



CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTA RITA VII P.H.
NIT No. 900.507.692 - 9
CERTIFICACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los suscritos Representante Legal y Contador Público bajo cuya responsabilidad se prepararon los Estados Financieros certificamos que:

Para la emisión de los Balances Generales a 31 de diciembre de los años 2.019 y 2.020, los Estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio, de Cambios en la Situación Financiera y de Flujo de Caja, los cuales se ponen a disposición, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos conforme a la Ley, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros.

Dichas afirmaciones explícitas e implícitas, son las siguientes:

EXISTENCIA: Los activos y pasivos del ente económico existen a la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el periodo.

INTEGRIDAD: Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos

DERECHOS Y OBLIGACIONES: Los activos representan probables beneficios económicos futuros y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros, obtenidos a cargo del ente económico en la fecha de corte.

VALUACIÓN: Todos los elementos han sido reconocidos por importes apropiados.

PRESENTACION Y REVELACIÓN: Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.

FIDELIDAD: Las cifras han sido tomadas fielmente de los libros.

FIRMADO EN EL ORIGINAL

FIRMADO EN EL ORIGINAL

NORVEY PEÑA FORERO
Representante Legal

ORLANDO PENAGOS HERMIDA
Contador Público
T. P. No. 43401 - T

**CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTA RITA VII P.H.****NIT No. 900.507.692 - 9****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**
Expresado en pesos Colombianos

	NOTAS	2020	2019
ACTIVO			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalente al efectivo	3	\$ 11.905.924	\$ 26.057.859
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar - corriente	4	\$ 39.167.923	\$ 13.985.538
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		\$ 51.073.847	\$ 40.043.397
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipo	5	\$ 9.645.698	\$ 15.748.617
Activos intangibles distintos de la plusvalia	6	\$ 568.400	\$ 568.400
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES		\$ 10.214.098	\$ 16.317.017
ACTIVOS TOTALES		\$ 61.287.945	\$ 56.360.414
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7	\$ 12.988.658	\$ 14.119.277
Otros pasivos financieros Corrientes	8	\$ 16.223	\$ -
Otros pasivos no financieros corrientes	9	\$ 3.309.253	\$ 13.725.566
PASIVOS CORRIENTES TOTALES		\$ 16.314.134	\$ 27.844.843
PASIVOS TOTALES		\$ 16.314.134	\$ 27.844.843
PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS			
Reservas Ocasionales (Fondo de Imprevistos)	10	\$ 12.413.724	\$ 10.772.046
Remanentes del ejercicio	10	\$ 14.816.562	\$ 9.094.930
Resultados de ejercicios anteriores	10	\$ 38.734.672	\$ 29.639.742
Ajustes NIIF (Deterioro de Cartera)	10	\$ (20.991.147)	\$ (20.991.147)
PATRIMONIO TOTAL		\$ 44.973.811	\$ 28.515.571
PATRIMONIO Y PASIVO TOTALES		\$ 61.287.945	\$ 56.360.414

FIRMADO EN EL ORIGINAL**NORVEY PEÑA FORERO**
REPRESENTANTE LEGAL**FIRMADO EN EL ORIGINAL****ORLANDO PENAGOS HERMIDA**
CONTADOR PUBLICO
T.P. 43401-T



CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTA RITA VII P.H.

NIT No. 900.507.692 - 9

ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS DEL PERIODO

PARA LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

Expresado en pesos Colombianos

	NOTAS	2020	2019
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	11	\$ 190.683.186	\$ 221.295.768
(-) COSTOS DE OPERACIÓN		\$ -	\$ -
UTILIDAD OPERACIONAL		\$ 190.683.186	\$ 221.295.768
 (-) GASTOS ADMINISTRATIVOS	12	\$ (197.631.563)	\$ (180.673.211)
(-) DEPRECIACION	12	\$ (11.005.661)	\$ (10.724.641)
(-) PROVISION DETERIORO CARTERA	12	\$ -	\$ -
UTILIDAD BRUTA		\$ (17.954.038)	\$ 29.897.916
 INGRESOS NO OPERACIONALES	13	\$ 37.936.717	\$ 9.141.691
(-) GASTOS NO OPERACIONALES	14	\$ (5.166.117)	\$ (29.944.677)
REMANENTES DEL EJERCIO		\$ 14.816.562	\$ 9.094.930

FIRMADO EN EL ORIGINAL

NORVEY PEÑA FORERO
REPRESENTANTE LEGAL

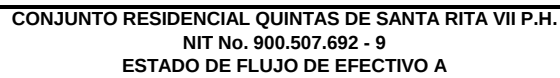
FIRMADO EN EL ORIGINAL

ORLANDO PENAGOS HERMIDA
CONTADOR PUBLICO
T.P. 43401-T

**CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTA RITA VII P.H.****NIT No. 900.507.692 - 9****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

NOMBRE DE LA CUENTA	Diciembre 2019	INCREMENTO	DISMINUCION	Diciembre 2020
PATRIMONIO				
RESERVAS (fondo de imprevistos)	10.772.046	1.641.678	0	12.413.724
RESULTADOS DEL EJERCICIO	9.094.930	14.816.562	9.094.930	14.816.562
RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	29.639.742	9.094.930	0	38.734.672
AJUSTES NIIF	-20.991.147	0	0	-20.991.147
TOTALES	<u>28.515.571</u>	<u>25.553.170</u>	<u>9.094.930</u>	<u>44.973.811</u>

FIRMADO EN EL ORIGINAL**NORVEY PEÑA FORERO**
Representante Legal**FIRMADO EN EL ORIGINAL****ORLANDO PENAGOS HERMIDA**
Contador Público
T. P. No. 43401 - T



Ver Nota a los Estados Financieros No. 3



Nota No. 1 ENTIDAD REPORTANTE

La contabilidad y preparación de los Estados Financieros de copropiedad se basa en las normas y prácticas de contabilidad aceptadas en Colombia, según disposiciones de la superintendencia y normativa legal expresada.

NOTA No. 2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PARTIDAS DEL BALANCE

Con corte a la fecha de presentación de los estados financieros, la copropiedad se encuentra obligada a presentar estados financieros individuales, los cuales fueron preparados de conformidad con lo dispuesto por el nuevo marco normativo en materia contable y financiera: Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, en adelante NIIF, definido mediante la Ley 1314 del 2009, reglamentada por el Decreto Único Reglamentario 2420 del 2015.

Las NIIF (Normas Colombianas de Información Financiera) aplicadas en estos estados financieros se basan en la Norma Internacional de Información Financiera para Pymes, en adelante NIIF para Pymes, emitida por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB, por sus siglas en inglés) en el año 2009; las normas de base corresponden a las oficialmente traducidas al español y emitidas al 1 de enero del 2009.

Para efectos legales en Colombia, los estados financieros principales son los estados financieros individuales.

De conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia éstos son los primeros estados financieros individuales preparados por la copropiedad de acuerdo con las NIIF; para la conversión al nuevo marco técnico normativo (ESFA), para el periodo denominado de transición y a partir del 2016 como vigencia obligatoria la entidad ha contemplado las excepciones y exenciones previstas en la SECCION 35 DEL ANEXO 2 DEL Decreto 2420 del 2015.

La información financiera correspondiente a periodos anteriores, incluida en los presentes estados financieros con propósitos comparativos, ha sido modificada y se presenta de acuerdo con el nuevo marco técnico normativo.

b) Bases de medición

Los estados financieros individuales fueron preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de los instrumentos financieros con cambio en resultados que son valorizados al valor razonable.

c) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros individuales de la copropiedad se expresan en pesos colombianos (COP) la cual es su moneda funcional y la moneda de presentación.

d) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros individuales de conformidad con las NIIF, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos en general y pasivos contingentes en la fecha de corte, así como los ingresos y gastos del año. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

Periodo contable

El periodo contable para la copropiedad comprende entre el 1º de enero al 31 de diciembre, al cabo del cual emite información sobre la situación financiera y el resultado de sus operaciones. El cierre contable es anual.

Dentro de las principales partidas del Balance a la fecha de corte se tienen:

NOTAS Y REVELACIONES

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

3 EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

La política que la copropiedad tiene sobre el disponible es la de tener el efectivo inmediato en los bancos, en la caja sólo se maneja el valor de caja menor. La cuenta de ahorro en el banco av villas representa el valor del fondo de imprevistos de los años 2019 y 2020,

	Diciembre 2020	Diciembre 2019
Disponible	11.905.924	26.057.859
Caja	0	20.766
Bancos	8.644.979	26.037.093
Cuentas de ahorro, fondo de imprevistos	3.260.945	0

4 CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR



CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTA RITA VII P.H.
NIT No. 900.507.692 - 9
Notas a los Estados Financieros con Corte a

Diciembre 2020

Corresponde a las cuentas por cobrar que tiene la copropiedad en desarrollo de su objeto social: hay consignaciones que estan por identificar por parte de los propietarios. En la cuenta de provisiones deterioro cartera NIIF, se reverso el valor recaudado por cartera en mora por el año 2020, valor recuperado por gestion administrativa y contable la suma de \$20,697,570, y el recaudo por la casa de cobranza CAJ es de \$9,922,040. Total cartera recuperada \$30,619,610.

	Diciembre 2020	Diciembre 2019
Deudores Varios	39.167.923	13.985.538
Clientes (Coopropietarios)	62.268.402	66.510.738
Consignaciones por identificar	-3.763.333	-3.697.733
Anticipos y avances	0	370.000
Préstamos a particulares	111.792	161.919
Provisiones deterioro cartera NIIF	-19.448.938	-49.359.386

El rubro mas importante corresponde a las cuentas por cobrar, generadas mes a mes y que reflejan la morosidad existente y el deterioro de cartera causado.

5 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Son contabilizados por el costo de adquisición de los mismos. La depreciación se calcula bajo el método de línea recta, utilizando los siguientes porcentajes anuales:

Concepto	Porcentaje
Edificios	5%
Maquinaria y Equipo	10%
Muebles y Enseres	10%
Equipo de Computación	20%

Los rubros de reparación y mantenimiento de los activos se cargan directamente al gasto. Sus saldos son:

	Diciembre 2020	Diciembre 2019
Propiedades Planta y Equipo	9.645.698	15.748.617
Construcciones y edificaciones	47.293.900	47.293.900
Maquinaria y equipo	5.072.442	1.019.700
Equipo de oficina	15.195.700	15.195.700
Equipo de computación y comunicación	1.677.960	827.960
Depreciación acumulada	-59.594.304	-48.588.643

6 ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALIA

Corresponde a la licencia del software contable world office, para desarrollo de la contabilidad y sus saldos son :

	Diciembre 2020	Diciembre 2019
Intangibles	568.400	568.400
Licencias (world ofice)	568.400	568.400

8 OBLIGACIONES FINANCIERAS

Su saldo corresponde al préstamo de la administracion para cubrir gastos,

	Diciembre 2020	Diciembre 2019
Obligaciones Financieras	16.223	0
Otras obligaciones	16.223	0

7 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRA CUENTAS POR PAGAR

Aquí se encuentran reflejados los saldos que la copropiedad tiene con los proveedores y los prestadores de servicios con los que la copropiedad ha contraído obligaciones por la compra de materiales o por la prestación de servicios en desarrollo del objeto social de la copropiedad, y sus saldos son:

	Diciembre 2020	Diciembre 2019
Proveedores	12.988.658	14.119.277
Nacionales	10.897.325	10.280.495
Seguridad Virtual (seguridad diciembre)	9.118.425	8.602.287
Serprincol Ltda (todero diciembre)	1.778.900	1.678.208
Cuentas Por Pagar	2.091.333	3.838.782
Costos y gastos por pagar	2.028.333	3.817.782
Norvey Peña Forero (administración diciembre)	1.272.000	1.200.000
Guillermo Sarmiento o Orlando Penagos (contabilidad diciembre)	582.500	549.504
Honorarios casa de cobranza CAJ	173.833	2.053.879



CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTA RITA VII P.H.
NIT No. 900.507.692 - 9
Notas a los Estados Financieros con Corte a

Diciembre 2020

Retención en la fuente	63.000	21.000
------------------------	--------	--------

9 OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Las partidas mas importantes corresponden a anticipos entregados por los copropietarios del conjunto. Sus saldos a la fecha de corte son:

	Diciembre 2020	Diciembre 2019
Otros Pasivos	3.309.253	13.725.566
Anticipos y avances recibidos	2.509.253	3.362.616
Cuota Ordinaria de Administracion 2020	3.362.616	3.362.616
Embargos judiciales (demanda laboral)	800.000	10.362.950

10 PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS

La composición de la copropiedad a la fecha de corte es:

	Diciembre 2020	Diciembre 2019
Reservas	12.413.724	10.772.046
Reservas Ocasiones (Fondo de Imprevistos)	12.413.724	10.772.046
Resultados del Ejercicio	14.816.562	9.094.930
Utilidades del Ejercicio	14.816.562	9.094.930
Resultado de Ejercicios Anteriores	38.734.672	29.639.742
Utilidades o Pérdidas Acumulados	38.734.672	29.639.742
Ajustes NIIF	-20.991.147	-20.991.147
Ajustes NIIF (deterioro de Cartera)	-20.991.147	-20.991.147

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PARTIDAS DEL ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Las principales partidas del Estado de Pérdidas y Ganancias a la fecha de corte son:

11 INGRESOS OPERACIONALES

Los ingresos operacionales de la copropiedad se refieren al cobro de cuotas de administración, cuota extraordinaria seguro zonas comunes, multas, arrendamiento de parqueaderos, alquiler del salon social y cobro de intereses por mora, y sus saldos son:

	Diciembre 2020	Diciembre 2019
INGRESOS OPERACIONALES	190.683.186	221.295.768
Ingresos por Expensas Comunes	206.534.909	223.999.766
Parqueadero Comunal	9.607.000	
Parqueadero Visitantes	6.761.749	
Parqueadero Moto	4.395.500	
Alquiler Salon Social	294.000	
Multas	2.220.000	
Cuota Ordinaria de Administracion	164.257.800	
Cuota Extraordinaria seguro zonas comunes	13.634.400	
Intereses por mora	5.364.460	
Descuentos	-15.851.723	-2.703.998
Beneficio Miembros Consejo de Administración	-2.679.550	
Descuento Pronto Pago cuota Administración	-13.172.173	

12 GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los principales gastos de la copropiedad a la fecha de corte son:

	Diciembre 2020	Diciembre 2019
EGRESOS OPERACIONALES	208.637.224	191.397.852
Contribuciones y Afiliaciones	0	174.930
Seguro zonas comunes	13.617.793	10.145.053
Servicios	165.290.796	151.445.438
Mantenimiento y Reparaciones	11.939.607	11.146.750
Adecuaciones e Instalaciones	555.293	237.800
Depreciación	11.005.661	10.724.641
Diversos	4.586.396	5.905.160
Provisiones Fondo de Imprevistos	1.641.678	1.618.080



CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTA RITA VII P.H.
NIT No. 900.507.692 - 9
Notas a los Estados Financieros con Corte a

Diciembre 2020

13 INGRESOS NO OPERACIONALES

Los principales ingresos no operacionales de la copropiedad a la fecha de corte son:

	Diciembre 2020	Diciembre 2019
INGRESOS NO OPERACIONALES	37.928.303	9.141.691
Financieros	8.465	2.948
Recuperaciones	7.062.899	8.978.003
Ingresos Pago Seguro Motor puerta Vehicular	2.871.884	
Ingresos por Valor Agregado	3.806.815	
Reintegro Otros gastos y Costos	384.200	
Diversos	30.856.939	160.740
Aprovechamientos	1.862	
Venta Chips	235.500	
Deterioro cartera NIIF	30.619.610	

14 GASTOS NO OPERACIONALES

Los principales gastos de la copropiedad que corresponden a las comisiones pagadas por recaudo, los descuentos por pronto pago y el proceso laboral del año 2019, a la fecha de corte son:

	Diciembre 2020	Diciembre 2019
EGRESOS NO OPERACIONALES	5.166.117	29.944.677
Financieros	3.093.417	16.150.827
Gastos extraordinarios	2.072.700	117.700
Gastos Diversos (demanda laboral)	0	13.676.150

FIRMADO EN EL ORIGINAL

NORVEY PEÑA FORERO
Representante Legal

FIRMADO EN EL ORIGINAL

ORLANDO PENAGOS HERMIDA
Contador Público
T. P. No. 43401 - T