
ASAMBLEA ORDINARIA
DE COPROPIETARIOS
ABRIL 17 DE 2016

BALANCE DE APERTURA
NOTAS AL BALANCE

CONJUNTO RESIDENCIAL
PARQUE DE LOS
CEREZOS PH.

**BALANCE DE APERTURA CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LOS CEREZOS
PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA- PROPIEDAD HORIZONTAL**

Teniendo en cuenta el marco legal establecido en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas en el decreto 2706 de 2012, y Decreto 3019 de 2013, el conjunto ejecuto su proceso de transición a partir de los Estados Financieros del 2013 aprobados por asamblea general de propietarios.

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LOS CEREZOS PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA-
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**BALANCE GENERAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2013
Nit 900.520.318-2
Cifras Expresadas en Pesos Colombianos**

ACTIVO

DISPONIBLE		62.073.356
CAJA (NOTA 1)	300.000	
BANCOS (NOTA 2)	61.673.356	
CUENTAS DE AHORRO (NOTA 2)	100.000	
INVERSIONES		10.000.000
CERTIFICADOS (NOTA 2)	10.000.000	
DEUDORES		39.490.285
CLIENTES (NOTA 3)	40.523.594	
ANTICIPOS Y AVANCES (NOTA 4)	199.140	
DEUDORES VARIOS (NOTA 5)	192.000	
PROVISIONES (NOTA 3)	-1.424.449	
DIFERIDOS		10.177.070
ACTIVOS DIFERIDOS (NOTA 6)	10.177.070	

TOTAL ACTIVO		121.740.711
---------------------	--	--------------------

PASIVO

CUENTAS POR PAGAR (NOTA 7)		31.059.825
COSTOS POR PAGAR	30.426.825	
RETENCION EN LA FUENTE	633.000	

PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES		7.234.000
FONDO DE IMPREVISTOS (NOTA 8)	7.234.000	
DIFERIDOS		14.976.897
PASIVOS DIFERIDOS (NOTA 9)	14.976.897	
TOTAL PASIVO		53.270.722

PATRIMONIO

UTILIDAD DEL EJERCICIO (NOTA 10)	25.789.427	
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	42.680.562	
TOTAL PATRIMONIO		68.469.989

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		121.740.711
----------------------------------	--	--------------------

CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	0	
DEUDORAS DE CONTROL	560.243.310	
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	-560.243.310	
CONTROL ACTIVOS FIJOS	-560.243.310	

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LOS CEREZOS P H PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA
NIT 900.520.318-2
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 2013

ENTIDAD APORTANTE

La copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LOS CEREZOS P H es una entidad de naturaleza civil sin ánimo de lucro. Su principal actividad es la de administrar la copropiedad del inmueble guiándose a lo establecido en la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás disposiciones que la regulan. Su domicilio está ubicado en la ciudad de Bogotá en la Calle 137 91-97. Fue constituida conforme a la escritura 1373 del 27 de Marzo de 2012 en la Notaria Sexta del Circulo de Bogotá.

PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES

La contabilidad y los Estados Financieros se rigen por los principios de Contabilidad generalmente aceptados en Colombia y en especial de acuerdo a la Orientación Profesional No. 007 emitido por el Consejo Técnico de la Junta Central de Contadores . Para la contabilización de los ingresos y gastos, se utiliza el principio de causación, cuando nace el derecho a recibirlos y la obligación de cancelarlos. Los

Estados Financieros están expresados en pesos Colombianos. Los activos fijos han sido contabilizados por su valor histórico, y depreciados por el método de línea recta. La contabilidad se registra por sistema de partida doble.

PERIODO CONTABLE

El período contable es de un año apartir del 1 de Enero hasta el 31 de Diciembre fecha en la cual se emite para los copropietarios, información sobre la situación financiera y el resultado de operaciones.

NOTA No. 1 CAJA

Disponible	SALDO DIC/13	SALDO DIC/12	VARIACION
CAJA GENERAL	0	0	0
CAJA MENOR	300.000	300.000	0
TOTAL CAJA	300.000	300.000	0

El fondo fijo de Caja Menor está consituido por TRECIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$300.000), para gastos menores , quedando causados todos los gastos del año 2013. Todos los valores se encuentran debidamente conciliados y custodiados en la oficina de administración.

NOTA No. 2. BANCOS.

Disponible	SALDO DIC/13	SALDO DIC/12	VARIACION
Banco AV Villas CTA CTE 9197	61.673.356	17.021.278	44.652.078
Banco AV Villas CTA CTE 4380	100.000	100.000	0
TOTAL INVERSIONES	61.773.356	17.121.278	44.652.078
TOTAL DISPONIBLE	61.773.356	17.121.278	44.652.078

En la cuenta corriente del Banco AV Villas 070-09919-7 se manejan los fondos de los pagos realizados por los copropietarios por concepto de cuotas de administracion y otros conceptos, dicos fondos son destinados a cubrir las diferencias obligatorias contraidas por la copropiedad. Estac cuentas se encuentran conciliadas a diciembre 31 de 2013 como consta en los documentos que reposan en el archivo de la administración. No existe embargos ni restricciones.

Ademas existe un certificado de depósito a término CDT, constituido por la suma de \$10.000.000, que contiene los recursos ddestinados al Fondo de Imprevistos, creado por la ley 675 de 2001.

NOTA No.3. DEUDORES COPROPIETARIOS .

CLIENTES	SALDO DIC/13	SALDO DIC/12	VARIACION
ADMINISTRACION	37.094.750	23.758.463	13.336.287
INTERESES DE MORA	891.700	0	891.700
CONSTRUCTORA	2.537.144	37.593.500	-35.056.356
OTRAS DEUDAS	0	319668	-319.668
TOTAL CARTERA	40.523.594	61.671.631	-21.148.037

La cartera está compuesta por cuarenta y un (41) copropietarios que deben mas de trescientos Mil pesos (\$300.000) y que corresponde a \$274.887.619, esto significa el 61.42% de la cartera. El resto de la cartera de copropietarios la componen ciento cincuenta y dos (152) que deben menos de trescientos Mil pesos (\$300.000) y que corresponde a \$15.635.975 y conforman el 38.58% del total.

Por otro lado contamos con Doscientos treinta y cinco (235) copropietarios que se encuentran al día, lo que representa el 54.91% del total de la Copropiedad.

La administración ha determinado un aprovision de cartera de cuotas de administración, con el objeto de proteger en el futuro la situación financiera de la copropiedad

NOTA No. 4. ANTICIPO Y AVANCES.

CONCEPTO	SALDO DIC/13	SALDO DIC/12	VARIACION
ANTICIPOS	199.140	0	199.140
TOTAL	199.140	0	199.140

Corresponde a un anticipo a la señora Olga Patricia Gonzalez, administradora de la copropiedad , y que esta en proceso de legalización.

NOTA No. 5. DEUDORES VARIOS

CONCEPTO	SALDO DIC/13	SALDO DIC/12	VARIACION
DEUDORES VARIOS	192.000	0	192.000
TOTAL	192.000	0	192.000

Corresponde a retenciones en la fuente no descontadas a proveedores y que están en proceso de cobro.

NOTA No. 6. ACTIVOS DIFERIDOS

CONCEPTO	SALDO DIC/13	SALDO DIC/12	VARIACION
POLIZA DE SEGUROS	10.177.070	9.860.634	316.436
TOTAL	10.177.070	9.860.634	316.436

Correspondiente a la póliza Multiriesgo de áreas comunes que cubre contra incendio y terremoto a la Copropiedad,.

NOTA No. 7. CUENTAS POR PAGAR .

CUENTAS POR PAGAR	SALDO DIC/13	SALDO DIC/12	VARIACION
CONTADOR	500.000	0	500.000
SERVICIO DE ASEO	6.226.884	1.533.840	4.693.044
REVISORIA FISCAL	450.000	450.000	0
SERVICIOS TECNICOS	50.400	87.000	-36.600
SERVICIO DE VIGILANCIA	13.290.011	12.549.600	740.411
SERVICIOS PUBLICOS	3.293.204	2.500.000	793.204
POLIZA DE SEGUROS	4.891.881	7.512.864	-2.620.983
COMPRAS	1.724.445	474.072	1.250.373
RETENCION EN LA FUENTE	633.000	283.000	350.000
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	31.059.825	25.390.376	5.669.449

Representa las obligaciones que el CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LOS CEREZOS P H tiene con los diferentes proveedores de bienes y servicios . Además están los valores por la Retención en la Fuente practicada en el mes de Diciembre y que fue presentada y pagada en Enero/14.

NOTA No. 8. PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES

CONCEPTO	SALDO DIC/13	SALDO DIC/12	VARIACION
FONDO DE IMPREVISTOS	7.234.000	2.074.000	5.160.000
TOTAL	7.234.000	2.074.000	5.160.000

El Fondo de Imprevistos, refleja en esta cuenta un saldo de \$7.234.000, cuyos dineros se encuentran reflejados en su totalidad en el CDT que se menciona en la Nota 2, y con ello damos cumplimiento a la Ley 675 del 3 de agosto/01 art. 35 donde se constituyó el Fondo de Imprevistos, correspondientes al 1% sobre las expensas comunes.

NOTA No. 9. INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO

CONCEPTO	SALDO DIC/13	SALDO DIC/12	VARIACION
CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR	6.896.484	4.730.716	2.165.768
ANTICIPO CUOTAS DE ADMINISTRACION	8.080.413	2.800.019	5.280.394
TOTAL	14.976.897	7.530.735	7.446.162

NOTA 10 RESULTADO DEL EJERCICIO

El resultado del presente ejercicio esta dado por la diferencia entre unos ingresos cusados por valor de \$510.627.028 y unos gastos totales de \$484.837.600,72 arojando una diferencia utilidad de \$25.789.427.28, la cual se encuentra reflejada en la cartera en proceso de cobro y en el saldo disponible en los Bancos. La distribución de los ingresos se ve reflejada en le satado de resultado anexo.

RECLASIFICACIONES Y AJUSTES REALIZADOS EN EL PROCESO DE CONVERGENCIA

En cumplimiento con el nuevo marco normativo, el Conjunto Residencial Parque de los Cerezos PH, en el Estado de Situación Financiera de Apertura aplicó los siguientes aspectos relevantes:

1. Reconocer los activos y pasivos de acuerdo al decreto 2706 de 2012.
2. Reclasificar y ajustar las partidas que reconoció, según su marco contable anterior, como activo, pasivo o componente de patrimonio, pero que son de un tipo diferente de acuerdo con esta norma
3. Aplicar las unidades de medidas de acuerdo a la norma vigente
4. Los ajustes que se presentaron fueron reconocidos en la cuenta de patrimonio.

En este proceso de transición se realizaron los siguientes ajustes y reclasificaciones:

1. En la Norma de Información Financiera NIF C1, establece las pautas contables que se deben tener en cuenta en el registro del efectivo y sus equivalentes al efectivo, razón por la cual se realizan las siguientes reclasificaciones:

Nombre Cuenta	Parcial	Debito	Crédito
Efectivo y equivalentes al efectivo		72.073.356	
Caja	300.000		
Bancos	61.673.356		
Cuentas de Ahorro	100.000		
Disponible			62.073.356
Caja	300.000		
Bancos	61.673.356		
Cuentas de Ahorro	100.000		
Inversiones			10.000.000
Certificados	10.000.000		

- 2 De acuerdo a la NIF C3, Las cuentas por cobrar se deben agrupar, para lo cual se realiza una reclasificación y adicional reconocer un deterioro por la cartera en mora, debiéndose que recalcular y determinando las siguientes reclasificaciones y ajustes:

Nombre Cuenta	Parcial	Debito	Crédito
Cuentas por Cobrar		39.988.103	
Cuentas por cobrar	40.523.594		
Otras cuentas por cobrar	504.890		
Deterioro	-1.040.381		

Deudores		39.490.285
Clientes	40.523.594	
Anticipos y Avances	199.140	
Deudores Varios	192.000	
Provisiones	-1.424.449	
AJUSTE		
Patrimonio - ESFA		497.818

Al Cierre de periodo de 2013 se presenta una provisión de cartera de \$1.424.449 bajo registro contable del decreto 2649, atendiendo lo indicado en las políticas cortables sobre este rubro, se calcula el valor de deterioro y se evidencia que hay un mayor valor bajo registro 2649 de \$384.449, afectados la cuenta de deterioro contra la cuenta patrimonial tal como lo indica la norma para el balance de apertura.

Se realiza ajuste, al reconocimiento de los rendimientos financieros del CDT constituido el 30 de septiembre 2013, los rendimientos reconocidos son de \$113.750 corresponden al 31 de diciembre 2013.

- Tomando como base el concepto de activos, los cuales son recursos controlados por la entidad de los que se espera tener en el futuro un beneficio, se efectúa ajuste en el que el conjunto realiza inspección de la propiedad planta y equipo, la cual bajo registro contable 2649 se encuentra depreciada y reconocida en cuentas de orden para su control. Se incorporan a los activos tomando como base su costo histórico y vida útil:

Nombre Cuenta	Parcial	Debito	Crédito
Propiedad Planta y Equipo		80.603.632	
Maquinaria y Equipo	8.000.000		
Equipo de oficina	15.140.032		
Equipo de cómputo y comunicación	57.463.600		
Patrimonio-Ajuste PPE			80.603.632

- Dando cumplimiento a lo expuesto en los nuevos principios de contabilidad, sobre los componentes de los estados financieros deben ser presentados de acuerdo a su función y naturaleza. Es el caso de los gastos pagados por anticipado, los cuales no son activos financieros, por lo que se presenta de manera separa en los estados financieros y notas. Para el caso nuestro se realiza una reclasificación como se indica:

Nombre Cuenta	Parcial	Debito	Crédito
Activos no Financieros-Gatos			
Diferidos		10.177.070	

Seguros	10.177.070	
DIFERIDOS		10.177.070
ACTIVOS DIFERIDOS	10.177.070	

5. Se realiza reclasificación de cuenta manteniendo su estructura de subcuentas.

Nombre Cuenta	Parcial	Debito	Crédito
Otras Cuentas por pagar			30.426.825
Costos y gastos por pagar	30.426.825		
Impuestos Corrientes			633.000
Retención en la fuente	633.000		
Cuentas Por Pagar		31.059.825	
Costos y gastos por pagar	30.426.825		
Retención en la fuente	633.000		

6. Teniendo en cuenta el concepto de provisión, la cual es una pasivo cuya cuantía o vencimiento es incierta, el fondo de imprevistos no aplica para este concepto por lo que es reclasificado a la cuenta de patrimonio.

Nombre Cuenta	Parcial	Debito	Crédito
Reservas			7.234.000
Fondo de Imprevistos	7.234.000		
Pasivos Estimados y Provisiones		7.234.000	
Fondo de Imprevistos	7.234.000		

7. En la cuenta de diferido es reclasificado el concepto de consignaciones por identificar y es reconocido en la cuenta de otros pasivos

Nombre Cuenta	Parcial	Debito	Crédito
Diferidos			8.080.413
Ingresos recibidos por anticipado	8.080.413		
Diferidos		14.976.897	
Consignaciones por identificar	6.896.484		
Anticipo cuotas de administración	8.080.413		
Otros pasivos			6.896.484

8. Por las anteriores reclasificaciones se tendría en la cuenta de otros pasivos los siguientes conceptos:

Nombre Cuenta	Parcial	Debito	Crédito
Otros Pasivos			6.896.484
Consignaciones por identificar	6.896.484		

9. La cuenta del patrimonio quedaría afectada con los anteriores ajustes de acuerdo a lo permitido por la norma así:

Nombre Cuenta	Parcial	Debito	Credito
Patrimonio			
Reservas			7.234.000
Fondo Imprevistos	7.234.000		
Utilidad del ejercicio			25.789.427
Resultado ejercicios anteriores			42.680.562
Ajustes por convergencia			58.281.518
Ajuste por deterioro	384.068		
Ajuste rendimientos DT	113.750		
Ajuste propiedad planta y equipo	80.603.632		

10. Las cuentas de orden, en las que se lleva el control de los activos del conjunto presentaron variación debido al reconocimiento de activos de propiedad planta y equipo.

Por lo anterior el Estado Financiero de Apertura del Conjunto se presenta de la siguiente manera:

**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LOS CEREZOS PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA-
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA DE APERTURA 1 DE ENERO 2014
Nit 900.520.318-2
Cifras Expresadas en Pesos Colombianos**

ACTIVO			
Activo Corriente	Nota	Parcial	Valor
Efectivo y Efectivo Equivalentes	3		72.073.356
Caja		300.000	
Bancos		61.773.356	
Efectivo Restringido	4		
Inversiones - Fondo Imprevistos		10.000.000	
Cuentas por Cobrar	5		39.988.103
Clientes		40.523.594	
Anticipos y Avances		199.140	
Ingresos por Cobrar		113.750	
Deudores Varios		192.000	
Deterioro de Cartera		-1.040.381	
Otros Activos no Financieros	6		10.177.070
Intangibles-Cargos Diferidos		10.177.070	
Total Activos Corrientes			122.238.529
Activos no Corrientes			

Propiedad Planta y Equipo	7		80.603.632
Maquinaria y Equipo		8.000.000	
Equipo de Oficina		15.140.032	
Equipo de Computación y Comunicación		57.463.600	
Total Activos no Corrientes			80.603.632

TOTAL ACTIVOS			202.842.161
----------------------	--	--	--------------------

PASIVO

Pasivo Corriente			
Otras Cuentas Por Pagar	8		30.426.825
Costos y gastos por pagar		30.426.825	
Impuestos Corrientes	9		633.000
Retención en la fuentes		633.000	
Diferidos	10		8.080.413
Ingresos recibidos por anticipado		8.080.413	
Total Pasivo Corriente			39.140.238

Pasivo No Corriente			
Otros Pasivos	11		6.896.484
Consignaciones Establecer		6.896.484	
Total Pasivo No Corriente			6.896.484

TOTAL PASIVO			46.036.722
---------------------	--	--	-------------------

PATRIMONIO

Patrimonio	12		
Reservas			7.234.000
Fondo Imprevistos		7.234.000	
Resultado del Ejercicio			25.789.427
Resultado Ejercicios Anteriores			42.680.562
Resultado de Convergencia	13		81.101.450
TOTAL PATRIMONIO			156.805.439

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO			202.842.161
----------------------------------	--	--	--------------------

CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS			10.299.783
DEUDORAS DE CONTROL		10.299.783	
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS			-10.299.783
CONTROL ACTIVOS FIJOS		-10.299.783	

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LOS CEREZOS P H
NIT 900.520.318-2
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A 1 ENERO 2014

ENTIDAD APORTANTE

La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes del dominio particular exclusivo individualmente considerado. Es una persona jurídica, sin ánimo de lucro con el objetivo de hacer cumplir la ley 675 del 2001 de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo.

El **CONJUNTO** protocolizó el reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública No. 280 de fecha 30 de enero de 2012, de la Notaría 6ª del círculo de Bogotá Distrito Capital, inscrita en la oficina jurídica de la **Alcaldía Local de Suba** y su denominación es **“CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LOS CEREZOS PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL”**. Ubicado en la calle 137 No. 91-97 de esta ciudad, fue reconocida previa presentación y comprobación de que la escritura de protocolización del reglamento de propiedad horizontal, se halla debidamente registrada en dicha alcaldía, conforme lo establece la Ley 675 del 2001.

El **“CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LOS CEREZOS PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL”** actualizó el Registro Único Tributario (RUT) ante la Administración de Impuestos Nacionales DIAN ratificando el número 900.520.318-2, como identificación tributaria, clasificando a la copropiedad como Actividades de Otras Organizaciones correspondiéndole el código 9199, adquiriendo la responsabilidad de retener en la Fuente a Título de Renta y de presentar información Exógena.

De acuerdo con la certificación expedida por la Alcaldía Local de Suba a partir del 03 de marzo de 2015 como representante legal y/o administradora es la señora Luz Helena Gutiérrez Avendaño identificada con cedula de ciudadanía No 51'683.784 de Bogotá.

La copropiedad no tiene previsto suspender el funcionamiento de sus actividades y los propietarios no tienen la intención de liquidar o hacer cesar sus operaciones.

NOTA (2)

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES

SISTEMA Y BASE DE PROCESAMIENTO CONTABLE.

Los Registros contables se efectúan mediante el sistema de procesamiento electrónico de datos a través de la aplicación denominada SISCO, adquirida por la Copropiedad.

La Contabilidad es registrada mediante el marco normativo del decreto 2706 de 2013 Para ello se tienen en cuenta los siguientes aspectos:

SISTEMA CONTABLE

El Estado de Situación Financiera de apertura y sus revelaciones se presentan ajustadas al nuevo marco normativo Decreto 2706 de 2012.

ACTIVOS

Representan los recursos obtenidos por la copropiedad como resultado de sus operaciones y de cuya utilización se esperan beneficios económicos futuros.

Efectivo Y Equivalentes Al Efectivo

Incorpora la existencia en dinero con disponibilidad inmediata, en el transcurso normal de las operaciones de la copropiedad y a los depósitos realizados, tanto en cuentas corrientes como en cuentas de ahorro

Inversiones

Representa la liquidez, constituida en títulos valores y demás documentos, con el fin de obtener rentas fijas o variables, las cuales se clasifican en el estado de situación financiera como activos corrientes, cuando se redimen antes de un año y como no corrientes cuando se redimen después de un año. Adicionalmente se contemplan los fondo de imprevistos y de destinación específica así su uso sea restringido. Su medición está dada al costo histórico.

Cuentas Por Cobrar

Corresponde a los derechos contractuales para recibir dinero u otros activos financieros de terceros a partir de actividades generadas, sobre las cuales debe determinarse su deterioro ante la incertidumbre de recuperación. El reconocimiento esta dado bajo el sistema de causación y tendrá una medición inicial al costo y una medición posterior teniendo en cuenta el grado de morosidad un deterioro en los siguientes rangos:

- El cinco por ciento (5%) para las deudas que en el último día del y ejercicio gravable lleven más de tres meses de vencidas sin exceder de seis (6) meses.

- El diez por ciento (10%) para las deudas que en el último día del ejercicio gravable lleven más de seis (6) meses de vencidas sin exceder de un (1) año.
- El veinte por ciento (20%) para las deudas que en el último día del ejercicio gravable lleven más de un (1) año de vencidas.

También se generan intereses moratorios corresponden a la indemnización de los perjuicios que ha causado un deudor cuando ha incurrido en mora en el pago de lo debido. Se generara el interés a la tasa máxima legal permitida, que equivale a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Propiedades, Planta Y Equipo

Representan activos tangibles que se mantienen para su uso en el desarrollo de su objeto social. De acuerdo con la vida útil probable o estimada, establecida de acuerdo a inspección visual de cada uno activos; el cual se tomará como punto de partida para reconocer su deterioro como consecuencia de la contribución a la generación de sus ingresos, a través del método de depreciación de línea recta.

Los bienes adquiridos o incorporados por un valor inferior o igual a un salario y medio mínimo mensual legal vigente (1.5 SMLV), con excepción de los equipos de cómputo, se registran de acuerdo con el tratamiento para los bienes de consumo en la cuenta de gastos y para su control se registran en las cuentas de orden y no son objeto de depreciación

El conjunto adopta el método de línea recta, para efectos de reconocer la pérdida de la capacidad operacional por el uso de las Propiedades, Planta y Equipo.

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

Activos no Financieros

Intangibles – cargos diferidos

El Conjunto reconocerá como gasto anticipado lo correspondiente al valor de la prima de la póliza de seguro de áreas comunes, junto con sus demás coberturas, corresponden a pagos hechos por anticipado, cuyos beneficios económicos futuros se espera que sean recibidos en varios períodos futuros.

La copropiedad medirá los activos diferidos al costo, menos cualquier amortización acumulada.

Se ha definido la aplicación del método de amortización mensual en línea recta, con una vida útil de un año.

PASIVOS

Los pasivos representan obligaciones presentes de la entidad, surgidas a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de las cuales la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos. Una de las características esenciales de los pasivos es que la entidad tiene una obligación presente de actuar de una forma determinada.

Otras Cuentas por Pagar - Acreedores comerciales y obligaciones acumuladas

Los acreedores comerciales son cuentas por pagar por bienes o servicios que han sido suministrados o recibidos por la entidad, y además han sido objeto de facturación o acuerdo formal con el proveedor

Los registros están dados por separado las obligaciones a favor de proveedores, administradores, propietarios y otros acreedores.

Los hechos económicos son reconocidos en el período en el cual se realizan y deben reportarse cronológicamente. Todos los registros deben ser reconocidos por los importes apropiados.

Provisiones

Se realiza provisión en el pasivo cuya cuantía o vencimiento es incierto. Dependiendo del período en el que vayan a ser utilizadas las provisiones pueden presentarse como parte de los pasivos corrientes o no corrientes.

Las provisiones solo podrán ser utilizadas para afrontar los desembolsos para los cuales fueron originalmente reconocidas.

Diferidos

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

Se registran por el valor efectivamente recibido y al inicio de cada mes, se aplican a las obligaciones causadas, mediante el proceso de “cruce de anticipos”, generando la facturación y concediendo los descuentos a que haya lugar

Otros pasivos – Depósitos recibidos

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

Fondo de destinación específica

Se origina de las reservas creadas por los excedentes originados de un periodo o periodos anteriores por mandato legal o expreso de la Asamblea, para realizar futuras obras o inversiones. Estos fondos son creados por mandato expreso del máximo órgano social y se originan directamente de los excedentes líquidos o cuotas extraordinarias.

Patrimonio

Patrimonio es la participación residual en los activos, una vez deducidos todos sus pasivos. 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

Fondos de Reserva

Fondo de Imprevistos

Se constituirá por mandato de la Ley 675 de 2001, y por Reglamento de Propiedad Horizontal como lo indica en el Nona decimo tercero articulo de este.

Se registran por el valor efectivamente recaudado. El fondo de imprevisto se incrementara de acuerdo con las pautas y lineamientos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal como lo indica en su Nonagésimo cuarto artículo.

El manejo e inversión se establece en el artículo nonagésimo quinto del Reglamento de Propiedad Horizontal

Resultados Del Ejercicio

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

Resultados de ejercicios anteriores

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

Resultado de Convergencia

Por ser balance de apertura se realizan los ajustes resultantes por única vez en la cuenta de patrimonio como lo indica la norma, estos valores serán restringidos.

NOTA (3) EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

Comprenden las cuentas que registran los recursos de liquidez inmediata, total o parcial con que cuenta el "CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LOS CEREZOS PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL", el manejo de los recursos se realiza a través de consignaciones y retiros. Los saldos que se reflejan al corte de este informe son:

Efectivo y Equivalente al Efectivo	Diciembre 2013
Caja Menor ⁽¹⁾	300.000
Banco AV Villas CTA CTE 9197 ⁽²⁾	61.673.356
Banco AV Villas CTA CTE 4380 ⁽³⁾	100.000
Inversión - CDT ⁽⁴⁾	10.000.000
Total	72.073.356

(1) El fondo fijo de Caja Menor está constituido por TRECIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$300.000), para gastos menores, quedando causados todos los gastos del año 2013. Todos los valores se encuentran debidamente conciliados y custodiados en la oficina de administración.

(2) (3) En la cuenta corriente del Banco AV Villas 070-09919-7 se manejan los fondos de los pagos realizados por los copropietarios por concepto de cuotas de

administración y otros conceptos, dichos fondos son destinados a cancelar las diferentes obligaciones contraídas por la copropiedad. Estas cuentas se encuentran conciliadas a diciembre 31 de 2013 como consta en los documentos que reposan en el archivo de la administración. No existe embargos ni restricciones.

NOTA (4) EFECTIVO RESTRINGIDO

(4) Además existe un certificado de depósito a término CDT, constituido por la suma de \$10.000.000, que contiene los recursos destinados al Fondo de Imprevistos, creado por la ley 675 de 201. Su fecha redimir es el 1 de octubre de 2014. Como lo indica la norma estos recursos son restringidos y se podrán utilizar previa autorización de la Asamblea General de Copropietarios.

NOTA (5) CUENTAS POR COBRAR

Comprende el valor de las deudas a cargo de terceros y a favor del "CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LOS CEREZOS PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL". Este rubro se encuentra conformado por:

Cuentas por Cobrar	Enero 01 2014
Cientes ⁽¹⁾	40.523.594
Anticipos ⁽²⁾	199.140
Ingresos -CDT ⁽³⁾	113.750
Deudores Varios ⁽⁴⁾	192.000
Deterioro cuentas por cobrar ⁽⁵⁾	-1.040.381
Total	39.988.103

(1) **Cientes:** conformado por:

Cientes	Enero 01 2014
Administración	37.094.750
Interés de Mora	891.700
Constructora	2.537.144
Total	40.523.594

La cartera está compuesta por cuarenta y un (41) copropietarios que deben más de trescientos Mil pesos (\$300.000) y que corresponde a \$274.887.619, esto significa el 61.42% de la cartera. El resto de la cartera de copropietarios la componen ciento

cincuenta y dos (152) que deben menos de trecientos Mil pesos (\$300.000) y que corresponde a \$15.635.975 y conforman el 38.58% del total.

Por otro lado contamos con Doscientos treinta y cinco (235) copropietarios que se encuentran al día, lo que representa el 54.91% del total de la Copropiedad.

La administración ha determinado una aprovision de cartera de cuotas de administración, con el objeto de proteger en el futuro la situación financiera de la copropiedad

(2) Anticipo y Avance.

Corresponde a un anticipo a la señora Olga tricia Gonzalez, administrador de la copropiedad y que esta en proceso de legalización.

(3) Ingresos – CDT

Corresponde al reconocimientos de los rendimientos financieros obtenidos por el Título CDT, el cul fue constituido el 30 de septiembre de 2013, con fecha de cancelación octubre 01 de 2014. Los intereses corresponden del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2013.

(4) Deudores varios

Corresponde a retenciones en la fuente no descontadas a proveedores y que están en proceso de cobro.

(5) Deterioro de cuentas por cobar

Se realiza el reconocimiento de la cartera que se encentra en mora teniendo en cuenta los siguientes rangos y porcentajes:

nombre	1 A 90	91 A 180	181 A 360	Mas de 360	Total
CUOTAS DE ADMINISTRACION	26.355.225	6.394.654	5.102.767	154.300	38.006.946
INTERESES DE MORA	652.900	237.200	93.000	0	983.100
CONSTRUCTORA	896.242	331.165	1.057.929	180.000	2.465.336
	27.904.367	6.963.019	6.253.696	334.300	41.455.382

% PROVISION	0%	5%	10%	20%	TOTAL
VALOR	0	348.151	625.370	66.860	1.040.381

**NOTA (6)
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

Refleja los bienes que tiene la copropiedad para el desarrollo de su objeto social. El sistema de depreciación utilizado es el de línea recta.

Los bienes adquiridos o incorporados por un valor inferior o igual a un salario y medio mínimo mensual legal vigente (1.5 SMLV), con excepción de los equipos de cómputo, se registran de acuerdo con el tratamiento para los bienes de consumo en la cuenta de gastos y para su control se registran en las cuentas de orden y no son objeto de depreciación

La copropiedad activo los siguientes bienes:

PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO		Enero 01 2014
Maquinaria y Equipo		8.000.000
Equipo de Oficina		15.140.032
Equipo de Computación y Comunicación		57.463.600
TOTAL		80.603.632

Los cuáles serán depreciados utilizando el sistema de línea recta bajo los siguientes lineamientos:

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

Maquinaria y Equipo

Equipo	Valor Razonable	Vida Util
Caminadora	2.500.000	60
Elíptica	2.200.000	60
Multifuerza	1.800.000	60
Parque Infantil	1.500.000	36
	8.000.000	

Equipo de Oficina

Equipo	Valor Razonable	Vida Util
FOTOCOPIADORA INDUSTRIAL	3.007.759	48
CONSOLA DE SONIDO	1.465.129	120

CARTELERAS ACRILICAS	1.540.000	120
ESCRITORIOS DE MADERA	1.040.000	120
SOFA MODERNA 2 PUESTOS S	999.900	60
SOFA MODERNA 3 PUESTOS S*TUGO S A S	1.199.900	60
MESA PING PONG	955.000	120
SILLAS PLASTICAS	3.200.000	120
MESAS PLASTICAS	1.732.344	120
	15.140.032	

Equipo de Cómputo y Comunicación

Equipo	Valor Razonable	Vida Util Meses
COMPUTADOR CON PANTALLA DELL	1.450.000	60
COMPUTADOR LENOVO C225	800.000	60
CIRCUITO CERRADO DE TELEVISION	53.313.600	60
CONSOLA DE CITOFONIA	1.900.000	48
	57.463.600	

NOTA (7) OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

Cargos Diferidos

Comprende aquellos gastos que representan bienes o servicios recibidos, de los cuales se espera obtener beneficios económicos en otros periodos futuros.

Intangibles	Enero 01 2014
Cargos Diferidos	10.177.070
Total	10.177.070

Corresponde a la póliza Multiriesgo de áreas comunes que cubre contra incendio y terremoto a la Copropiedad,.

NOTA (8) OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Registra aquellos pasivos que el "CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LOS CEREZOS PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL" adeuda a

terceros originados por la prestación de servicios, honorarios, servicios públicos, entre otros.

CUENTAS POR PAGAR	SALDO DIC/13
CONTADOR	500.000
SERVICIO DE ASEO	6.226.884
REVISORIA FISCAL	450.000
SERVICIOS TECNICOS	50.400
SERVICIO DE VIGILANCIA	13.290.011
SERVICIOS PUBLICOS	3.293.204
POLIZA DE SEGUROS	4.891.881
COMPRAS	1.724.445
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	30.426.825

NOTA (9) IMPUESTOS CORRIENTES

Retención en la fuente

Registra los importes recaudados por el "CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LOS CEREZOS PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA P.H." a los contribuyentes o sujetos pasivos del tributo de retención en la fuente a favor de la Administración de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN). El valor de \$663.000 corresponde al valor retenido en el mes de diciembre 2013. Fue presentado y cancelado según los plazos establecidos por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales –DIAN- en el mes de enero 2014.

NOTA (10) DIFERIDOS

Registra el valor de las sumas que el "CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LOS CEREZOS PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL" ha recibido a buena cuenta y en forma anticipada por cuotas de administración. Estos valores son aplicados en la facturación del mes siguiente al correspondiente inmueble

Diferidos	Enero 01 2014
Anticipo Cuotas de Administración	8.080.413
TOTAL	8.080.413

NOTA (11) OTROS PASIVOS

Consignaciones por Establecer. Comprende los valores consignados en las cuentas bancarias de la copropiedad que no fueron registradas de manera apropiada al momento

de la consignación, y por lo tanto no se ha podido realizar la aplicación al inmueble depositante, por lo que se encuentran en consignaciones por establecer.

OTROS PASIVOS	Enero 01 2014
CONSIGNACIONES POR ESTABLECER	6.896.484
TOTAL	6.896.484

NOTA (12) PATRIMONIO

Es la participación residual en los activos de una entidad, una vez deducidos todos sus pasivos. 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. También agrupa los resultados residuales de ejercicios anteriores y las diferentes reservas que se hayan constituido.

El resultado del presente ejercicio esta dado por la diferencia entre unos ingresos causados por valor de \$510.627.028 y unos gastos totales de \$484.837.600,72 arrojando una diferencia utilidad de \$25.789.427.28, la cual se encuentra reflejada en la cartera en proceso de cobro y en el saldo disponible en los Bancos.

PATRIMONIO	Enero 01 2014
RESERVAS	7.234.000
RESULTADOS DEL EJERCICIO	25.789.427
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	42.680.562
AJUSTE DE CONVERGENCIA	81.101.450
TOTAL	156.805.439

RESERVAS

Fondo de Imprevistos

Refleja en esta cuenta un saldo de \$7.234.000, cuyos dineros se encuentran en su totalidad en el CDT y con ello damos cumplimiento a la Ley 675 del 3 de agosto/01 art. 35 donde se constituyó el Fondo de Imprevistos, correspondiente al 1% sobre las expensas comunes.

Ajustes de Convergencia

Como resultado de la aplicación del decreto 2706 de 2012, se obtienen los siguientes ajustes favorables para copropiedad como son:

Ajuste Deterioro de cuentas por cobrar: Se realiza el ajuste por valor de \$384.068 aplicando la política del deterioro de cuentas por cobrar.

Ajuste Rendimientos Inversiones: Se realiza ajuste por valor de \$113.750, dando reconocimiento a los ingresos de la constitución del CDT en el mes de septiembre de 2013. El reconocimiento de intereses esta dado desde el periodo de octubre 1 al 31 de diciembre de 2013.

Ajuste propiedad planta y equipo: Según inspección realizada por la administración y de acuerdo a valor histórico se determina la activación de la propiedad planta y equipo del conjunto que se encontraba depreciada en su totalidad y registrada en cuentas de orden. A fecha de la vigencia del decreto 2706 aun los activos están generando beneficio. El valor reconocido esta dado por \$80.603.3.632