

**CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.
COMPONENTE MANZANA 3 MUSEO
N.I.T. 830.010.367-1**



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



PARQUE CENTRAL BAVARIA PH MANZANA 3 MUSEO
NT. 830.010.367
INFORMES FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2023
(EXPRESADO EN PESOS COLOMBIANOS)

CUENTA	NOTA	DICIEMBRE 2022	DICIEMBRE 2023	VAR. %
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE		355.840.216	986.114.706	177,12
CAJA		630.000	630.000	0,00
FONDOS EN BANCOS CTAS CORRIENTES	2	863.110	3.586.395	315,52
FONDOS EN BANCO CTAS AHORRO		250.196.444	244.826.748	-2,15
FONDOS		104.150.662	737.071.562	607,70
CERTIFICADOS (CDT)	3	104.321.215	136.685.204	31,02
DEUDORES COMERCIALES Y OTRA		243.099.176	259.728.078	6,84
COPROPIEDAD		147.694.712	183.820.729	24,46
AVANCES Y ANTICIPOS ENTREGADOS		29.487.000	124.214.454	321,25
INGRESOS POR COBRAR	4	10.384.769	5.330.600	-48,67
ANTICIPO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		4.942.564	5.083.786	2,86
DEUDORES VARIOS (RENDICION CUENTAS SEPHORIZ)		220.406.190	118.915.399	-46,05
PROVISIONES DE CARTERA		(169.816.059)	(177.636.891)	4,61
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO		11.063.495	7.817.555	-29,34
EQUIPOS DE OFICINA		18.750.000	18.750.000	0,00
EQUIPO DE COMPUTACION Y Y COMPUTACION	5	4.112.800	4.112.800	0,00
DEPRECIACION ACUMULADA		(11.799.305)	(15.045.245)	27,51
GASTOS PAGADOS POR	6	-	-	0,00
TOTAL ACTIVO		714.324.102	1.390.345.543	94,64
PASIVO				
CUENTAS POR PAGAR		66.241.376	10.591.969	-84,01
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	7	64.725.982	2.397.168	-96,30
RETENCION EN LA FUENTE		962.503	6.481.243	573,37
RETENCION ICA		552.891	1.713.558	209,93
PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	8	8.171.272	7.882.262	-3,54
PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES	9	65.085.931	47.424.825	-27,14
DIFERIDOS INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	10	56.027.819	31.813.872	-43,22
OTROS PASIVOS INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS		141.000.804	792.096.641	461,77
TOTAL PASIVO		336.527.202	889.809.569	164,41
PATRIMONIO				
RESERVAS	11	203.563.014	204.639.324	0,53
RESULTADOS DEL EJERCICIO		(24.243.714)	115.886.839	-578,01
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES		198.477.601	180.337.718	-9,14
TOTAL PATRIMONIO		377.796.901	500.863.881	32,57
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		714.324.105	1.390.673.452	94,68
INGRESOS OPERACIONALES	12	3.428.158.743	3.985.606.678	16,26
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES		3.428.158.743	3.985.606.678	16,26
HONORARIOS		4.079.340	13.227.289	224,25
CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES		125.872.320	146.166.888	16,12
SEGUROS		150.818.892	176.410.843	16,97
SERVICIOS		1.982.446.611	2.291.510.904	15,59
GASTOS LEGALES	14	905.890	631.243	-30,32
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		579.922.793	699.989.002	20,70
ADECUACION E INSTALACIONES		86.655.118	85.861.327	-0,92
DEPRECIACIONES		3.245.940	3.245.940	0,00
DIVERSOS		616.291.738	546.443.473	-11,33
PROVISIONES		6.965.456	7.820.832	12,28
TOTAL GASTOS Y COSTOS DE OPERACIÓN		3.557.204.099	3.971.307.741	11,64
UTILIDAD O PERDIDA OPERACIONAL		(129.045.355)	14.298.937	-111,08
RENDIMIENTOS FINANCIEROS		6.454.777	14.446.214	123,81
ALQUILERES Y COMPENSACIONES		119.287.353	140.039.310	17,40
INDEMNIZACIONES	13	37.067.822	41.241.221	11,26
INGRESOS DE EJERCICIOS ANTERIORES		10.138.061	31.712.833	212,81
INGRESOS DIVERSOS		639	354	-44,58
INGRESOS NO OPERACIONALES		172.948.652	227.439.933	31,51
FINANCIEROS	14	27.355.234	21.081.217	-22,94
GASTOS DIVERSOS		34.313.604	95.003.609	176,87
GASTOS NO OPERACIONALES		61.668.838	116.084.826	88,24
IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS		6.478.170	9.767.203	50,77
EXCEDENTE Y/O DEFICIT		(24.243.714)	115.886.839	-578,01



**CONJUNTO PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.
COMPONENTE MANZANA 3 MUSEO
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 MANZANA 3 MUSEO
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 1 de enero 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 consecuente 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 Manzana tres - museo la administración saliente en el año 2015 Sephoriz Ltda, no hizo entrega de la contabilidad con sus soportes a 31 de agosto de 2015 (fecha de entrega) e igualmente no entregó libros oficiales de contabilidad (mayor y balances, diario e inventario y balances), con los soportes de total de la Copropiedad Parque Central Bavaria P.H Nit. 830.010.367-1, por lo que los saldos con los que se inicia el movimiento contable por el ejercicio económico año 2016 del componente Museo se soporta la operación parcial recibida en su momento y actualmente controladas por la administración vigente Gestión De Activos Inmobiliarios SAS con corte a 31 de diciembre de 2023.

Para el componente Manzana tres - museo la información se encuentra registrada con corte a 31 de diciembre de 2023 que incluye los gastos generales por el porcentaje de participación del 28.24% esto de acuerdo con el módulo de contribución que le corresponden como esta establecido en el reglamento de propiedad horizontal del Parque Central Bavaria P.H.

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 es la 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.

En la cuenta del Fondo de Imprevistos – está conformada por el valor existente en la cuenta de Colpatría y el CDT de Colpatría que sumados los dos arroja el valor monetizado vs el valor causado en patrimonio como aporte generado del fondo de imprevistos a diciembre de 2023.

En el Saldo en los Fondos de bancos cuenta corriente del componente manzana tres – museo a cierre del periodo 2023 se encuentra el recaudado de la cuota extraordinaria aprobada en el año 2022 en reunión extraordinaria por la junta del componente esta para destinación del mantenimiento de la fachada del componente, para ser recaudada en 12 cuotas a partir del mes de noviembre de 2022 Y hasta octubre 2023.

Se apertura cuenta fondo de inversión colectiva, Banco Davivienda, para trasladar los aportes recaudados como cuota extraordinaria a la obra de la fachada esto con el fin de obtener control y un mayor rendimiento financiero de estos dineros generando beneficios para la copropiedad.

En conclusión, los valores recaudados de la cuota extraordinaria estaban en las cuentas del banco Davivienda, a diciembre de 2023 se encuentra en el fondo de inversión colectiva y un saldo de 20 millones en un CDT con Banco GNB Sudameris.

DISPONIBLE	2023	2022
Efectivo Y Equivalente	986.114.706	355.840.216
Caja	630.000	630.000
Fondos En Bancos Ctas Corrientes	3.586.395	863.110
Fondos En Banco Ctas Ahorro	244.826.748	250.196.444
Fondo De Imprevistos	105.721.175	104.150.662
Fondo de Inversión Colectiva - Davivienda	631.350.387	0

NOTA 3
ACTIVOS FINANCIEROS

CDT corresponde a los fondos monetizados y trasladados en el mes de julio de 2022 por concepto de Fondo de Imprevistos del componente manzana tres – museo, en el banco Colpatría con un CDT trimestral a nombre de Parque Central Bavaria P.H – Componente Manzana Tres.

CDT aperturado en el Banco GNB SUDAMERIS con los aportes recaudados de la cuota extraordinaria por concepto para la obra del mantenimiento de la fachada fue trasladado a este CDT para generar un mayor rendimiento de estos dineros mientras se debe cancelar a los contratistas y/o proveedores los cortes de obra generando beneficios y mayores rendimientos para la copropiedad, al cierre del año 2023 se trasladan estos dineros para el fondo superior que da mayor rentabilidad y se tiene disponible para realizar los pagos que se presenten de la obra.

Concepto	2023	2022
ACTIVOS FINANCIEROS	136.685.204	104.321.215
Certificado (CDT) Banco Colpatría	116.685.204	104.321.215
Certificado (CDT) Banco GNB Sudameris	20.000.000	

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 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
Cuentas Por Cobrar Comerciales	259.728.078	243.099.176
Copropietarios	183.820.729	147.694.712
Avances Y Anticipos Entregados	124.214.454	29.487.000
Ingresos Por Cobrar	5.330.600	10.384.769
Anticipo De Impuestos	5.083.786	4.942.564
Deudores Varios	118.915.399	220.406.190
Provisiones	(\$177.636.891)	(169.816.059)

Anticipos y Avances: Estos Anticipos corresponden a los dineros que se entregan a contratistas y/o proveedores por efectos de honorarios, servicios, mantenimientos y/o reparaciones. Estos dineros se legalizan contra la factura en el mes siguiente de su realización. El saldo del año 2022 corresponde al proveedor Oscar Eduardo Castro Gomez, este pendiente por legalizar al cierre del trabajo año 2022, pero se legaliza primer semestre del año 2023.



Para la vigencia año 2023, esta cuenta presenta registros y movimientos de contrato firmado con el proveedor **Ingeniería Y Aplicaciones Mg SAS** - anticipo del 30% de acuerdo al contrato mz3pcb-013-2023, en el periodo del año 2023 estos como anticipos para iniciar obras y/o labores cuota extraordinaria – limpieza e impermeabilización torre B, gastos aprobados por la junta de copropietarios para la obra del mantenimiento de la fachada del componente manzana tres - museo.

Ingresos por cobrar: Estas partidas corresponden a los otros ingresos que percibe la copropiedad por reintegro de costos de servicios de áreas comunes (alquiler salones y auditorios y parqueaderos públicos).

CARTERA

Durante el año 2023 se realizó gestión de cartera depurando la cuenta de consignaciones por identificar quedando al cierre del periodo fiscal para el año 2023 un valor de \$ 6.007.593, valor pendiente por identificar, se efectuaron acuerdos de pago y acercamientos con propietarios donde se logró abonos y cancelación de saldos de cartera disminuyendo la misma para el año 2023.

	0-30	31-60	61-90	91-120	121-360	MAS DE 360	TOTAL
TOTAL CUOTA ADMINISTRACION	\$44,452,892.45	\$18,658,646.86	\$12,783,440.00	\$10,103,567.83	\$36,311,813.00	\$11,685,841.96	\$133,996,202.10
TOTAL CUOTA ADMINISTRACION	\$1,018,667.31	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$1,018,667.31
TOTAL CUOTA ADMINISTRACION	\$10,743,511.62	\$2,521,890.00	\$1,746,169.72	\$1,706,070.00	\$2,076,355.00	\$0.00	\$18,793,996.34
TOTAL CUOTA EXTRAORDINARIA	\$184,153.00	\$0.00	\$3,008,323.00	\$2,196,411.00	\$7,975,383.04	\$499,498.00	\$13,863,768.04
TOTAL CUOTA EXTRAORDINARIA	\$0.00	\$0.00	\$398,873.00	\$324,777.00	\$407,074.00	\$0.00	\$1,130,724.00
TOTAL RETROACTIVO ADMON APTO	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$1,303,955.00	\$302,700.00	\$1,606,655.00
TOTAL HONORARIOS ABOGADO	\$0.00	\$2,970,712.00	\$0.00	\$379,939.00	\$0.00	\$2,550,045.00	\$5,900,696.00
TOTAL INTERESES DE MORA ADMON	\$57,990.00	\$24,690.00	\$12,550.00	\$13,170.00	\$15,680.00	\$0.00	\$124,080.00
TOTAL INTERESES DE MORA ADMON	\$2,311,130.00	\$1,808,030.00	\$1,414,490.00	\$1,212,810.00	\$4,928,033.00	\$602,579.98	\$12,277,072.98
TOTAL MANTENIMIENTO CLUB HOUSE	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$750,000.00	\$750,000.00
TOTAL INTERESES DE MORA CUOTA	\$0.00	\$76,110.00	\$51,240.00	\$41,330.00	\$125,040.00	\$0.00	\$293,720.00
TOTAL INTERESES DE MORA CUOTA	\$8,590.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$8,590.00
TOTAL INTERESES DE MORA CUOTA	\$38,130.00	\$16,780.00	\$8,670.00	\$6,060.00	\$3,100.00	\$0.00	\$72,740.00
TOTAL ZONAS COMUNES	\$604,440.00	\$435,375.00	\$0.00	\$0.00	\$1.00	\$2,776,159.00	\$3,815,975.00
TOTAL ALQUILER SALONES Y	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$12,825.00	\$1,501,800.00	\$1,514,625.00
	\$59,419,504.38	\$26,512,233.86	\$19,423,755.72	\$15,984,134.83	\$53,159,259.04	\$20,668,623.94	\$195,167,511.77
		\$ 1,325,611.69	\$ 971,187.79	\$ 799,206.74	\$ 2,657,962.95	\$ 2,066,862.39	\$ 7,820,831.57

CARTERA POR EDADES	
CARTERA 0-60 DÍAS COBRO PERSUASIVO	\$ 47.293.165,65
CARTERA 61 -360 DÍAS COBRO PREJURIDICO	\$ 72.421.351,73
ZONAS COMUNES	\$ 6.349.267,31
CARTERA COBRO JURIDICO - ABOGADO	\$ 48.758.855,07
ACUERDOS DE PAGO	\$ 20.344.872,02
TOTAL	\$ 195.167.511,78

	ANEXO - DEUDORES Y OTRAS CUENTAS POR COB	DICIEMBRE	dic-22	
13050505	CUOTAS DE ADMINISTRACION	153.808.866	144.365.116	0,23%
13050510	CUOTAS EXTRAORDINARIAS	14.994.492	24.043.858	
13050512	RETROACTIVO CUOTA ADMON	1.606.655	941.628	
13050514	HONORARIOS ABOGADOS	5.900.696	8.873.156	
13050525	INTERES DE MORA CUOTAS ADMON	12.401.153	6.110.531	72,02%
13050535	MANTENIMIENTO CLUB HOUSE	750.000	1.316.700	
13050549	INTERES CUOTA EXTRAORDINARIA	375.050	1.316.700	
13452501	AREAS COMUNES	4.014.831	7.318.023	
13452502	SALONES Y AUDITORIOS	1.530.020	2.157.740	
13452504	TARJETAS DE APROXIMACION	-	814.006	
13452505	PARQUEADEROS PUBLICOS	-	95.000	
	TOTAL DEUDORES Y OTRAS CUENTAS POR COBRA	195.381.763	196.035.759	
13050550	CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR	(6.007.593)	(37.954.918)	
	TOTAL DEUDORES - CONSIGNACIONES POR IDEN	189.374.170	158.080.841	



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

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

- Cartera: Se reflejan los registros efectuados por deudas de cartera de periodos anteriores a agosto 31 de 2015, existiendo un incremento y/o variación en estas cifras para el año 2018 ya que se cancela una sanción y un impuesto correspondiente a la renta del año 2015 y al IVA año 2015.
- Proveedores: Se refleja registros de los pagos en los diferentes componentes correspondientes a saldos pendientes a proveedores, los cuales no venían constituidos en los saldos iniciales del año 2015 y que en los periodos anteriores se han cumplido con las obligaciones contractuales correspondientes.
- Impuestos: se refleja valor de saldo inicial pendiente por aclarar en impuestos del año 2015.
- Componentes: Se refleja saldos iniciales de cuenta 2015 por cobrar entre componentes.
- Otras cuentas por cobrar: refleja registros por partidas por reclasificaciones cuenta de saldos iniciales de agosto 2015 y movimientos de cheques girados por la empresa SephORIZ Ltda según extractos bancarios y cobrados después del 31 de agosto de 2015 sin tener detalle de los beneficiarios.

Otros deudores:

- Componente vigencia actual: Se presentan prestamos entre componentes dadas las circunstancias de flujo de efectivo y reembolso de costos y gastos generales del Parque Central Bavaria que luego se redistribuyen por componentes de acuerdo a los porcentajes establecidos generando su respectiva cuenta por cobrar, para el año 2020 se realiza la cancelación de estas deudas entre componente, a cierre de periodo 2022 queda un saldo con el componente manzana uno pendiente de cruzar por valor de \$ 222.406, este saldo depurado para el cierre del año 2023.
- Derechos Litigiosos - Otros; Se constituyeron saldos iniciales (SephORIZ Ltda.) y otras partidas que están pendientes por reintegrar por concepto de préstamos y saldos iniciales de 2015.
- Costos y Gastos Administración:** 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 corporación 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.

	2023	2022
Rendición De Cuentas Sephoriz	54.884.686	54.884.686
Cartera	12.038.987	12.038.987
Proveedores	953.805	953.805
Impuestos	14.053.305	14.053.305
Cxc Otras	27.838.589	27.838.589

	2023	2022
Otros Deudores	64.030.713	165.521.504
Derechos Litigiosos	64.030.713	64.030.713
Componentes Vigencia Actual	0	222.406
Costos Y Gastos Administracion	0	101.268.385

NOTA 5
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Las propiedades, planta y equipo se registran al costo de adquisición, el cual incluye además de los costos y gastos directos, la adecuación y puesta en condiciones de funcionamiento activo.

Está pendiente por realizar el avalúo técnico de la copropiedad correspondiente para efectuar la transición a NIIF y verificar que los elementos registrados en el Balance estén en uso en la copropiedad. Además, como no se entregaron datos históricos de estos elementos en saldos iniciales no se ha podido establecer los débitos cuadrados de depreciación para restablecer su vida útil.

	2023	2022
Propiedades Planta Y Equipo	7.817.555	11.063.495
Equipos De Oficina	18.750.000	18.750.000
Equipo De Computación Y	4.112.800	4.112.800
Depreciación Acumulada	(\$15.045.245)	(11.799.305)

Acorde a las políticas NIIF se reconocerá como propiedad, planta y equipo los activos que tengan un costo neto superior a 50 UVT y la depreciación de los activos fijos se medirá por el método de línea recta de acuerdo a las siguientes estimaciones:

TIPO DE ACTIVO	VIDA UTIL	SALVAMENTO
Equipo De Oficina	7	1%
Equipo De Computación Y Comunicación	3	1%
Flota Y Equipo De Transporte	10	1%
Maquinaria	20	1%



NOTA 6**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 7**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 obligaciones a favor de terceros originadas en la prestación de servicios recibidos y/o la compra de bienes al cierre del ejercicio contable, para el normal funcionamiento de la operación del componente manzana tres – museo de acuerdo al presupuesto aprobado por la junta y la asamblea general.

Para el Cierre del año 2023 queda pendiente algunos pagos a proveedores de los servicios prestados durante el mes de diciembre de 2023 estos pagos se realizan en enero de 2024, la mayoría de facturas y documentos de servicios prestados durante el mes de diciembre se cancelan antes de finalizar el mes de diciembre año 2023.

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

Cuentas Por Pagar	2023	2022
Costos Y Gastos Por Pagar	2.397.168	64.725.982
Retención En La Fuente	6.481.243	962.503
Retención Ica	1.713.558	552.891
Total	10.591.969	66.241.376

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
Honorarios	0	893,100
Servicios Técnicos	0	6.169.632
Servicios De Mantenimiento	0	35.970.854
Otros Costos Por Pagar	2.397.168	21.692.396
Total	2.397.168	64.725.982

NOTA 8

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.

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.

Impuestos Por Pagar	2023	2022
Impuesto Sobre Las Ventas	7.882.262	7.346.831
Impuesto De Ind. Y Comercio	0	824.441
Total	7.882.262	8.171.272

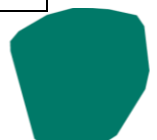
NOTA 9

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. **Mantenimiento y Reparaciones:** 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.
- b. **Honorarios:** Corresponden a Provisiones con vigencia de años anteriores – saldos iniciales, por procesos jurídicos.

Pasivos Estimados	2023	2022
Honorarios	2.856.000	2.856.000
Contratos de Obra - Mantenimientos	44.568.825	62.229.931
Total	47.424.825	65.085.931



**NOTAS 10
OTROS PASIVOS**

Ingresos recibidos por anticipado: son todas las cuotas de ordinarias de administración, extraordinarias y otras cuotas de diferentes conceptos que algunos propietarios consignan por anticipado.

Para el cierre del periodo fiscal año 2022 queda un anticipo por concepto de cuotas extraordinarias – obra mantenimiento y limpieza de fachada componente museo – manzana tres por valor de \$ 28.801.670 el cual se viene recaudando desde el mes de octubre 2022.

Ingresos Diferidos	2023	2022
Ingresos Recibidos Por Anticipado	31.813.872	56.027.819

Ingresos recibidos para terceros: Corresponde a las partidas apropiadas por concepto de cuotas extraordinarias aprobadas en cada componente con destinación específica, durante la vigencia del año 2022 en junta extraordinaria del mes de septiembre se realizó la aprobación por parte de esta junta del cobro de la cuota extraordinaria para el mantenimiento de la fachada del componente manzana tres - museo la cual se cobró en 12 cuotas a partir del mes de noviembre 2022 a octubre 2023.

Ingresos Diferidos	2023	2022
Ingresos Recibidos Para Terceros	792.096.641	141.000.804

**NOTA 11
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 clasificará 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.

DETALLE	2023	2022
Reservas	204.639.324	203.563.014
Resultados del Ejercicio	115.558.932	(\$24.243.715)
Resultado de Ejercicios Anteriores	180.337.718	198.477.601
Total	500.535.974	377.796.899

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.

NOTA 12 INGRESOS

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 y zonas comunes.

El retardo en el cumplimiento del pago de expensas ordinarias y extraordinarias 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 Mayo Se realizo el Incremento de la Cuota de Administracion para el Año 2022 para apartamentos del 11.93%, para oficinas del 17.91% y para locales del 8.78% y el retroactivo de enero a abril 2022 diferido en 2 cuotas aprobado por la Junta de Copropietarios del componente Museo Manzana Tres MZ3.

Ingresos Operacionales	2023	2022
Cuotas Administracion	3.939.551.239	3.394.954.710
Interés De Mora Cuotas Admón.	46.055.438	33.204.033
Total	3.985.606.678	3.428.158.743

NOTA 13 INGRESOS NO OPERACIONALES

Ingresos No Operacionales	2023	2022
Rendimientos Financieros	14.446.214	6.454.777
Alquiler Salones – Auditorios	19.758.096	23.526.730
Zonas Comunes	85.262.367	64.783.782
Parqueadero	23.336.563	21.643.791
Tarjetas Aproximación	5.192.198	6.501.802
Lavandería	6.490.085	2.831.248
Siniestros	41.241.221	37.067.822
Ingresos Ejercicios Anteriores	31.712.833	10.138.061
Ingresos Diversos – Ajuste al Peso	354	639
Total	227.439.933	172.948.652

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

Los ingresos no operacionales del componente manzana tres – museo como son los alquileres de zonas comunes, el uso de baños y parqueaderos públicos, estos no forman parte del presupuesto ordinario aprobado por la junta del componente por esta razón estos ingresos se utilizan para otros proyectos específicos que no están dentro del presupuesto.



NOTA 14

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 junta del componente y 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	13.227.289	4.079.340
Impuestos	327.906	0
Aportes A La Corporación	146.166.888	125.872.320
Seguro (Póliza Áreas Comunes)	176.410.843	150.818.892
Servicios	2.291.510.904	1.982.446.611
Gastos Legales	631.243	905.890
Mantenimiento y Reparaciones	699.989.002	579.922.793
Adecuaciones e Instalaciones	85.861.327	86.655.118
Depreciaciones	3.245.940	3.245.940
Diversos - Dotación Zonas Comunes	546.443.473	616.291.738
Provisiones	7.820.832	6.965.456
Total	3.971.635.646	3.557.204.099

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, repuesto aceites y filtros planta y Mantenimiento Club House (GYM, Piscina, chimeneas, BBQ).



- ✚ **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).

Para este rubro se evidencia una disminución en la vigencia del periodo 2023 en comparación del año 2022, ya que en el presupuesto del año 2022 se tenía creado en los gastos diversos cuenta contable 51954006, un concepto – Proyectos año vigencia actual el cual se ejecutó al cierre del periodo 2022 por un valor de \$ 63.760.950, para el año 2023 este concepto no se presupuestó ni ejecuto en el componente.

- ✚ **Contribuciones y Afiliaciones:** Es el valor mensual que realiza el componente como aporte al mantenimiento del Parque Longitudinal.

Concepto	2023	2022
Gastos No Operacionales	116.084.826	61.668.838

Para este rubro se evidencia un aumento en la vigencia del periodo 2023 en comparación del año 2022, ya que en el presupuesto del año 2023 se ejecutó una cuenta contable o rubro presupuestal creado en los gastos no operacionales cuenta contable 53, concepto – “Gastos Con Ingresos No Operacionales” el cual se ejecutó al cierre del periodo 2023 por un valor de \$ 55.115.297.

Gastos financieros y/o bancarios, generados por los pagos realizados con datafono (redeban), estos ocasionados por pagos de los propietarios por cuotas de administración y otros conceptos.

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. MANZANA 3 MUSEO
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 Acumulada
TOTAL INGRESOS	\$3.988.830.876,00	\$4.213.046.607,88	(\$6.635.251,22)
ACTIVIDADES DE SERVICIOS	\$3.978.971.424,00	\$3.985.606.675,22	(\$6.635.251,22)
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	\$9.859.452,00	\$14.446.214,27	(\$4.586.762,27)
ALQUILERES Y COMPENSACIONES	\$0,00	\$140.039.310,39	(\$140.039.310,39)
INDEMNIZACIONES	\$0,00	\$41.241.221,00	(\$41.241.221,00)
INGRESOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	\$0,00	\$31.712.832,99	(\$31.712.832,99)
INGRESOS DIVERSOS	\$0,00	\$354,01	(\$354,01)
			0
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	\$3.988.830.876,00	\$4.097.487.675,85	(\$108.656.799,85)
OPERACIONALES DE ADMINISTRACION	\$ 3.917.998.344,00	\$ 3.971.635.646,32	(\$53.637.302,32)
HONORARIOS	\$6.594.996,00	\$13.227.289,00	(\$6.632.293,00)
IMPUESTOS	\$0,00	\$327.905,80	(\$327.905,80)
CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES	\$146.166.888,00	\$146.166.888,00	\$0,00
SEGUROS	\$177.535.272,00	\$176.410.843,00	\$1.124.429,00
SERVICIOS	\$2.303.062.680,00	\$2.291.510.903,50	\$11.551.776,50
GASTOS LEGALES	\$1.024.740,00	\$631.243,00	\$393.497,00
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	\$723.372.336,00	\$699.989.002,00	\$23.383.334,00
ADCUACION E INSTALACIONES	\$93.718.128,00	\$85.861.327,00	\$7.856.801,00
DEPRECIACIONES	\$0,00	\$3.245.940,00	(\$3.245.940,00)
DIVERSOS	\$466.523.304,00	\$546.443.473,02	(\$79.920.169,02)
PROVISIONES	\$0,00	\$7.820.832,00	(\$7.820.832,00)
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	\$70.832.532,00	\$125.852.029,53	(\$55.019.497,53)
FINANCIEROS	\$30.944.220,00	\$21.081.217,26	\$9.863.002,74
GASTOS DIVERSOS	\$39.888.312,00	\$95.003.609,00	(\$55.115.297,00)
IMPUESTO DE RENTA Y	\$0,00	\$9.767.203,27	(\$9.767.203,27)
Total Gastos - Egresos	\$3.988.830.876,00	\$4.097.487.675,85	(\$108.656.799,85)
Total Ingresos	\$3.988.830.876,00	\$4.213.046.607,88	(\$224.215.731,88)
Ingresos - Egresos / Excedente del Ejercicio		\$ 115.558.932,03	

