprevistos, celebraciones del componente (Navidad-Halloween).

Concepto	2023	2022
<b>Gastos No Operacionales</b>	508.812	494.827

Para este rubro se evidencia, Gastos financieros y/o bancarios. Y El Valor del rubro gastos diversos corresponde a la causación mensual para cada uno de los componentes por concepto del 1% del fondo de imprevistos.



**CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.  
N.I.T. 830.010.367-1**



**INFORME EJECUCION PRESUPUESTAL AÑO 2023**



PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H. FALCAS  
Ejecución Presupuestal entre el 01/01/2023 y el 31/12/2023  
Expresado en unidades  
Con movimientos de 'Normas de Información Financiera'

Descripción	Presupuesto Aprobado Acumulado	Presupuesto Ejecutado Acumulado	Diferencia
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$50.614.968,00</b>	<b>\$51.201.934,90</b>	<b>(\$586.966,90)</b>
ACTIVIDADES DE SERVICIOS	\$50.614.968,00	\$50.684.387,00	(\$69.419,00)
RENDIMINIENTOS FINANCIEROS	\$0,00	\$336.347,90	(\$336.347,90)
INGRESOS DIVERSOS	\$0,00	\$181.200,00	(\$181.200,00)
<b>TOTAL OPERACIONALES</b>	<b>\$50.079.984,00</b>	<b>\$46.588.601,06</b>	<b>\$3.491.382,94</b>
HONORARIOS	\$475.992,00	\$476.000,00	(\$8,00)
CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES	\$541.560,00	\$0,00	\$541.560,00
SEGUROS	\$1.841.268,00	\$1.901.538,00	(\$60.270,00)
SERVICIOS	\$10.059.444,00	\$8.770.593,00	\$1.288.851,00
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	\$15.677.304,00	\$12.610.321,00	\$3.066.983,00
ADECUACION E INSTALACIONES	\$3.732.828,00	\$5.549.918,00	(\$1.817.090,00)
DIVERSOS	\$17.751.588,00	\$17.280.231,06	\$471.356,94
<b>TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES</b>	<b>\$534.984,00</b>	<b>\$508.812,00</b>	<b>\$26.172,00</b>
FINANCIEROS	\$33.840,00	\$7.668,00	\$26.172,00
GASTOS DIVERSOS	\$501.144,00	\$501.144,00	\$0,00
<b>Total Gastos - Egresos</b>	<b>\$50.614.968,00</b>	<b>\$47.097.413,06</b>	<b>\$3.517.554,94</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$50.614.968,00</b>	<b>\$51.201.934,90</b>	<b>(\$586.966,90)</b>
<b>Ingresos - Egresos / Excedente del Ejercicio</b>	<b>\$ 0,00</b>	<b>\$ 4.104.521,84</b>	

