

## **EDIFICIO EL VIRREY**

**NIT 800.185.509-2**

### **REVELACION A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**A DICIEMBRE 31 DE 2019**

#### **NOTA 01. NATURALEZA**

El EDIFICIO EL VIRREY Identificado con NIT 800.185.509-2, es una entidad sin ánimo de lucro con domicilio en la ciudad de Armenia, cuyo reglamento y constitución se protocolizo mediante escritura pública No. 1367 del 28 de marzo de 1990, en la Notaria 3, así como mediante escritura pública No. 2576 se realizó reforma al reglamento según la ley 672 de 2001, el 15 de septiembre de 2003 en la Notaria 4, y finalmente bajo escritura pública No 3176 se llevó a cabo la división material de propiedad horizontal el 30 de septiembre de 2014. La personería Jurídica del EDIFICIO EL VIRREY, fue reconocida por la Alcaldía de Armenia, este se identifica con el Nit. 800.185.509-2, está conformada por 23 unidades de vivienda, 3 locales comerciales, y 35 parqueaderos. Existiendo responsabilidad de efectuar retenciones en la fuente. Declaración de IVA por explotación de las bodegas y salón social e industria y comercio.

El tema relacionado con la contabilidad de entidades sin ánimo de lucro que se refiere el artículo 45 de la ley 190 de 1995 y tal obligatoriedad establece la aplicación de principios o normas generalmente aceptadas, se infiere de lo anterior que el marco jurídico de la contabilidad de la Propiedad Horizontal y las unidades inmobiliarias Cerradas se constituye por el Título IV del libro Primero del Código de comercio y en lo pertinente la ley 675 de 2001.

#### **NOTA 02. POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES**

Los presentes estados financieros muestran la imagen fiel de patrimonio y de la situación financiera del Edificio el virrey, al igual que los resultados de sus operaciones, por el periodo comprendido al 31 de diciembre del año 2019 y el año 2018.

El Edificio el virrey, prepara sus estados financieros de conformidad con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia, Ley 1314 de 2009, reglamentada por el Dec. 2706 de 2012, para las empresas del Grupo 3. Además, se aplicó la Orientación 15 de CTCP de 2015 y la Circular Guía 115-00003 de 2013 de la Superintendencia de Sociedades. Se tiene en cuenta el Estatuto Tributario Decreto 2500 de 1986.

## LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS SON:

La base de reconocimiento utilizada para la contabilización de los ingresos y gastos es la de causación. La contabilidad se lleva por el sistema de causación, reconociendo los ingresos, costos y gastos incurridos en cada vigencia, aunque no se haya hecho efectivo su recaudo o pago

A los deudores mensualmente se les facturan las expensas de cada inmueble, las cuales se registran como ingresos operacionales.

Se presentó puntualmente sus medios magnéticos nacionales y municipales.

Los Estados Financieros se presentan comparativos entre diciembre 31 2019 vs diciembre 2018, se re expresaron de acuerdo a las normas NIF.

Para el EDIFICIO EL VIRREY la Moneda funcional es el Peso Colombiano.

### NOTA 03. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Comprende el efectivo en caja, deposito en cuenta de ahorro Avanza, la cual se encuentra debidamente conciliada con el extracto a Diciembre 31 de 2019.

CUENTA	NOTA	2019	2018	VARIACION	%
<b>EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES</b>		<b>\$ 8.612.454</b>	<b>\$ 2.364.217</b>	<b>\$ 6.248.237</b>	<b>73%</b>
CAJA GENERAL		\$ 970.838	\$ 1.251.433	\$ (280.595)	-29%
AVANZA COOPERATIVA NACIONAL DE AHORRO		\$ 5.755.941	\$ 187.644	\$ 5.568.297	97%
FONDO DE IMPREVISTOS CUENTA AVANZA		\$ 1.885.675	\$ 925.140	\$ 960.535	51%

**NOTA 04 APORTES AVANZA:** Corresponde a los aportes del edificio el virrey hacia una cuenta de ahorros que se tiene con avanza, cuyo saldo es de \$2.352.371 estos pueden ser retirados en el momento que se terminen las relaciones comerciales.

**NOTA 05: INGRESO POR COBRAR:** Corresponde a Cuotas que tienen pendientes algunos copropietarios por cuotas de administración \$6.105.315 por cuotas extraordinarias \$865.489, por concepto de multas por faltar a la asamblea \$ 266.000 e intereses por mora en pago de cuotas de administración \$71.800.

PROPIETARIO	ADMON	CUOTA EXTRAORDINARIA	MULTA ASAMBLEA	OTROS
A-203 GRACIELA DUQUE		\$ 135.989		
A-303 ARNULFO CARDONA PARRA	\$ 4.905.627	\$ 159.500	\$ 266.000	\$ 71.800
A-402 JORGE ELIECER OROZCO DAVILA	\$ 298.500			
A-501 FANNY SERNA	\$ 191.460			
A-505 MARTHA CECILIA MOLINA	\$ 502.000	\$ 453.000		
B-202 VARGAS DARIO	\$ 183.728			
P-10 S-2 WALTER ECHEVERRY HOYOS	\$ 24.000	\$ 59.000		
P-21 S-2 JULIAN ALBERTO LAROTA GARZON		\$ 58.000		
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 6.105.315</b>	<b>\$ 865.489</b>	<b>\$ 266.000</b>	<b>\$ 71.800</b>

## OTROS DEUDORES:

- Su saldo corresponde a cobro por trámite de valorización pendiente a diciembre 31 de 2017 por valor de \$ 25.000, tres certificados de tradición cargados al apto 303 por un valor de 46.800.

## NOTA 06: PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

**Según orientación 15 del CTCP de 2015** “Los bienes privados o de dominio particular o de uso común, no deben ser reconocidos en los estados financieros de la copropiedad, por cuanto no tienen el carácter de recursos disponibles para ella, dado que la titularidad del dominio y el uso particular de que son objeto, están en cabeza de cada uno de los copropietarios, más allá de que la copropiedad, a nombre de estos, tenga la responsabilidad por su preservación, mantenimiento y control.” En cumplimiento de esta orientación y de acuerdo al manual de políticas contables.

SALDO A DIC 31 2014 CITOFONOS Y REPIZA	\$ 1.911.500
DEPRECIACION	(\$1.911.500)
SALDO A DIC 31 2014 SISTEMA DE DISTRIBUCION DE AGUA	\$ 6.000.000
DEPRECIACION	(\$3.000.000)
SALDO A DIC 31 2014 SILLETERIA SALON DE CONFERENCIAS	\$ 450.000
EPRECIACION	(\$450.000)
SALDO A DIC 31 2014 MUEBLES Y ENSERES	\$ 1.178.378
DEPRECIACION	(\$707.026)
COMPRA DE SALA SOFA Y SILLAS PUFF	\$1.400.000
<b>TOTAL</b>	<b>\$4.871.352</b>

## PASIVOS

**NOTA 07: OBLIGACIONES FINANCIERAS:** Corresponde al préstamo bancario para arreglo eléctrico del conjunto saldo a 31 de Diciembre \$8.722.672.

## NOTA 08 CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

Su saldo representa algunas cuentas que quedaron pendientes por pagar a Diciembre 31 de 2019 y son las siguientes:

<b>CUENTA</b>	<b>VALOR</b>
Retención en la fuente	\$44.025
Reteica	\$2.131
Planilla de seguridad social periodo	\$320.600

Dinero pendiente por ejecutar de la cuota extraordinaria	\$6.124.765
Seguro áreas comunes por ejecutar en el 2020 (cuya primera cuota se ejecuta en el diciembre del 2019)	\$3.043.339
<b>TOTAL</b>	<b>\$9.534.860</b>

**NOTA 09: PROVISION CORRIENTE POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS:** su saldo representa el valor de las prestaciones que se deben a la señora Olga Liliana Gómez Giraldo, empleada del conjunto:

CESANTIAS	\$383.157
INTERES A LAS CESANTIAS	\$34.499
VACACIONES	\$155.394
<b>TOTAL</b>	<b>\$573.050</b>

**NOTA 10: IMPUESTOS GRAVAMENES Y TASAS:** Queda pendiente por cancelar el IVA del 3er cuatrimestre del año 2019.

**NOTA 11: INGRESOS DIFERIDOS:** Corresponde a pagos que algunos copropietarios realizan antes del vencimiento es decir representan saldos a favor y son los siguientes:

PROPIETARIO	ADMON
A-101 OLGA DOLLY CARO BELTRAN	\$ 289.500
A-102 CECILIA CASTAÑO	\$ 579.500
A-103 OLGA CECILIA ALVAREZ	\$ 79.317
A-201 GONZALO ALVAREZ B.	\$ 13.100
A-202 OSCAR AUGUSTO RUIZ HAMBRA	\$ 3.100
A-204 BLANCA SURI TORO CONTRERAS	\$ 1.000
A-205 DIEGO CORREA URIBEL	\$ 548.020
A-301 LUIS EDUARDO CARRILLO CANALES	\$ 1.000
A-302 ADRIANA BOTERO MARIN	\$ 781.146
A-305 GLORIA OFELIA DUQUE TELLO	\$ 49.013
A-403 LUIS CARLOS PELAEZ	\$ 302.883
A-404 ROSAURA VALENCIA	\$ 9.500
A-504 LUISA FERNANDA FRANCO PIEDRAHITA	\$ 1.000
L-01 MARIA ELENA HOYOS PILICO	\$ 590.000
P-16 S-3 CONSTRUCCIONES BUENDIA	\$ 40.000
P-21 S-2 JULIAN ALBERTO LAROTA GARZON	\$ 31.500
P-5- S-3 JOSE MANUEL JIMENEZ	\$ 5.000
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 3.324.579</b>

**NOTA 12: EXCEDENTE DEL EJERCICIO:** Se evidencia una alteración del excedente del estado de la situación financiera con respecto a el excedente

generado en el estado de resultados integral, ya que toca disminuir el saldo con el valor del fondo de imprevistos, pues este en ningún caso puede generar ni déficit ni excedente.

### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL ACUMULADO

#### NOTA 13: INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

DETALLE	VALOR
Ingresos por expensas comunes	\$96.719.464
Arrendamiento	\$6.747.456
Interés de mora cuotas de administración	\$426.353
Interés de mora cuota extraordinaria	\$70.801
Fondo de imprevistos	\$960.000
Ajuste al peso	\$5.474
Ingresos financieros	\$50.292
Ingreso de ejercicios anteriores (Mayor valor liquidado del impuesto del IVA del periodo 2018)	\$141.630
Cuota extraordinaria	\$10.274.765
Descuento pronto pago	-6.360.000
<b>TOTAL</b>	<b>\$109.029.132</b>

**NOTA 14: REINTEGRO DE OTROS COSTOS Y GASTOS:** Este valor pertenece al reintegro por medio de la aseguradora debido al incidente con la citofonia por valor de \$3.018.758, ajuste menor valor cancelado seguridad social periodo 12 \$6.000, Contribución para servicio de energía \$420.000 y dos consignaciones pendientes de identificar del año 2018 las cuales no se lograron identificar por valor de \$102.500.

#### NOTA 15: GASTOS POR SALARIOS Y OTROS BENEFICIOS DE LOS EMPLEADOS

CUENTA	VALOR
Dinero cancelado por la empleada del conjunto correspondiente a (sueldo, auxilio de transporte, dotación, seguridad social y prestaciones sociales)	<b>\$10.211.359</b>
<b>TOTAL, GASTOS POR SALARIOS Y OTROS BENEFICIOS DE LOS EMLEADOS</b>	<b>\$10.211.359</b>

**NOTA 16: GASTOS POR HONORARIOS**

<b>CUENTA</b>	<b>VALOR</b>
Honorarios administradora	\$8.706.000
Honorarios Revisoría fiscal	\$1.350.000
Honorarios Contadora	\$3.180.000
<b>TOTAL HONORARIOS</b>	<b>\$12.606.000</b>

**NOTA 17 SEGURO AREAS COMUNES:**

En este rubro se registra el valor Amortizado del seguro de áreas comunes cuyo saldo a 31 de diciembre \$ 2.534.190.

**NOTA 18 GASTOS POR SERVICIOS**

<b>CUENTA</b>	<b>VALOR</b>
Vigilancia	\$51.154.968
Acueducto y alcantarillado	\$907.085
Energía	\$3.724.100
<b>TOTAL</b>	<b>\$55.786.153</b>

**NOTA 19: GASTOS LEGALES:** En este rubro se reflejan los trámites legales incurridos para el proceso de cobro de cartera del apto 303.

**NOTA 20: GASTOS POR MANTENIMIENTO Y REPARACIONES**

<b>DETALLE</b>	<b>VALOR</b>
<b>PRADOS Y JARDINES</b> (Arreglo jardín, compra de plantas)	\$219.000
<b>MOTOBOMBAS</b> ( Compra de combustible para motobomba, mantenimiento correctivo de dos electrobombas, limpieza del pozo de la motobomba, vaciada y desinfectada, limpieza de canales e impermeabilización y reposición de tejas )	\$1.778.978
<b>REPARACIONES LOCATIVAS</b> (Suministro de planta para 24 puntos de extensiones, Compra de materiales para mantenimiento, reparación de cámaras, reparación de citofonos, revisión e independización de medidores, Instalación de marco de anejo en ventana de parqueadero, impermeabilización de techo, mantenimiento canales, mantenimiento preventivo sector de parqueaderos. )	\$5.345.860
<b>MANTENIMIENTO POZO AGUAS NEGRAS Y TUBERIAS</b> ( Reparación tubos aguas negras sótano 1)	\$200.000
<b>FUMIGACION Y ROEDORES</b> (Control integral de plagas)	\$319.328
<b>PAGO CUOTA EXTRAORDINARIA</b> (Mano de obra instalación malla polo a tierra, materiales para polo a tierra, y unificación de matrículas.)	\$10.274.765
<b>MANTENIMIENTO DE AGUA POTABLE</b> (Lavado y desinfección del tanque)	\$352.941
<b>TOTAL</b>	<b>\$18.490.872</b>

**NOTA 21 INSTALACIONES ELECTRICAS:**

<b>DETALLE</b>	<b>VALOR</b>
<b>INSTALACIONES ELECTRICAS</b> (Instalación de luminaria de emergencia, Compra de canaletas)	\$1.360.000
<b>TOTAL</b>	<b>\$1.360.000</b>

**NOTA 22: OTROS GASTOS DE FUNCIONAMIENTO**

<b>Financieros:</b> ( Interés seguro áreas comunes, gastos financieros cuenta avanza, interés crédito)	\$2.978.726
<b>Útiles papelería y fotocopias</b> ( pago de fotocopias y resma de papel)	\$56.324
<b>Elementos de Aseo y Cafetería</b> ( Compra de productos de aseo entre estos trapeador, detergente, hipoclorito, blanqueador, limpiador, esponja, recogedor, compra de balde, guantes, lavalozas, escoba.)	\$228.957
<b>Impuesto de bolsas</b>	\$80
<b>Ajuste al peso</b>	\$22.720
<b>Otros</b> (Compras de artículos de navidad, pago de dominio de la página web, recarga de extintores, compra de mesa de centro, ramo fúnebre)	\$1.009.161
<b>TOTAL</b>	<b>\$4.295.968</b>

**NOTA 23 GASTO IVA :** Este rubro corresponde al IVA no descontado por el conjunto por no tener relación de causalidad con el arrendamiento de las bodegas.



.....  
**LINA MARCELA LOAIZA ARMIROLA**

Contadora Pública T.P 236718