

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 emision de los Balances Generales a 31 de diciembre de los años 2.018 y 2.019, los Estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio, de Cambios en la Situacion Financiera y de Flujo de Caja, los cuales se ponen a disposicion, 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 explicitas e implicitas, son las siguientes:

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

INTEGRIDAD: Todos los hechos economicos 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 economico en la fecha de corte.

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

PRESENTACION Y REVELACION: Los hechos economicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.

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

FIRMADO EN EL ORIGINAL

NORVEY PENA FORERO

Representante Legal

FIRMADO EN EL ORIGINAL

ORLANDO DE AGOS HERMIDA

Contador Público

T. P. No/ 43401 - T

CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTA RITA VII P.H.

NIT No. 900.507.692 - 9

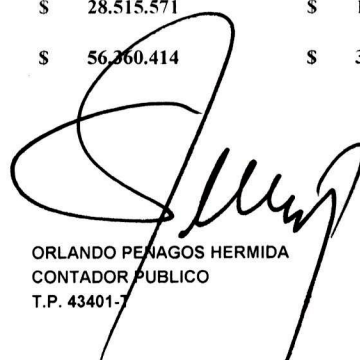
BALANCE GENERAL

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

Expresado en pesos Colombianos

ACTIVO	NOTAS	2019	2018
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalente al efectivo	3	\$ 26.057.859	\$ 1.530.675
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar - corriente	4	\$ 13.985.538	\$ 7.061.821
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		\$ 40.043.397	\$ 8.592.496
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipo	5	\$ 15.748.617	\$ 26.293.258
Activos intangibles distintos de la plusvalia	6	\$ 568.400	\$ 568.400
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES		\$ 16.317.017	\$ 26.861.658
ACTIVOS TOTALES		\$ 56.360.414	\$ 35.454.154
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7	\$ 14.119.277	\$ 12.851.478
Otros pasivos financieros Corrientes	8	\$ -	\$ 97.920
Otros pasivos no financieros corrientes	9	\$ 13.725.566	\$ 4.702.195
PASIVOS CORRIENTES TOTALES		\$ 27.844.843	\$ 17.651.593
PASIVOS TOTALES		\$ 27.844.843	\$ 17.651.593
PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS			
Reservas Ocacionales (Fondo de Imprevistos)	10	\$ 10.772.046	\$ 9.153.966
Remanentes del ejercicio	10	\$ 9.094.930	\$ (1.578.479)
Resultados de ejercicios anteriores	10	\$ 29.639.742	\$ 31.218.221
Ajustes NIIF (Deterioro de Cartera)	10	\$ (20.991.147)	\$ (20.991.147)
PATRIMONIO TOTAL		\$ 28.515.571	\$ 17.802.561
PATRIMONIO Y PASIVO TOTALES		\$ 56.360.414	\$ 35.454.154


NORVEY RERA FORERO
REPRESENTANTE LEGAL


ORLANDO PENAGOS HERMIDA
CONTADOR PUBLICO
T.P. 43401-7

CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTA RITA VII P.H.

NIT No. 900.507.692 - 9

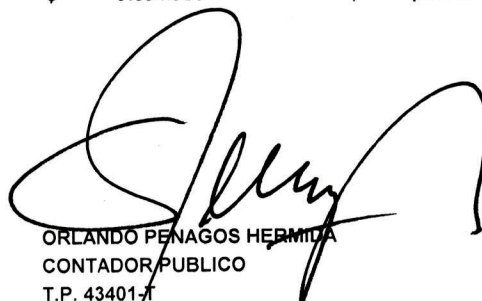
ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS DEL PERIODO

PARA LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

Expresado en pesos Colombianos

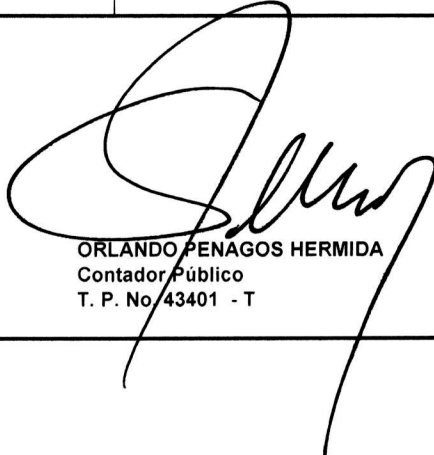
	NOTAS	2019	2018
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	11	\$ 221.295.768	\$ 190.192.065
(-) COSTOS DE OPERACIÓN		\$ -	\$ -
UTILIDAD OPERACIONAL		\$ 221.295.768	\$ 190.192.065
(-) GASTOS ADMINISTRATIVOS	12	\$ (180.673.211)	\$ (168.437.225)
(-) DEPRECIACION	12	\$ (10.724.641)	\$ (11.538.605)
(-) PROVICION DETERIORO CARTERA	12	\$ -	\$ -
UTILIDAD BRUTA		\$ 29.897.916	\$ 10.216.235
INGRESOS NO OPERACIONALES	13	\$ 9.141.691	\$ 3.545.591
(-) GASTOS NO OPERACIONALES	14	\$ (29.944.677)	\$ (15.340.306)
REMANENTES DEL EJERCIO		\$ 9.094.930	\$ (1.578.479)


NORVEY PEÑA FORERO
REPRESENTANTE LEGAL


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 FLUJO DE EFECTIVO A

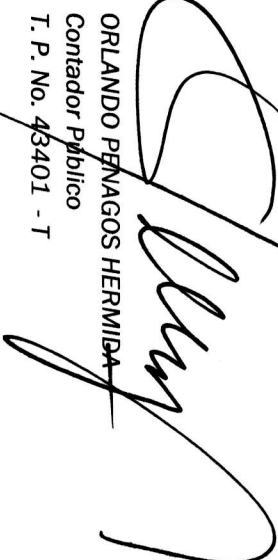
CONCEPTO	Diciembre 2.019	
1. FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION		
UTILIDAD EJERCICIO		9.094.930
a. PARTIDAS QUE NO AFECTAN EL EFECTIVO		
+ Depreciacion	10.724.641	
+ Provisiones	<u>1.618.080</u>	
TOTAL 1 - EFECTIVO GENERADO EN OPERACIÓN		21.437.651
2. CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERACIONALES		
(+) Disminución (-) Aumento en DEUDORES	-6.923.717	
(+) Aumento (-) Disminucion en PROVEEDORES	-768.270	
(+) Aumento (-) Disminucion en CUENTAS POR PAGAR	2.036.069	
(+) Aumento (-) Disminucion en OTROS PASIVOS	<u>9.023.371</u>	
TOTAL 2- FLUJO DE EFEC. NETO EN ACT. OPERACION		24.707.184
3. ACTIVIDADES DE INVERSION		
- Compra de PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	<u>-180.000</u>	
TOTAL 3 - FLUJO DE EFECTIVO NETO EN ACT. DE INVERSION		-180.000
4. ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
TOTAL 4 - FLUJO EFEC. NETO EN ACT. DE FINANCIACION		0
TOTAL - AUMENTO (Disminución) DEL EFECTIVO		24.527.184
EFFECTIVO AÑO anterior		1.530.675
EFFECTIVO DEL PRESENTE AÑO		26.057.859

 NORVEL PEÑA FOBERO 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 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

NOMBRE DE LA CUENTA	Diciembre 2.018	INCREMENTO	DISMINUCION	Diciembre 2.019
PATRIMONIO				
RESERVAS (fondo de imprevistos)	9.153.966	1.618.080	0	10.772.046
RESULTADOS DEL EJERCICIO	-1.578.479	10.673.409	0	9.094.930
RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	31.218.221	0	-1.578.479	29.639.742
AJUSTES NIIF	-20.991.147	0	0	-20.991.147
TOTALES	17.802.561	12.291.489	-1.578.479	28.515.571


NORREY PEÑA FORERO
Representante Legal


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

Nota No. 1 ENTIDAD REPORTANTE

La contabilidad y la preparación de los Estados Financieros de la coopropiedad se ciñen a las normas y prácticas de contabilidad generalmente aceptadas en Colombia, disposiciones de la Superintendencia y normas legales expresas.

NOTA No. 2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PARTIDAS DEL BALANCE

Con corte a la fecha de presentación de los estados financieros, la coopropiedad se encuentra obligada a presentar solo 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.

Durante el 2015 la entidad trabajó en el balance de transición hacia las NIIF y a partir del 2016 comenzó a reconocer, registrar contablemente, preparar y reportar su información económica y financiera bajo esta normatividad.

De conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia éstos son los primeros estados financieros individuales preparados por la coopropiedad 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.

Hasta el 31 de diciembre de 2015, de conformidad con la legislación vigente a la fecha, la coopropiedad preparó y presentó sus estados financieros individuales de acuerdo con lo dispuesto por los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia, en adelante PCGA, establecidos en el decreto 2649 de 1993.

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 coopropiedad 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.

e) Notas ESFA 1 de enero de 2014

	Patrimonio PCGA antes 2649	-32.974.269
(A1) +	Reclasificación de fondo de imprevistos al patrimonio de la coopropiedad	-2.407.296
(A2) -	Ajuste por deterioro de las cuotas pendientes de cobro de administración en mora	6.255.414
	Patrimonio bajo marco técnico Simplificado NIIF decreto 2706 2012	-29.126.151

f) Notas TRANSICION 31 de diciembre de 2014

	Patrimonio PCGA antes 2649	-56.980.804
(A1) +	Reclasificación de fondo de imprevistos al patrimonio de la coopropiedad	-2.407.296

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

Diciembre 2.019

(A2) -	Ajuste por deterioro de las cuotas pendientes de cobro de administración en mora	6.255.414
-	Ajuste en la utilidad del ejercicio del año terminado al 31 de diciembre de 2014 por deterioro de cuentas por cobrar	2.541.541
+	Incremento en el fondo de imprevistos por reclasificación del movimiento del año al patrimonio	-1.255.680
	Patrimonio bajo marco técnico Simplificado NIIF decreto 2706 2012	-51.846.825

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 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La política que la copropiedad tiene sobre el disponible es la de tener el efectivo inmediato en los bancos, en la caja sólo manejar el valor de caja menor, o los cheques que queden pendientes al cierre del mes para consignar el primer día hábil del mes siguiente.

		Diciembre 2.019	Diciembre 2.018
	Disponible	26.057.859	1.530.675
1105	Caja	20.766	260.094
1110	Bancos	26.037.093	0
1120	Cuentas de ahorro	0	1.270.582

4 CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Corresponde a las cuentas por cobrar que tiene la copropiedad en desarrollo de su objeto social:

		Diciembre 2.019	Diciembre 2.018
	Deudores Varios	13.985.538	7.061.821
1305	Clientes (Copropietarios)	62.813.005	56.051.207
1330	Anticipos y avances	370.000	370.000
	Edil Varera (no legalizo compra de camisetas)	0	120.000
1370	Préstamos a particulares	161.919	0
1399	Provisiones deterioro cartera NIIF	-49.359.386	-49.359.386

El rubro más 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: (Ver anexo 1)

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 2.019	Diciembre 2.018
	Propiedades Planta y Equipo	15.748.617	26.293.258
1516	Construcciones y edificaciones	47.293.900	47.293.900
1520	Maquinaria y equipo	1.019.700	1.019.700
1524	Equipo de oficina	15.195.700	15.015.700

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

Diciembre 2.019

1528	Equipo de computación y comunicación	827.960	827.960
1592	Depreciación acumulada	-48.588.643	-37.864.002

6 ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS D ELA PLUSVALIA

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

Diciembre 2.019

Diciembre 2.018

	Intangibles	568.400	568.400
1635	Licencias	568.400	568.400

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, se reclasificaron saldos de proveedores que no terminaron el contrato, y sus saldos son:

Diciembre 2.019

Diciembre 2.018

	Proveedores	10.280.495	11.048.765
2205	Nacionales	10.280.495	11.048.765
	Maria de Jesus Lopez (Alquiler loza)	0	50.000
	Seguridad Virtual (seguridad Diciembre y saldo)	8.602.287	7.140.775
	Serprincil Ltda	1.678.208	
	Sabogal Lorenzo (Saldo fact Chips)	0	63.400
	Cuentas Por Pagar	3.838.782	1.802.713
2335	Costos y gastos por pagar	3.817.782	1.783.600
	Soraida Melo		0
	Norvey Peña Forero	1.200.000	
	Guillermo Sarmiento o Orlando Penagos	549.504	481.500
	Sabogal Lorenzo (Saldo fact camaras)		500.000
	Wilson Veleño Llamas (saldo mantenimiento canales)		731.600
	Cesar Alfredo Obando Urrego (saldo mantenimiento cerramiento)		552.000
	Honorarios casa de cobranza CAJ	2.053.879	0
2365	Retención en la fuente	21.000	19.113

8 OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

Sus saldos hacen referencia a los valores que la copropiedad ha recibido por honorarios de los residentes para el cobro juridico, este sakldo se reclasifico, así:

Diciembre 2.019

Diciembre 2.018

	Diferidos	0	97.920
2705	Ingresos recibidos por anticipado	0	97.920

9 OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

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

Diciembre 2.019

Diciembre 2.018

	Otros Pasivos	13.725.566	4.702.195
2805	Anticipos y avances recibidos	3.362.616	4.702.195
	Cuota Ordinaria de Administracion 2019	3.362.616	2.802.195
	Sobre Contratos (Construccion parque)	0	1.900.000
2830	Embargos judiciales (demanda laboral)	10.362.950	0

10 PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS

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

Diciembre 2.019

Diciembre 2.018

	Reservas	10.772.046	9.153.966
3315	Reservas Ocasionales (Fondo de Imprevistos)	10.772.046	9.153.966
	Resultados del Ejercicio	9.094.930	-1.578.479
3605	Utilidades del Ejercicio	9.094.930	0
3610	Pérdida del Ejercicio	0	-1.578.479
	Resultado de Ejercicios Anteriores	29.639.742	31.218.221
3705	Utilidades o Pérdidas Acumulados	29.639.742	31.218.221
3710	Pérdidas Acumuladas	0	0
	Ajustes NIIF	-20.991.147	-20.991.147

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

Diciembre 2.019

3905	Ajustes NIIF (deterioro de Cartera)	-20.991.147	-20.991.147
------	-------------------------------------	-------------	-------------

NOTA RESUMEN DE LAS PRINCIPALES 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 administracion y arrendamiento de parqueaderos, alquiler del salon social y cobro de interese por mora, y sus saldo s son:

		Diciembre 2.019	Diciembre 2.018
	INGRESOS OPERACIONALES	221.295.768	190.192.065
4170	Otras actividades de servicios comunitarios, sociales y personales	223.999.766	194.139.553
4175	Decuento miembros consejo	-2.703.998	-3.947.488

12 GASTOS OPERACIONALES

Los principales gastos de la copropiedad a la fecha de corte son: los honorarios de abogado fueron autorizados por el Consejo.

		Diciembre 2.019	Diciembre 2.018
	EGRESOS OPERACIONALES	191.397.852	179.975.830
5110	Honorarios	0	300.000
5125	Contribuciones y Afiliaciones	174.930	87.304
5130	Seguros	10.145.053	11.032.225
5135	Servicios	151.445.438	141.654.721
5145	Mantenimiento y Reparaciones	11.146.750	7.106.606
5150	Adecuaciones e Instalaciones	237.800	548.113
5160	Depreciación	10.724.641	11.538.605
5195	Diversos	5.905.160	6.171.776
5199	Provisiones	1.618.080	1.536.480

13 INGRESOS NO OPERACIONALES

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

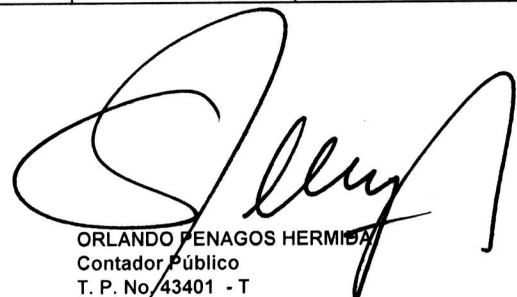
		Diciembre 2.019	Diciembre 2.018
	INGRESOS NO OPERACIONALES	9.141.691	3.545.591
4210	Financieros	2.948	161.604
4250	Recuperaciones	8.978.003	0
4295	Diversos	160.740	3.383.987

14 GASTOS NO OPERACIONALES

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

		Diciembre 2.019	Diciembre 2.018
	EGRESOS NO OPERACIONALES	29.944.677	15.340.306
5305	Financieros	16.150.827	15.178.482
5315	Gastos extraordinarios	117.700	80.000
5395	Gastos Diversos (demanda laboral)	13.676.150	81.824


NORVEY PEN A FORERO
Representante Legal


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