

CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA
NIT. 900.701.193-6
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INDIVIDUALES COMPARATIVOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el periodo comprendido del 01 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023.

1. INFORMACIÓN GENERAL

El conjunto residencial Marsella, propiedad horizontal, es una entidad de carácter privado sin ánimo de lucro; sometida al régimen de propiedad horizontal en los términos de la Ley 675 de 2001, Su domicilio está ubicado en la calle 64 Sur No. 85 B – 40 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá Distrito Capital. Su organismo dirigente es la Asamblea General de propietarios y su representante legal es el Administrador.

2. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Los presentes estados financieros han sido preparados de conformidad a la norma de contabilidad establecida mediante la Ley 1314 de 2009, reglamentada con el Decreto 2706 de 2012, para las microempresas del Grupo 3, quienes llevarán una contabilidad simplificada, tomando como base la Norma internacional de información financiera, NIIF, para Pymes, y que por consiguiente, no debe aplicar las NIIF o Normas de internacionales de información financiera, si no las normas de información financiera local, o NIF (basadas en las NIIF para PYMES), condensadas en el marco normativo de información financiera para las microempresas o régimen simplificado de la contabilidad de causación para las microempresas, Decreto 2706 de 2012 con este, se deroga la normatividad anterior contemplada en los Decretos 2649 y 2650 de 1993 y demás normas concordantes y complementarias, las cuales se aplicaron hasta el 31 de diciembre de 2014.

De acuerdo con lo anterior la Copropiedad está cumpliendo con lo señalado en la Ley 1314 de 2009.

3. DEUDORES

La cartera con los copropietarios está compuesta por las cuotas de administración, el parqueadero vehículos y motos

4. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El Conjunto utilizará para su medición el costo de adquisición, menos la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes vidas útiles aplicando el método lineal y sin la aplicación del valor residual.

CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA
NIT. 900.701.193-6
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INDIVIDUALES COMPARATIVOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

CLASE DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	VIDA UTIL	VALOR RESIDUAL	TASA DE DEPRECIACION
MUEBLES Y ENSERES	10 AÑOS	0%	10%

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo en forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

5. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos, costos y gastos se registran en las cuentas de resultado por el sistema de causación

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

	2023	2022
DISPONIBLE		
CAJA GENERAL	1.605.700,58	1.130.000,00
BANCO AV VILLAS CUENTA CTE.	12.426.783,20	8.887.879,20
BANCOS AV VILLAS CUENTA AHORROS	336.835,51	339.835,51
TOTAL DISPONIBLE	14.369.319,29	10.357.714,71

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el disponible, los depósitos en bancos de gran liquidez y de un riesgo poco significativo de cambio en su valor.

Corresponde a los valores manejados por la Administración, en el normal desarrollo de sus actividades, en la cuenta corriente Banco AV Villas No. 027331206 se manejan los ingresos operacionales por concepto de recaudo de cuotas de administración y zonas comunes; en la cuenta de ahorros Banco AV Villas No. 028957467.

CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA
NIT. 900.701.193-6
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INDIVIDUALES COMPARATIVOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

7. CUENTAS POR COBRAR A PROPIETARIOS

	2023	2022
CUOTAS DE ADMINISTRACION	41.243.122,42	29.550.500,00
CUOTA DE SOSTENIMIENTO ZONAS COMUNES	0,00	635.000,00
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	41.243.122,42	30.185.500,00

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo, dado que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de caja. Las condiciones de las cuentas por cobrar dan lugar en fechas específicas, a flujos de efectivo que son utilizados en los pagos contractuales.

La administración se ha comprometido con la recuperación de cartera adelantando gestiones de cobro pre jurídico, mediante acuerdos de pago. La Corte Constitucional en varias sentencias como la T 630 de 1999 nos dice que es válido adelantar gestiones de cobro pre jurídico.

8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

	2023	2022
MUEBLES Y ENSERES	5.396.950,00	5.396.950,00
EQUIPOS	3.680.400,00	3.680.400,00
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-5.374.956,00	-5.374.956,00
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	3.702.394,00	3.702.394,00

Corresponde a los Activos de la administración, la vida útil probable de los equipos adquiridos se estima en 10 años, para muebles y enseres, para equipo de procesamiento de datos se dan de baja por obsolescencia y daño; se deprecian por el sistema de línea recta.

Con el transcurso del tiempo y el uso que se le ha dado a los activos como muebles y enseres, específicamente las sillas y mesas con que cuenta el Conjunto para alquiler del salón social se han dañado por cristalización del plástico encontrándose en estado de no uso.

La administración ha tomado la decisión de no continuar depreciando estos activos; no los podemos desaparecer del activo por encontrarse en las instalaciones del Conjunto.

CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA
 NIT. 900.701.193-6
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 INDIVIDUALES COMPARATIVOS
 DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

9. PASIVO CUENTAS POR PAGAR

	2023	2022
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR		
E.A.A.B. Y ASEO	135.393,00	138.568,00
CODENSA S.A.	2.167.340,00	1.803.480,00
CRISTIAN PARRADO	0,00	10.560.000,00
CARLOS OSPINA	1.546.892,00	0,00
LUIS EDUARDO PALACIOS MOLINA	5.500.000,00	0,00
HAROLD ESCOBAR	1.880.000,00	0,00
CAMPO ELIAS ALDANA	588.000,00	0,00
TOTAL COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	11.817.625,00	12.502.048,00

Corresponde a las deudas que poseía el Conjunto al cierre del 31 de diciembre de 2023, corresponden al normal funcionamiento administrativo como pago de servicios públicos a diciembre 31 de 2023, canceladas durante el mes de enero del año 2024, y los compromisos contractuales firmados al final del año para su ejecución al año siguiente.

10. IMPUESTOS GRAVAMENES Y TASAS

	2023	2022
RETENCION EN LA FUENTE	34.000,00	0,00

Corresponde a la retención en la fuente practicada el mes de diciembre en la vigencia 2023, para realizar su pago en el mes de enero del año 2024.

11. DIFERIDOS

	2023	2022
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO		
ANTICIPO CUOTAS DE ADMINISTRACION	4.540.000,00	1.623.000,00

Corresponde a los pagos de cuotas de administración, realizados por anticipado por los copropietarios para el periodo 2024.

CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA
 NIT. 900.701.193-6
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 INDIVIDUALES COMPARATIVOS
 DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

12. PATRIMONIO

	2023	2022
<u>PERDIDAS DEL EJERCICIO</u>	18.177.606,00	18.787.523,58
<u>RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</u>	30.120.560,71	11.333.037,13
<u>TOTAL PATRIMONIO</u>	48.298.166,71	44.245.608,71

Utilidades acumuladas a diciembre 31 de 2019, se debe aclarar que la utilidad que se refleja en el 2013, no puede ser comprobada debido a la falta de información la cual no fue presentada en dicha vigencia, como resultado el ajuste se realiza contra la partida patrimonial por valor de \$40.815.036,36; su reclasificación depende del proceso que se adelanta en contra de la administración anterior, y reclasificada como incobrable ajustada a diciembre 31 de 2022

Una vez sea presentada la información financiera y aprobados los estados financieros en la Asamblea Ordinaria se reclasificarán las utilidades o pérdidas obtenidas en el periodo.

13. CUENTAS DE ORDEN Y DE ORDEN POR EL CONTRA

	2023	2022
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS DE CONTROL		
EQUIPO DE OFICINA	594.000,00	594.000,00
EQUIPOS	3.078.433,00	3.078.433,00
MUEBLES Y ENSERES	1.176.745,00	0,00
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACIÓN	1.132.618,00	1.132.618,00
TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS DE CONTROL	5.981.796,00	4.805.051,00

	2023	2022
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS DE CONTROL		
EQUIPO DE OFICINA	594.000,00	594.000,00
EQUIPOS	3.078.433,00	3.078.433,00
MUEBLES Y ENSERES	1.132.618,00	0,00
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACIÓN	1.132.618,00	1.132.618,00
TOTAL CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS DE CONTROL	5.981.796,00	4.805.051,00

Corresponde al valor de los activos fijos propiedad del conjunto depreciados a diciembre 31 de 2023, por el método de línea recta.

CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA
 NIT. 900.701.193-6
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 INDIVIDUALES COMPARATIVOS
 DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

NOTAS RELATIVAS AL ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

14. INGRESOS OPERACIONALES

	2023	2022
CUOTAS DE ADMINISTRACION CAUSADAS	185.213.250,00	191.160.000,00
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	185.213.250,00	191.160.000,00

Corresponde a los ingresos causados, objeto social del conjunto, cuotas de administración y el fondo de imprevistos. El valor del descuento es otorgado a propietarios que paguen la administración dentro de los 10 primeros días del mes.

15. INGRESOS NO OPERACIONALES

	2023	2022
INTERESES FINANCIEROS	389.851,00	414.361,00
GAB SEGURIDAD LTDA. VALOR AGREGADO	10.000.000,00	8.000.000,00
GAB SEGURIDAD LTDA. DESCUENTO PRONTO PAGO	4.800.000,00	4.800.000,00
ALQUILER SALON SOCIAL	3.718.500,00	4.114.100,00
ALQUILER SILLAS	1.400.150,00	1.528.050,00
ALQUILER PARQUEADERO VEHICULO	23.288.400,00	21.050.500,00
ALQUILER PARQUEADERO MOTOS	17.576.600,00	15.370.100,00
ALQUILER ZONAS COMUNES	19.489.000,00	19.875.900,00
ALQUILER BICICLETERO	2.139.800,00	2.322.000,00
ALQUILER B.B.Q.	35.000,00	53.600,00
SANCIONES Y MULTAS	788.500,00	521.500,00
ALQUILER MESAS	676.500,00	466.750,00
GASEOSA	3.183.000,00	2.694.600,00
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	87.485.301,00	81.211.461,00

Ingresos recibidos diferentes al objeto social del conjunto,

CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA
NIT. 900.701.193-6
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INDIVIDUALES COMPARATIVOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

16. HONORARIOS

	2023	2022
HONORARIOS ADMINISTRADORA	18.562.698,00	14.674.552,00
HONORARIOS CONTADOR	7.658.400,00	6.134.004,00
TOTAL HONORARIOS	26.221.224,00	23.102.400,00

Corresponde a honorarios pagados a los profesionales a cargo de la gestión administrativa y contable del conjunto, contratados bajo la modalidad de contrato por prestación de servicios.

17. SEGUROS

	2023	2022
ASEGURADORA SOLIDARIA AREAS COMUNES.	13.803.616,00	12.161.776,00
TOTAL SEGUROS	13.803.616,00	12.161.776,00

Conformada por la póliza de seguros áreas comunes, corresponde al valor neto incluidos los gastos de financiación.

18. SERVICIOS

	2023	2022
GAB SEGURIDAD LTDA.	168.738.160,00	133.241.492,00
SERVICIO DE ASEO	26.214.101,00	22.342.565,00
ASAMBLEA DIGITAL	0,00	1.718.000,00
GASTOS ASAMBLEA	60.000,00	0,00
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	1.128.732,00	1.283.467,00
CODENSA S.A.	22.771.910,00	20.359.980,00
E.T.B.	965.258,00	1.030.246,00
GASTOS LEGALES	3.750.000,00	0,00
TOTAL SERVICIOS	223.628.161,00	179.975.750,00

Corresponde al valor pagado por vigilancia, servicios públicos y gastos de asamblea de 2023, incluidos los gastos Legales.

19. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

	2023	2022
PODA PRADO Y FUMIGACION	1.426.900,00	1.677.000,00
MANTENIMIENTO AREAS COMUNES	8.760.300,00	4.166.136,00
LAMPARAS Y REFLECTORES	1.378.500,00	1.662.500,00
CÁMARAS DE VIGILANCIA	0,00	552.000,00
MAQUINARIA Y EQUIPO	3.103.320,00	4.379.959,00

CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA
 NIT. 900.701.193-6
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 INDIVIDUALES COMPARATIVOS
 DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

19. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

	2023	2022
CIRCUITO CERRADO DE TELEVISION	1.880.000,00	4.200.000,00
PARQUE INFANTIL	0,00	11.788.817,00
REPARACION FUGA DE AGUA TORRES 3,4,5 Y 8 ZONAS COMUNES	0,00	4.443.100,00
PUERTAS DE VIDRIO ENTRADA TORRES	0,00	29.240.000,00
PINTURA DEMARCAACION PARQUEADEROS	0,00	1.459.700,00
RENOVACION SOFTWARE CONTABLE	1.568.940,00	1.490.899,00
TOTAL MONTO Y REPARACIONES	18.117.960,00	65.060.111,00

Mantenimiento de las áreas comunes del conjunto, ejecución de los proyectos propuestos para la vigencia 2023

20. DEPRECIACIONES

	2023	2022
MUEBLES Y ENSERES	0,00	403.100,00
EQUIPOS	0,00	448.192,00
EQUIPO DE COMPUTACION	0,00	0,00
TOTAL DEPRECIACIONES	0,00	851.292,00

La depreciación de los bienes del conjunto, método de línea recta por los años establecidos para la depreciación, dando de baja el equipo de cómputo.

21. DIVERSOS

	2023	2022
ELEMENTOS DE ASEO	690.000,00	1.061.600,00
UTILES PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	74.400,00	122.000,00
TALONARIOS IMPRESOS	1.320.000,00	800.000,00
ARREGLOS NAVIDEÑOS		
TRANSPORTE URBANO	143.500,00	152.550,00
CELEBRACION DIA DEL NIÑO Y ARREGLOS NAVIDEÑOS	1.592.000,00	3.329.479,00
	3.819.900,00	5.465.629,00

Corresponde a los gastos para el funcionamiento del conjunto,

CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA
NIT. 900.701.193-6
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INDIVIDUALES COMPARATIVOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

22. GASTOS NO OPERACIONALES

	2023	2022
COMISION SERVICIO RECAUDO	1.297.100,00	934.150,00
DESCUENTOS PRONTO PAGO	3.790.500,00	3.607.875,00
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	5.087.600,00	4.542.025,00

Gastos Bancarios; Gastos pagados al Banco AV Villas por comisión servicio recaudo y manejo del portal empresarial de la cuenta referenciada, y descuentos pronto pago cuotas de administración.



ROBERTO CARLOS OSPINA REAL
Representante Legal



MIREYA PEREZ MORENO
Contador Público
T.P. 36439-T