

CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA
NIT. 900.701.193-6
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INDIVIDUALES COMPARATIVOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el periodo comprendido del 01 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024.

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 NIFF 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, parqueadero de 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 2024

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

	2024	2023
DISPONIBLE		
CAJA GENERAL	2.822.300,00	1.605.700,58
BANCO AV VILLAS CUENTA CTE.	8.996.121,20	12.426.783,20
BANCOS AV VILLAS CUENTA AHORROS	336.835,51	336.835,51
TOTAL DISPONIBLE	12.155.256,71	14.369.319,29

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 2024

7. CUENTAS POR COBRAR A PROPIETARIOS

	2024	2023
CUOTAS DE ADMINISTRACION	38.295.672,95	41.243.122,42
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	38.295.672,95	41.243.122,42

Las cuentas por cobrar considerados recuperados en el corto plazo, 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

	2024	2023
MUEBLES Y ENSERES	5.396.950,00	5.396.950,00
EQUIPOS	3.680.400,00	3.680.400,00
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	9.077.350,00	9.077.350,00

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.

Hasta la presente vigencia presentada 2024 los activos se encuentran en su totalidad depreciados sin dar de baja; por diferentes causas como son obsolescencia en el caso del equipo de procesamiento de datos; los muebles y enseres en el caso de las mesas se encuentran en desuso por daño total.

CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA
NIT. 900.701.193-6
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INDIVIDUALES COMPARATIVOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

9. PASIVO CUENTAS POR PAGAR

	2024	2023
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR		
E.A.A.B. Y ASEO	187.317,00	135.393,00
CODENSA S.A.	1.722.260,00	2.167.340,00
CARLOS OSPINA	1.732.519,00	1.546.892,00
GAB SEGURIDAD LTDA.	90.715,45	0,00
LUIS EDUARDO PALACIOS MOLINA	0,00	5.500.000,00
HAROLD ESCOBAR	0,00	1.880.000,00
CAMPO ELIAS ALDANA	0,00	588.000,00
TOTAL COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	3.732.811,45	11.817.625,00

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 2024, canceladas durante el mes de enero del año 2025, y los compromisos contractuales firmados al final del año para su ejecución al año siguiente.

10. IMPUESTOS GRAVAMENES Y TASAS

	2024	2023
RETENCION EN LA FUENTE	0,00	34.000,00

Corresponde a la retención en la fuente practicada el mes de diciembre en la vigencia 2024, para realizar su pago en el mes de enero del año 2025.

11. DIFERIDOS

	2024	2023
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO		
ANTICIPO CUOTAS DE ADMINISTRACION	3.715.307,00	4.540.000,00

Corresponde a los pagos de cuotas de administración, realizados por anticipado por los copropietarios para el periodo 2025.

CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA
NIT. 900.701.193-6
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INDIVIDUALES COMPARATIVOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

12. PATRIMONIO

	2024	2023
<u>PERDIDAS DEL EJERCICIO</u>	3.781.994,50	18.177.606,00
<u>RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</u>	48.298.166,71	30.120.560,71
<u>TOTAL PATRIMONIO</u>	52.080.161,21	48.298.166,71

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.

Recibida la respuesta del proceso antes descrito desfavorable para la copropiedad, y por decisión unánime en Asamblea se adelanta la reclasificación de la cartera incobrable y reclasificación de las provisiones en cuentas por pagar y cuentas por cobrar

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

	2024	2023
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS DE CONTROL		
EQUIPO DE OFICINA	594.000,00	594.000,00
EQUIPOS	3.680.400,00	3.078.433,00
MUEBLES Y ENSERES	4.802.950,00	1.176.745,00
TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS DE CONTROL	9.077.350,00	5.981.796,00

	2024	2023
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS DE CONTROL		
EQUIPO DE OFICINA	594.000,00	594.000,00
EQUIPOS	3.680.400,00	3.078.433,00
TOTAL CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS DE CONTROL	4.802.950,00	1.176.745,00
	9.077.350,00	5.981.796,00

CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA
NIT. 900.701.193-6
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INDIVIDUALES COMPARATIVOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Corresponde al valor de los activos fijos propiedad del conjunto depreciados al 100% a diciembre 31 de 2024, por el método de línea recta.

NOTAS RELATIVAS AL ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

14. INGRESOS OPERACIONALES

	2024	2023
CUOTAS DE ADMINISTRACION CAUSADAS	224.215.549,00	195.735.250,00
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	224.215.549,00	195.735.250,00

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

	2024	2023
INTERESES FINANCIEROS	472.019,00	389.851,00
GAB SEGURIDAD LTDA. VALOR AGREGADO	9.600.000,00	10.000.000,00
GAB SEGURIDAD LTDA. DESCUENTO PRONTO PAGO	4.800.000,00	4.800.000,00
ALQUILER SALON SOCIAL	3.993.000,00	3.718.500,00
ALQUILER SILLAS	1.698.900,00	1.400.150,00
ALQUILER MESAS	462.100,00	676.500,00
ALQUILER PARQUEADERO VEHICULO	26.973.900,00	23.288.400,00
ALQUILER PARQUEADERO MOTOS	21.283.250,00	17.576.600,00
ALQUILER ZONAS COMUNES	23.617.150,00	19.489.000,00
ALQUILER BICICLETERO	2.913.900,00	2.139.800,00
ALQUILER B.B.Q.	50.000,00	35.000,00
SANCIONES Y MULTAS	291.100,00	788.500,00
GASEOSA	3.738.650,00	3.183.000,00
CHIP DE SEGURIDAD ACCESO PUERTAS	196.000,00	98.000,00
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	100.089.969,00	87.583.301,00

CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA
NIT. 900.701.193-6
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INDIVIDUALES COMPARATIVOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

15. INGRESOS NO OPERACIONALES

Ingresos recibidos diferentes a cuotas de administración del conjunto.

16. HONORARIOS

	2024	2023
HONORARIOS ADMINISTRADORA	20.790.227,00	18.562.703,00
HONORARIOS CONTADOR	8.577.408,00	7.658.400,00
TOTAL HONORARIOS	29.367.635,00	26.221.103,00

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

	2024	2023
ASEGURADORA SOLIDARIA AREAS COMUNES.	13.787.060,00	14.061.433,00
TOTAL SEGUROS	13.787.060,00	14.061.433,00

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

18. SERVICIOS

	2024	2023
GAB SEGURIDAD LTDA.	201.513.992,00	168.738.160,00
SERVICIO DE ASEO AREAS COMUNES	29.667.706,00	26.214.101,00
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	783.465,00	1.128.732,00
CODENSA S.A.	22.119.690,00	22.771.910,00
COMCEL S.A.	939.302,00	965.258,00
GASTOS LEGALES	0,00	3.750.000,00
TOTAL SERVICIOS	255.024.155,00	223.628.161,00

Corresponde al valor pagado por vigilancia, servicios públicos y gastos legales gastos de 2023.

CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA
NIT. 900.701.193-6
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INDIVIDUALES COMPARATIVOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

19. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

	2024	2023
MANTENIMIENTO AREAS COMUNES	3.446.300,00	8.760.300,00
PODA PRADO Y FUMIGACION	1.190.000,00	1.426.900,00
BOMBILLOS LAMPARAS Y REFLECTORES	1.952.900,00	1.378.500,00
CÁMARAS DE VIGILANCIA	3.246.900,50	0,00
MAQUINARIA Y EQUIPO	3.558.438,00	2.757.320,00
CIRCUITO CERRADO DE TELEVISION	0,00	1.880.000,00
PINTURA REJA PERIMETRAL Y BARANDALES INTERNOS	5.500.000,00	0,00
PUERTAS EN VIDRIO ENTRADA TORRES	0,00	10.560.000,00
RECARGA EXTINTORES	176.000,00	346.000,00
RENOVACION SOFTWARE CONTABLE	1.753.896,00	1.568.940,00
TOTAL MONTO Y REPARACIONES	20.824.434,50	28.677.960,00

Mantenimiento de las áreas comunes del conjunto, ejecución de los contratos propuestos para la vigencia 2024.

20. DIVERSOS

	2024	2023
ELEMENTOS DE ASEO	788.565,00	690.000,00
UTILES PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	220.490,00	74.400,00
TALONARIOS IMPRESOS	1.095.000,00	1.320.000,00
TRANSPORTE URBANO	267.600,00	143.500,00
CELEBRACION DIA DEL NIÑO Y ARREGLOS NAVIDEÑOS	2.343.700,00	1.592.000,00
GASTOS ASAMBLEA	349.000,00	60.000,00
CHIP DE SEGURIDAD ACCESO PUERTAS	96.033,00	0,00
	5.160.388,00	3.879.900,00

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 2024

21. GASTOS NO OPERACIONALES

	2024	2023
COMISION SERVICIO RECAUDO	1.360.340,00	1.297.100,00
DESCUENTOS PRONTO PAGO	2.563.500,00	3.790.500,00
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	3.923.840,00	5.087.600,00

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