

CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO P.H.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
PARA LOS AÑOS 2018 Y 2017
(CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS COLOMBIANOS)

NOTA 1: ENTE QUE REPORTA:

a. Información de la Entidad

EI CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO P.H., quien puede utilizar la sigla **CUAN P.H.**, según reforma al reglamento efectuada en el año 2017, legalmente constituido como propiedad horizontal es una entidad de carácter civil, sin ánimo de lucro, organizada bajo al régimen de propiedad horizontal de acuerdo a la Ley 675 del 2001, ubicada en la calle 25 No. 35 – 39 de la ciudad de Bogotá D.C., inscrita por la Alcaldía Local de Teusaquillo, agente retenedor de acuerdo a las normas legales vigentes.

Integrada por copropietarios con derechos de propiedad sobre su terreno y bienes comunes de acuerdo con el coeficiente de propiedad horizontal.

b. Descripción de operaciones y actividades principales

El objeto social del **CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO P.H.**, es el de administrar los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, en procura del mantenimiento, conservación, reparación de las áreas comunes.

NOTA 2: Hipótesis de negocio de puesta en marcha

La administración de la Copropiedad, estima que no tiene incertidumbre significativa, eventos subsecuentes significativos, o indicadores de deterioro fundamentales que pudieran afectar la hipótesis de copropiedad en marcha a la fecha de presentación de los presentes estados financieros.

a. Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

b. Moneda funcional y de presentación

La moneda en que opera y se registran las diferentes transacciones es el peso colombiano, que igualmente es la base sobre que la que se presenta la información financiera de la copropiedad.

c. Período cubierto

Los presentes estados financieros cubren los siguientes ejercicios:

- ❖ Estado de situación financiera: a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017.
- ❖ Estado de resultados del Periodo: Comprende entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

- ❖ Ejecución presupuestal: Comprende entre el 01 de enero y el 31 de diciembre 2018.

Los Estados Financieros Comparativos, presentan las cifras correspondientes al año 2018, comparadas con el año 2017, dado que su período tiene la misma duración y guardan relación tanto en la estructura del plan de cuentas y dinámica, como también en la información financiera que permite hacer los comparativos para su análisis.

NOTA 3: PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES

Compensación

No se compensarán activos con pasivos, ni ingresos con gastos. Tanto las partidas de activo y pasivo, como las de gastos e ingresos, se presentan por separado.

a. Base contable de acumulación o devengo

La copropiedad elabora sus estados financieros utilizando la base contable de causación (acumulación o devengo). Los efectos de las transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren y no necesariamente cuando reciben los recursos económicos y/o se cancelan los mismos en dinero u otro equivalente al efectivo, es decir las operaciones y hechos económicos que la contabilidad registra se consideran causados cuando se perfecciona una operación con terceros y se han adquirido derechos y asumidas obligaciones así no se efectúen los pagos.

b. Presentación de los estados financieros

- ❖ El Estado de Situación Financiera, por política de la copropiedad se elabora bajo el formato clasificado como corriente y no corriente.
- ❖ El Estado de Resultados del Periodo, igualmente se ha optado clasificarlo por función.

c. Reconocimiento

Teniendo en cuenta que el objetivo de los estados financieros del conjunto, es el de suministrar información sobre la situación financiera, el estado de las operaciones y la ejecución presupuestal, que permitan determinar la gestión realizada durante el periodo, en el reconocimiento de las operaciones se tuvo en cuenta que los ingresos y gastos contabilizados correspondieran al periodo contable y las transacciones registradas estuvieron dentro del marco legal de las normas de información financiera así:

- (1) **Un activo** es un recurso controlado por la copropiedad, como resultado de sucesos pasados, del que ésta espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.

- (2) **Un pasivo** es una obligación actual, surgida a raíz de sucesos pasados, cuya liquidación se espera, dé lugar a una transferencia de recursos que incorporan beneficios económicos.
- (3) **Patrimonio** es la parte residual de los activos de la copropiedad, una vez deducidos todos sus pasivos.
- (4) **Ingresos**: son los incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del período informado, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como disminución de obligaciones, que dan como resultado aumentos del patrimonio.
- (5) **Gastos**: son las disminuciones en los beneficios económicos, producidos a lo largo del período contable, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien de surgimiento o aumento de los pasivos, que dan como resultado disminución en el patrimonio.

En términos generales se indican a continuación las principales políticas que se observaron para el reconocimiento de las transacciones:

❖ Cuentas por Cobrar

El **CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO P.H.**, reconoce las cuentas por cobrar al costo histórico, 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 causaciones de los intereses pendientes de cobro se registran en cuentas de orden y se reconocen en el estado de resultados una vez se recibe efectivamente el pago por parte del deudor.

El Centro Urbano Antonio Nariño P.H., efectuara una estimación de deterioro de su cartera de expensas comunes teniendo en cuenta:

1. Los intereses de mora generados en el periodo, sobre aquellos inmuebles que durante la vigencia a reportar, no realizaron pagos por expensas comunes.
2. Reconocer deterioro sobre capital en la medida en que se tenga la certeza de su incobrabilidad por sentencia judicial.
3. A pesar que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados futuros.

❖ Activo Fijos :

Son contabilizados por su valor histórico al costo y se deprecian por el método de línea recta.

Los elementos de propiedades, planta y equipo para su reconocimiento se debe tener presente:

- La titularidad del dominio
- El uso particular de que son objeto (excepto los que pertenecen en común y pro indiviso a los copropietarios de los bienes privados).
- Se deben mantener para el uso de la administración y le permiten desarrollar su gestión
- Se activaran los activos fijos cuyo costo de sea superior a 4 SMMLV

La copropiedad dará de baja en cuentas un elemento de propiedades, planta y equipo:

- (a) Cuando disponga de él; o
- (b) Cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición.

Los bienes comunes no hacen parte de los activos fijos de la copropiedad.

❖ Deterioro del valor de los activos

La pérdida por deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y la mejor estimación del valor que se recibiría por el activo, si este fuera vendido o realizado, en la fecha de los estados financieros.

❖ Los Ingresos

Son reconocidos al valor de la transacción cobrada o por cobrar, y se reconocen contablemente en la medida que estos se prestan, sobre base devengada; los costos asociados y las posibles devoluciones de bienes pueden ser estimados con fiabilidad y el conjunto no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los servicios prestados.

Los ingresos de actividades ordinarias (cuotas de administración y parqueaderos), proceden en su mayoría de las cuotas causadas a cargo de los propietarios y que cubren las expensas necesarias de la copropiedad, en concordancia con el presupuesto.

❖ Los Gastos

Las diferentes erogaciones en que incurre la copropiedad para el mantenimiento, seguridad y conservación, de las áreas comunes, se registran con cargo a resultados en el momento en que son incurridos.

❖ Supuestos de la Incertidumbre en la Estimación

Las principales estimaciones realizadas por la copropiedad se relacionan con las vidas útiles, métodos de depreciación, valores residuales y pérdidas por deterioro, de los activos.

❖ Fondo de Imprevistos

El artículo 35 de la Ley 675 de 2001 establece: "(...) La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

NOTA 4: EFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFECTIVO

Corresponde al circulante en caja y depósitos a la vista existentes en bancos (cuenta corriente y de ahorro), que son de liquidez inmediata, con que cuenta el Conjunto a diciembre 31 de 2018, sin restricción alguna, salvo los recursos del fondo de imprevistos por mandato de la Ley 675 del 2001.

Las cuentas bancarias relacionadas en el disponible fueron conciliadas, con base en la información contable y la reportada en los extractos bancarios por las entidades financieras.

La copropiedad mantiene la política de recaudo de los dineros mediante consignación que realizan los copropietario y/o terceros en forma directa a las cuentas bancarias, a diciembre 31/18, los pagos a proveedores se realizan a través de cheques, formalizado con los documentos soportes y el respectivo comprobante de egreso, generado directamente del programa contable que tiene la copropiedad, previa autorización de pago de la administración y del miembro del consejo de administración designado para la labor de tesorería.

	2018	2017
FONDOS EN CAJAS MENOR	\$ 1.562.000	\$ 1.475.434
CAJA SOCIAL CTA.CTE. 21500306584 - Principal	\$ 3.261.846	\$ 13.466.886
B.C.S. RECAUDO 24521696036 - Recaudo	\$ 2.019.776	\$ 12.134.267
B.C.S. COMITES 24521695468 - Comités	\$ 19.174.236	\$ 19.147.246
B.C.S. PARQUEAD.24521696098 - Parqueaderos	\$ 45.474.114	\$ 92.856.233
B.C.S. MOROSOS 24521695406 - Morosos	\$ 46.763.546	\$ 134.628.617
B.C.S. ASCENSORES 8633	\$ 25.014.788	\$ 18.200.168
DAVIVIENDA 7204 - RECAUDO	\$ 40.610.069	\$ -
DAVIVIENDA 7246 - MOROSOS	\$ 118.009.538	\$ -
DAVIVIENDA 7238 - PARQUEADEROS	\$ 796.157	\$ -
B.C.S. FONDO DE IMPREVISTOS 1198	\$ 2.401.918	\$ 1.711.041
TOTAL	\$ 305.087.989	\$ 293.619.893

A partir del mes de julio/18, se dio apertura a las cuentas bancarias en el Banco Davivienda oficina Conferías, con el fin de facilitarle las opciones de pago a los copropietarios, al cierre del mes de diciembre de 2018, el consolidado de los saldos bancarios por destinación de cuenta corresponde a:

SALDO EN BANCOS POR DESTINACIÓN			
CONCEPTO	BANCO		SALDOS
	CAJA SOCIAL	DAVIVIENDA	TOTAL A DIC 31/19
CUENTA CORRIENTE	\$ 854.371,69	\$ 2.407.474,59	\$ 3.261.846,28
RECAUDO EXPENSAS (AHORROS)	\$ 2.019.776,40	\$ 40.610.069,46	\$ 42.629.845,86
PARQUEADEROS (AHORROS)	\$ 45.474.114,04	\$ 796.156,63	\$ 46.270.270,67
MOROSOS (AHORROS)	\$ 46.763.545,85	\$ 118.009.537,99	\$ 164.773.083,84
COMITES (AHORROS)	\$ 19.174.236,22	\$ -	\$ 19.174.236,22
ASCENSORES (AHORROS)	\$ 25.014.787,80	\$ -	\$ 25.014.787,80
FONDO IMPREVISTOS (AHORROS)	\$ 2.401.918,37	\$ -	\$ 2.401.918,37
TOTALES	141.702.750	161.823.239	303.525.989

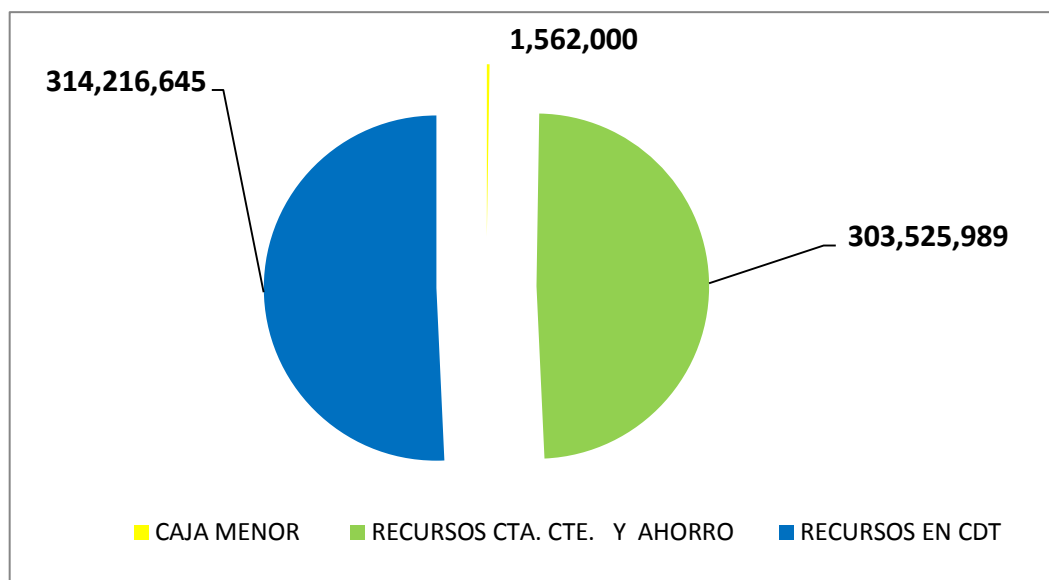
NOTA 5: INSTRUMENTOS FINANCIEROS EN INVERSIONES

Colocación de dinero en CDT's, conservados con el fin de obtener rentas fija, sobre las cuales el conjunto recibirá un mayor retorno en sus rendimientos, teniendo en cuenta que estos recursos particularmente los que corresponden al fondo de imprevistos son de uso restringido para la administración, que requieren para ser utilizados aprobación previa de la asamblea de copropietarios, en cumplimiento a disposiciones legales y reglamentarias.

		2018	2017
RECURSOS FONDO DE IMPREVISTOS			
CDT BANCO PICHINCHA	1	\$ 17.620.463,00	\$ 17.620.463,00
CDT BANCO PICHINCHA	2	\$ 133.928.336,22	\$ 126.486.663,00
CDT FINANDINA	3	\$ 53.553.637,60	\$ 36.115.972,12
CDT FINANDINA	4	\$ 33.662.815,00	\$ 22.599.778,00
SUB- TOTAL		\$ 238.765.251,82	\$ 202.822.876,12
CDT VALOR RESIDUAL ASCENSORES BANCO PICHINCHA	5	\$ 75.451.393,00	\$ 75.451.393,00
TOTAL		\$ 314.216.644,82	\$ 278.274.269,12

1. Al vencimiento se prorrogó el título valor y los rendimientos recibidos en los primeros días de mes de enero de 2019 de \$1.092.450, fueron consignados en la cuenta de ahorros del Banco Caja Social terminada en 1198 (Recursos del Fondo de Imprevistos).

2. Se amplió el valor del certificado a término fijo, con los rendimientos generados de \$7.441.673,22.
3. Se amplió el CDT con los rendimientos \$2.437.665 más \$15.000.000, que hacen parte de la apropiación del año 2018, de acuerdo al presupuesto anual.
4. Se amplió en \$10.500.000 como parte de los recurso apropiados durante la vigencia 2018, acorde al presupuesto, incluyendo igualmente los rendimientos generados en la vigencia de \$563.027.
5. Se prorrogó por el mismo valor y los rendimientos de \$6.790.625, se consignación en la cuenta de ahorros del Banco Caja Social (ascensores) \$6.790.625.



El total de recursos económicos del Centro Urbano Antonio Nariño P.H., a diciembre 31 de 2018, eran de **\$619.304.634**, (50,74% en CDT - 49,01% en cuentas bancarias y 0,25% que corresponde al fondo caja menor).

NOTA 6: INSTRUMENTOS FINANCIEROS EN CUENTAS POR COBRAR

Los instrumentos de deuda neta por cobrar, de acuerdo a los activos registrados en el estado de la situación financiera corresponden a **\$413.572.506**, conformado por los siguientes valores:

1. Deudores por Expensas y Servicios Comunes, de acuerdo a las cuentas que hacen parte del estado de la situación financiera.

La ley 675 de 2001, establece que las expensas son erogaciones necesarias causadas por la administración, que permiten cubrir los diferentes gastos en que

se incurre para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del conjunto.

ADMON. COPROPIETARIOS	\$ 326.418.491,00	\$ 316.707.633,00
ADMON. ARRENDATARIOS	\$ 4.592.344,00	\$ 3.841.844,00
ADMON. LOCALES	\$ 2.561.925,00	\$ 747.033,00
USO ZONA COMUN - ARMADA	\$ 2.028.000,00	\$ 1.915.000,00
EXTRA CITOFONIA	\$ 140.000,00	\$ 140.000,00
EXTRA HIDRAULICOS	\$ 1.200.000,00	\$ 1.600.000,00
EXTRA PARABÓLICA	\$ 1.066.508,00	\$ 1.411.316,00
EXTRA PINTURA	\$ 1.250.000,00	\$ 1.580.000,00
EXTRA SHUT	\$ 390.000,00	\$ 390.000,00
EXTRA ESTUDIO REMODELACION	\$ 90.000,00	\$ 90.000,00
MULTA ASAMBL. EDIFICIO	\$ 1.446.400,00	\$ 1.984.100,00
MULTA ASAMBL. GENERAL	\$ 5.617.636,00	\$ 5.796.487,00
AGUA COPROPIETARIOS	\$ 36.022.615,00	\$ 43.555.938,00
AGUA LOCALES	\$ -	\$ 315.000,00
PARQUEADEROS COMUNALES RESIDENTES	\$ 13.910.044,00	\$ 12.810.366,00
APTOS. COMUNALES ARRENDAMIENTO	\$ 39.964.075,00	\$ 34.441.414,00
LOCALES COMUNALES ARRENDAMIENTO	\$ 77.360.244,00	\$ 86.977.414,00
ENERGIA APTOS. EN ARRENDAMIENTO	\$ 1.745.581,00	\$ 1.494.200,00
INTS.MORA ANTES 2012 REGISTRADO EN EL ACTIVO	\$ 151.951.274,00	\$ 174.380.091,00
RETROACTIVO ADMON. ENERO A MARZO	\$ 1.543.848,00	\$ 2.274.468,00
RETROACTIVO Z. ESTACION. ENERO A MARZO	\$ 35.963,00	\$ 70.368,00
GASTOS PROCESO JURIDICO	\$ 12.952.773,00	\$ 17.291.129,00
CUOTA PROYECTO ASCENSORES JUL/13-ENE/14	\$ 4.202.920,00	\$ 4.538.920,00
MOTOS Z.COMUN ESTACIONAMIENTO	\$ 235.100,00	\$ 91.836,00
RETROACTIVO ARRENDAMIENTO	\$ 229.259,00	\$ 229.259,00
MENOS DETERIORO	\$ (371.862.092,90)	\$ (326.433.177,90)
CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR :		
Cuenta Recaudo Caja Social	\$ (1.628.600,00)	\$ (1.201.900,00)
Cuenta Morosos Caja Social	\$ (757.204,00)	\$ (850.504,00)
Cuenta Parqueaderos Banco Caja Social	\$ (490.500,00)	\$ (50.500,00)
Cuenta Recaudo Davivienda	\$ (652.000,00)	\$ -
Cuenta Parqueaderos - Davivienda	\$ (185.000,00)	\$ -
SUB - TOTAL	\$ 311.379.603	\$ 386.137.734

Se hace claridad que a partir del año 2013, la copropiedad registra los siguientes conceptos por cobrar a los copropietarios en cuentas de orden, se reconoce para el caso de los intereses de mora el ingreso en la medida en que realmente se efectúa el pago por parte del copropietarios, las multas por inasistencia y pintura una vez son recaudadas se reconocen como ingreso para terceros, siendo objeto de reintegro a los comités de edificios.

CARTERA EN CUENTAS DE ORDEN	
INTS MORA COPROPIETARIOS	340.227.343
MULTAS ASAMBLEA EDIFICIOS	4.310.179
EXTRA HIDRAULICOS INDEP. AGUA	1.100.000
CUOTA PINTURA EDIFICIOS	6.051.000

Durante la vigencia 2018, se obtuvo recuperación importante sobre los siguientes inmuebles:

CARTERA MAS RELEVANTE RECUPERADA 2018	
A1-1-302	\$ 30.000.000
GIMNASIO ANTONIO NARIÑO	\$ 30.193.394
B2-308	\$ 70.000.000
TOTAL	\$ 130.193.394

2. Anticipos y Avances

Anticipo de **\$4.000.000** generado a la Administración al finalizar el mes de diciembre/18, para cubrir gastos menores por ausencia temporal de una de las firmas (periodo de vacaciones).

3. Ingresos por Rendimientos CDT

Recursos por concepto de rendimientos que recibirá al vencimiento la copropiedad por la colocación de dinero en certificados a término fijo (CDT), que con corte a diciembre 31/18, corresponden a **\$5.921.339**.

4. Préstamo a Empleados **\$6.931.000**

5. Deudores Varios

TERCERO	VALOR
ACOSTA QUIROGA PEDRO FABIAN	5.200.000
AXA COLPATRIA SEGUROS S.A	2.900.564
BANCO DAVIVIENDA	77.240.000
TOTAL	85.340.564

Los recursos en reclamación a la compañía Axa Colpatria y al Banco Davivienda, corresponden al hurto del que fue objeto la administración en el mes de diciembre/18.

NOTA 7: PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un elemento de propiedades, planta y equipo se contabiliza por su costo menos la depreciación acumulada; siendo importante para el reconocimiento contable, la titularidad del activo tangible y el uso particular de que son objeto (excepto los que pertenecen en común y pro indiviso a los copropietarios de los bienes privados), con cierre a diciembre 31 de 2018 estos activos cerraron con un valor de **\$4.843.555**.

	2018	2017
MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ 4.780.065	\$ 1.473.900
EQUIPO DE OFICINA (MUEBLES Y EQUIPO)	\$ 18.356.550	\$ 12.560.000
EQ.COMPUTACION Y COMUNICACION	\$ 36.871.186	\$ 35.292.386
DEPRECIACION ACUMULADA	-\$ 55.164.246	-\$ 38.259.171
TOTAL	\$ 4.843.555	\$ 11.067.115

NOTA 8: ACTIVOS NO FINANCIEROS - PÓLIZA ÁREAS COMUNES

Corresponde al valor pendiente por amortizar de la póliza de áreas comunes, adquirida con la compañía Axa Colpatria Seguros, por valor de \$116.448.522, la cual fue cancelada en cuatro (4) cuotas para evitar costos de financiación, la vigencia comprende del 5 de marzo de 2018 al 5 de marzo del 2019.

NOTA 9: INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR PAGAR

Es una obligación contractual adquirida por la administración del conjunto a favor de terceros, por los bienes y/o servicios contratados.

	2018	2017
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	\$ 66.340.169	\$ 41.629.709
RETENCION EN LA FUENTE	\$ 4.336.329	\$ 3.877.904
SEGURIDAD SOCIAL	\$ 6.451.648	\$ 4.925.671
CHEQUES GIRADOS NO COBRADOS	\$ 15.178.384	\$ -
TOTAL	\$ 92.306.530	\$ 50.433.284

El detalle de los costos y gastos por pagar corresponden a:

TERCERO	CONCEPTO	VALOR
MAVI INGENIERIA Y SUMINISTROS SAS	CONSULTORIA TERMINOS REFERENCIA ASCENSORES	451.400
RODRIGUEZ ORTIZ NATALIA	AVISOS	170.170
ARISTOBULO SANCHEZ DIAZ	ELEMENTOS DE FERRETERIA	750.000
ASCENSORES ASCINTEC S.A.S.	MTTO. ASCENSORES	1.775.600
CAJAS FUERTES ANCLA S.A.	ASISTENCIA TÉCNICA	160.650
CAMILO ANDRES AVILES PULIDO	SALDO CABLEADO C3 Y C4 CCTV	257.050
CASTILLO CABRERA GERMAN ANTONIO	RETIRO ESCOMBROS	1.242.450
COMERCIALIZADORA E.M LTDA	REFLECTORES Y LÁMPARAS	1.188.300
ELV INGENIERIA SAS	CONTACTOR FRENO SEGURO	1.248.975
MEDINA MONTES LUIS ERNESTO	INDEPENDIZACIÓN SERVICIO AGUA LOCALES Y TEATRO	3.299.926
PROSERINT LTDA	SERVICIO ASEO DICIEMBRE /18	29.718.554
RODRIGUEZ HOYOS EWIS ENRIQUE	MANO DE OBRA Y ELEMENTOS DE MTTO.	3.801.334
SANDOVAL RIVERA ANDRES AUGUSTO	SALDO OBRA PORTERIA AES	7.673.829
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ	CONSUMO AGUA	3.103.420
CODENSA S.A. ESP	CONSUMO ENERGIA	10.443.279
MARIA ANTONIA RAMIREZ	REEMBOLSO CAJA MENOR	1.055.232
TOTALES		66.340.169

Con corte a 31 de diciembre de 2018 se presentó un saldo por cheques girados y no cobrados, esto debido a que algunos proveedores y contratista a quienes se les entregaron pagos por este medio no hicieron efectivo el cobro antes las entidades bancarias.

NOTA 10: BENEFICIO A EMPLEADOS

Corresponde a los valores pendientes por cancelar al personal vinculado laboralmente que a diciembre 31 de 2018, son claros, expresos y exigibles, está conformado por:

	2018	2017
CESANTIAS CONSOLIDADAS	\$ 13.230.825	\$ 12.690.775
INTERESES SOBRE CESANTIAS	\$ 1.559.572	\$ 1.500.045
VACACIONES CONSOLIDADAS	\$ 8.019.004	\$ 5.046.965
TOTAL	\$ 22.809.401	\$ 19.237.785

NOTA 11: PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES

Valor residual del fondo de recuperación de Olímpica, pendiente por invertir, con cierre a diciembre de 2018 corresponde a **\$25.766.355**.

	2018
SALDO INICIAL FONDO RECUPERACION OLIMPICA	\$ 77.691.526,12
MENOS FONDOS APROPIADOS PORTERIA AES (1)	\$ (51.925.171,00)
SALDO CIERRE DICIEMBRE 2018	\$ 25.766.355,12

- ❖ De acuerdo a la trazabilidad de la información contable en el año 2012, la copropiedad registro producto del proceso con Olímpica recursos que fueron distribuidos en partes iguales a los diferentes edificios, para la modernización de ascensores (\$37.500.000), como los edificios AES, no tienen ascensor, estos recursos no habían sido utilizados y la administración los conservaba como parte de un CDT (nota No. 5), lo que genero rendimientos de \$4.425.171.
- ❖ Igualmente la administración para la modernización de los ascensores dejo a disposición de los edificios la suma de \$10.000.000.
- ❖ Durante la vigencia 2018, los Edificios Aes adelantaron la obra de la Portería No. 6, por \$85.246.739, la diferencia entre el valor provisionado de \$51.925.171 y el costo del proyecto \$33.321.468, se cubrió con recursos directos de la copropiedad.

Para conocimiento de los copropietarios se indica: Las personas del comité de los Edificios AES, manifiestan que adicional a los recursos antes indicados de \$51.925.171, se debe contemplar como fondos reservados para la obra la suma de \$14.000.000 que el Juzgado 32 CM determino reintegrarles hace más de quince años; sin embargo en la información contable no se estableció en su momento ninguna provisión y/o reserva; a la fecha de cierre de los estados financieros con corte a diciembre 31 de 2018, no se suministró al área contable documentación que permita establecer si estos valores fueron o no cruzados, en los años subsiguientes.

NOTA 12: INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS

Corresponde a recaudos realizados a través de las cuentas bancarias del conjunto por los siguientes conceptos:

	2018	2017
CUOTA PINTURA EDIFICIOS	\$ 9.841.615	\$ 10.375.015
PRESTAMO EMPLEADOS (COSTO MINIMO)	\$ 715.000	\$ 517.000
MULTAS ASAMBLEA EDIFICIOS	\$ 2.169.895	\$ 2.675.542
HONORARIOS COBRO JURIDICO	\$ 2.783.398	\$ 3.943.871
REINTEGRO COMISIONES ALQUILER TEATRO CADIZ	\$ 8.100.000	\$ -
TOTAL	\$ 23.609.908	\$ 17.511.428

NOTA 13: RESERVAS FONDO DE IMPREVISTOS

En cumplimiento al artículo 35 de la Ley 675/01, el conjunto registra en forma mensual la apropiación de esta reserva de acuerdo al presupuesto de gastos, el valor acumulado a diciembre 31/18 es de **\$239.285.285,27**, recursos que se encuentra amparado con CDT's, como se indicó en la Nota No. 4 y 5.

NOTA 14: INGRESOS POR EXPENSAS Y SERVICIOS COMUNES

Corresponde a los ingresos que recibe la copropiedad en el desarrollo de su objeto social, producto de la causación fija mensual de acuerdo al presupuesto aprobado, así como ingresos por servicios adicionales y/o arrendamiento de espacios comunes.

	2018	2017
CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$ 1.323.518.500	\$ 1.249.200.300
INTERESES POR MORA	\$ 56.321.453	\$ 15.642.678
ADMINISTRACION ARRENDATARIOS	\$ 7.623.700	\$ 7.551.300
ADMIINISTRACION LOCALES	\$ 19.883.216	\$ 20.743.451
USO ZONA COMUN - ARMADA	\$ 24.371.200	\$ 22.569.900
MULTA ASAMBLEA GENERAL	\$ 2.761.400	\$ 6.836.660
Z.COMUN ESTACIONAMIENTO RESIDENTES	\$ 127.100.318	\$ 117.899.338
APTOS COMUNALES ARRENDAMIENTO	\$ 73.968.844	\$ 67.460.654
LOCALES COMUNALES	\$ 852.668.871	\$ 809.619.414
SERVICIOS PÚBLICOS ARRENDATARIOS	\$ 7.909.440	\$ 7.825.600
MOTOS ZONA COMÚN	\$ 1.797.300	\$ 1.117.900
TOTAL	\$ 2.497.924.242	\$ 2.326.467.195

NOTA 15: ARRENDAMIENTOS

Registra los ingresos que percibe la copropiedad por el usufructo de los espacios comunes que tiene el conjunto, zona de estacionamiento (visitantes), cancha de futbol, salones sociales, teatro, etc.

	2018	2017
SALONES COMUNALES	\$ 10.615.191	\$ 14.012.000
CANCHA DE FUTBOL	\$ 8.780.000	\$ 5.820.000
GYM DANCE	\$ 1.841.900	\$ 3.860.000
PARQUEADERO VISITANTES	\$ 82.200.470	\$ 66.514.300
TEATRO CADIZ	\$ 39.892.040	\$ 16.480.000
LOCACIONES- ZONAS COMUNALES	\$ 18.649.020	\$ 32.178.448
PAZ Y SALVOS	\$ 178.700	\$ 197.000
TOTAL	\$ 162.157.321	\$ 139.061.748

NOTA 16: RECUPERACIONES

Incorpora los siguientes valores:

	2018	2017
INGRESO DESCTO. PRONTO PAGO VIGILANCIA	\$ 12.327.489	\$ 10.280.776
TARJETAS BIOMETRICOS	\$ 1.020.000	\$ -
TOTAL	\$ 13.347.489	\$ 10.280.776

NOTA 17: APROVECHAMIENTOS

Los aprovechamientos de **\$5.491.983**, corresponde a recursos económicos recibidos entre otros por la empresa de aseo Proserint Ltda \$2.000.000, venta pliegos compañías de vigilancia \$1.903.927, utilidad actividad kermesse \$290.306.

NOTA 18: GASTOS DE PERSONAL

Refleja la remuneración del personal vinculado laboralmente con la copropiedad de acuerdo a las exigencias legales.

	2018	2017
SUELDOS	\$ 145.190.052	\$ 134.693.823
HORAS EXTRAS Y RECARGOS	\$ -	\$ 29.566
SUBSIDIO DE TRANSPORTE	\$ 8.821.195	\$ 8.291.932
CESANTIAS	\$ 13.517.113	\$ 12.737.015
INTERESES SOBRE CESANTIAS	\$ 1.569.783	\$ 1.512.195
PRIMA DE SERVICIOS	\$ 13.425.884	\$ 12.690.575
VACACIONES	\$ 7.832.241	\$ 7.985.625
DOTACION SUMINISTRADA A TRABAJADORES	\$ 3.695.724	\$ 3.947.264
AP.ADMINISTRADORAS DE RIESGOS LAB.	\$ 7.820.700	\$ 1.950.926
APORTE A E.P.S.	\$ 12.682.675	\$ 12.178.746
AP.FONDOS DE PENSIONES Y/O CESANTIAS	\$ 16.668.136	\$ 15.999.350
APORTES CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR	\$ 6.043.400	\$ 5.658.700
APORTES I.C.B.F.	\$ 4.534.500	\$ 4.244.100
SENA	\$ 3.025.000	\$ 2.832.900
EXAMENES MEDICOS	\$ 755.000	\$ 533.500
TOTAL	\$ 245.581.403	\$ 225.286.217

NOTA 19: HONORARIOS

Cuenta que está conformada por:

	2018	2017
REVISORIA FISCAL	\$ 22.874.400	\$ 21.600.000
ASESORIA JURIDICA	\$ 35.752.594	\$ 22.200.000
ASESORIA CONTABLE	\$ 25.416.000	\$ 24.000.000
ADMINISTRACION	\$ 60.998.400	\$ 57.600.000
ASESORIA TECNICA, AVALUOS, OTROS	\$ 14.197.016	\$ 13.725.677
SG-SST - COORDINADOR IMPLEMENT. Y	\$ 14.400.000	\$ 17.584.000
TOTAL	\$ 173.638.410	\$ 156.709.677

NOTA 20: SERVICIOS

Esta cuenta incorpora los siguientes valores:

	2018	2017
ASEO	\$ 357.261.180	\$ 337.357.106
VIGILANCIA	\$ 650.758.261	\$ 572.496.524
SONIDO Y LOGISTICA	\$ 1.850.200	\$ 7.355.508
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 18.796.699	\$ 16.869.120
ENERGIA ELECTRICA	\$ 190.165.839	\$ 162.005.979
TELEFONO	\$ 11.314.240	\$ 10.618.383
GAS NATURAL	\$ 298.660	\$ 144.936
CORREOS	\$ -	\$ 13.500
AVISOS Y CONVOCATORIAS	\$ 2.141.350	\$ 45.859
TOTAL	\$ 1.232.586.429	\$ 1.106.906.915

NOTA 21: MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Recursos utilizados para atender los diferentes mantenimientos a los bienes y áreas comunes de conjunto:

	2018	2017
ZONAS COMUNES - MANTENIMIENTOS	\$ 221.747.621	\$ 246.947.377
MTTO. DE ASCENSORES- PREVENTIVO	\$ 23.320.140	\$ 23.427.593
MTTO.ASCENSORES - REPUESTOS	\$ 26.339.375	\$ 28.691.995
MANTENIMIENTO CÁMARAS DE VIDEO	\$ 6.946.244	\$ 9.478.300
MTTO.JARDIN (PODAS, TALAS, MATAS,INSUMOS)	\$ 12.052.126	\$ 22.870.700
MTTO. PREVENTIVO JARDINES	\$ 78.261.520	\$ 74.112.620
MTTO. PREVENTIVO MOTOBOMBAS	\$ 13.200.000	\$ 12.600.000
BOMBAS MTTO. CORRECTIVO Y REPUESTOS	\$ 21.301.449	\$ 22.158.646
HIDRAULICOS - DESAGUES	\$ 11.021.459	\$ 13.292.088
MANTENIMIENTO EXTINTORES	\$ 1.618.000	\$ 1.887.000
FUMIGACIONES AREAS COMUNES	\$ 535.500	\$ 397.020
SISTEMA HUELLA DIGITAL	\$ 18.434.290	\$ 23.231.037
PREV. CAMARAS - CITO FONÍA - CERCA ELECT	\$ 9.600.000	\$ 7.200.000
MTTO. TANQUE AGUA	\$ 280.000	\$ 2.560.000
MANTENIMIENTO TRACTOR	\$ -	\$ 40.000
IMPERMEABILIZACIONES	\$ -	\$ 47.212.000
MTTOS. Y ELEMENTOS ELECTRICOS	\$ 16.559.765	\$ 30.563.043
TURNO ASCENSORES - POR DAÑO	\$ 4.963.757	\$ 10.941.658
EUIPO DE OFICINA	\$ 1.180.864	\$ -
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION	\$ 1.105.078	
ZONAS COMUNES - INVERSIONES (PISOS Y CERTIF ASCENSORES)	\$ 174.368.966	\$ 54.222.537
TOTALES	\$ 642.836.154	\$ 631.833.614

NOTA 22: GASTOS DIVERSOS

	2018	2017
ELEMENTOS DE ASEO	\$ 2.023.040	\$ 1.286.895
ELEMENTOS DE CAFETERIA	\$ 5.073.870	\$ 3.683.426
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	\$ 18.818.317	\$ 7.204.360
MOVILIZACIÓN URBANA	\$ 2.288.769	\$ 2.885.948
ACARREOS- ESCOMBROS	\$ 29.137.602	\$ 23.233.000
CELEBRACION DEL NIÑO	\$ 2.268.344	\$ -
GASTOS DE ASAMBLEA	\$ 7.524.400	\$ 11.606.890
CELEBRACION ANIVERSARIO	\$ 28.167.382	\$ -
ACTIVIDADES DE NAVIDAD Y FIN AÑO	\$ 13.815.090	\$ 6.035.771
CALAMIDAD Y VARIOS	\$ 1.380.900	\$ 1.483.348
REPOSICIÓN DAÑOS A TERCEROS	\$ 4.523.560	\$ 1.030.400
COMISIONES RAFAEL ANGEL	\$ 24.135.167	\$ 20.164.952
ADORNOS NAVIDEÑOS	\$ 1.480.731	\$ 14.060.200
AJUSTE AL PESO	\$ 183.797	\$ 69.167
TOTAL	\$ 140.820.969	\$ 92.744.357

NOTA 23: PROVISIÓN Y FONDO DE IMPREVISTOS

	2018	2017
DEUDORES	\$ 62.757.419	\$ 18.227.752
FONDO DE IMPREVISTOS	\$ 25.818.480	\$ 24.226.116
TOTAL	\$ 88.575.899	\$ 42.453.868

RUBY ESPERANZA SOTELO
CONTADOR PÚBLICO
T.P. 99089-T

ORIGINAL FIRMADO