

EDIFICIO TORRE PIJAO PROPIEDAD HORIZONTAL
REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS
A DICIEMBRE 31 DE 2024 Y DICIEMBRE 31 DE 2023

NOTA 1. NATURALEZA

EL EDIFICIO TORRE PIJAO NIT 800.226383 - 9, es una persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, adaptada a la ley 675 de 2001 (Nuevo Régimen de Propiedad Horizontal), tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales ni de industria y comercio, aunque debe actuar como agente de retención en la fuente sobre los pagos realizados a sus proveedores de bienes y servicios. Cuenta con personería jurídica vigente, certificada por la Alcaldía local de Suba y Representada Legalmente por su administradora Martha Cecilia Castañeda Galeano.

OBJETO: Su principal objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados, cumplir y hacer cumplir la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

RECURSOS PATRIMONIALES: Están conformados por los ingresos provenientes de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos y demás bienes e ingresos, adquiridos lícitamente para el cumplimiento de su objeto.

ÓRGANOS DE ADMINISTRACION: La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración y a la Administradora, quien actúa como su Representante Legal.

ENTE DE CONTROL: La auditoría si la tuviera el control de las operaciones de la copropiedad y las actuaciones de la administración son controladas por un Contador Público titulado, quien permanentemente realiza las recomendaciones pertinentes y cada mes presenta su informe en la reunión de Consejo de Administración, además de acompañar el proceso de revisión y presentación de las declaraciones tributarias de la copropiedad (Retención en la fuente).

1.1. Políticas y Prácticas contables

EL EDIFICIO TORRE PIJAO PROPIEDAD HORIZONTAL aplica las Normas de Contabilidad establecidas mediante la Ley 1314 de 2009, reglamentada por el Decreto 2706 de 2012, para las empresas del Grupo 3, que deben llevar una contabilidad simplificada, tomando como base la Norma Internacional de Información Financiera, NIIF para PYMES, que da lugar al Régimen Simplificado de Contabilidad de Causación para Microempresas, NIF. Además, se aplicó la Orientación 15 de CTCP de 2016 y la Circular Guía 115-00003 de 2013 de la Superintendencia de Sociedades, así como los diferentes Conceptos de las autoridades competentes, en los apartes en que apliquen y se compartan criterios. 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.

NOTA 2. Efectivo y Equivalentes del Efectivo

Compuesto por caja y bancos, son los recursos disponibles que tiene el edificio para ser utilizados con fines generales o específicos. El monto de este grupo se descompone así:

DESCRIPCIÓN	AÑO 2024	AÑO 2023	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
Caja Menor	\$ 103.227	\$ 447.600	\$ -344.373	-77%
(1) Cuenta Corriente BCS 0375	\$ 38.895.450		\$ 38.895.450	N/A
(2) Cuenta de Ahorros BCS 8777	\$ 2.643.986	\$ 7.772.670	\$ -5.128.684	-66%
(3) Cuenta de Ahorros BCS 9093	\$ 19.213.639		\$ 19.213.639	N/A
Cuenta de Ahorros Davivienda 6653	\$ -	\$ 466	\$ -466	-100%
Cuenta de Ahorros Davivienda FI	\$ -	\$ 14.045.330	\$ -14.045.330	-100%
Cuenta de Ahorros Davivienda 0665	\$ -	\$ 947.955	\$ -947.955	-100%
Total Efectivo y sus Equivalentes	\$ 60.856.302	\$ 23.214.021	\$ 37.642.281	162%

Las cuentas bancarias se encuentran debidamente conciliadas con los extractos bancarios y sobre ellas no existe embargo alguno.

- (1) **Cuenta Corriente BCS No. 0375.** Esta cuenta es recaudadora las cuotas extraordinarias dentro de ellas se encuentra la cuota extraordinaria aprobada y recaudada en el año 2023 por valor de \$30.000.000 y \$8.829.217 correspondientes a la cuota extraordinaria aprobada por la Asamblea realizada en el mes de noviembre de 2024, adicional el ingreso de la devolución del GMF.
- (2) **Cuenta de Ahorros BCS No. 8777.** Esta es nuestra cuenta de recaudo de los pagos de las expensas comunes pagadas por los copropietarios y con la cual se atienden todas las obligaciones para el correcto funcionamiento del conjunto.
- (3) **Cuenta de Ahorros BCS No. 9093.** Esta cuenta da respaldo al 100% del fondo de imprevistos exigido por la Ley 675 de 2001 en su Artículo 35.

NOTA 3. Deudores Copropietarios

Corresponde a los saldos por cobrar por concepto de expensas comunes a diciembre 31 de 2024.

DESCRIPCIÓN	AÑO 2024	AÑO 2023	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
Cuotas de Administración	\$ 18.913.113	\$ 31.286.820	\$ -12.373.707	-40%
Sanción Inasistencia Asamblea	\$ 269.235	\$ 283.000	\$ -13.765	N/A
Intereses de Mora	\$ 67.988	\$ 3.653.964	\$ -3.585.976	-98%
Consignaciones por Identificar	\$ -501.276	\$ -1.453.776	\$ 952.500	N/A
Provisión de Cartera	\$ 4.778.327	\$ -7.112.333	\$ 11.890.660	-167%
Otras Cuentas por Cobrar	\$ -	\$ 49.700	\$ -49.700	-100%
Total Deudores	\$ 23.527.387	\$ 26.707.375	\$ -3.179.988	-12%

Ver Anexo No. 1 Cartera Detallada

NOTA 4. Propiedad Planta y Equipo

El registro de propiedad, planta y equipo se lleva a cabo sobre la base del costo histórico según factura de compra en almacenes Alkosto compra del computador y la impresora comprada en Unilago al señor Leonardo Hernández; son bienes dispuestos para la operación de la administración y funcionamiento del edificio. La depreciación es calculada por el método de línea recta.

DESCRIPCIÓN	AÑO 2024	AÑO 2023	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
Equipo de Computación e Impresora	\$ 2.594.160	\$ 2.594.160	\$ -	0%
Deterioro Acumulado	\$ -1.633.051	\$ -1.114.219	\$ -518.832	47%
Total Propiedad, Planta y Equipo	\$ 961.109	\$ 1.479.941	\$ -518.832	-35%

NOTA 5. Diferidos

En esta cuenta se registró el servicio de arrendamiento del programa contable por vigencia de un año a partir del mes de abril del 2024, por valor total de \$779.900 los cuales se va amortizando mes a mes y para la fecha 31 de diciembre de 2024 tenemos el siguiente saldo:

DESCRIPCIÓN	AÑO 2024	AÑO 2023	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
Programa contable	\$ 779.900	\$ -	\$ 779.900	N/A
Amortización Mensual Acumulada	\$ -519.936	\$ -	\$ -519.936	N/A
Total Diferidos	\$ 259.964	\$ -	\$ 259.964	N/A

NOTA 6. Costos y Gastos por Pagar.

Corresponde al valor adeudado por la copropiedad a favor de terceros por diferentes conceptos. A continuación, se presenta el detalle de este rubro al cierre del ejercicio.

DESCRIPCIÓN	AÑO 2024	AÑO 2023	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
(1) Honorarios	\$ 405.726	\$ 1.514.000	\$ -1.108.274	-73%
(2) Servicios Públicos	\$ 390.252	\$ 120.360	\$ 269.892	224%
Servicios	\$ -	\$ 10.063.465	\$ -10.063.465	-100%
Mantenimientos	\$ -	\$ 1.518.211	\$ -1.518.211	-100%
(3) Retención en la fuente	\$ 35.000	\$ 37.684	\$ -2.684	-7%
Total Costos y Gastos por Pagar	\$ 830.978	\$ 13.253.720	\$ -12.422.742	-94%

- (1) **Honorarios:** Corresponde a los honorarios de contabilidad del mes de diciembre 2023 por valor de \$405.726; a favor de la señora Sandy Rocío Buitrago Rodríguez contadora del edificio.
- (2) **Servicios Públicos:** Corresponde a la factura del servicio de energía correspondiente a los días del mes de diciembre de 2024 que se deben pagar en el mes de enero del 2025.
- (3) **Retención en la fuente:** Corresponde al valor retenido a los proveedores y/o contratistas por concepto de honorarios, servicios y suministros, en el mes de diciembre de 2024, valor que será presentado y cancelado en el mes de enero de 2025 ante la dirección de impuestos y aduanas nacionales (DIAN).

NOTA 7. Otros Pasivos.

Este valor corresponde a cuotas de administración y cuota extraordinaria aprobada en la asamblea extraordinaria realizada en el mes de noviembre de 2024, canceladas por anticipado por los copropietarios correspondientes al mes de enero de 2025 y siguientes.

DESCRIPCIÓN	AÑO 2024	AÑO 2023	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
Anticipo Cuotas de Administración	\$ 685.208	\$ 326.607	\$ 358.601	110%
Anticipo Cuota Extraordinaria	\$ 8.829.217	\$ -	\$ 8.829.217	N/A
Total Otros Pasivos	\$ 9.514.425	\$ 326.607	\$ 9.187.818	2813%

NOTA 8. Cuota Extraordinaria

En esta cuenta se encuentra registrada la cuota extraordinaria aprobada por la asamblea para la obra de parqueaderos por valor de \$30.000.000.

NOTA 9. Patrimonio

A continuación, se detallan las partidas que conforman el patrimonio del edificio.

DESCRIPCIÓN	AÑO 2024	AÑO 2023	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
Fondo de Imprevistos	\$ 19.213.485	\$ 17.247.753	\$ 1.965.732	11%
Excedente o Déficit del Ejercicio	\$ 5.512.527	\$ 14.508.546	\$ -8.996.019	N/A
Excedentes Acumulados	\$ 20.573.347	\$ 6.064.801		
Total Patrimonio	\$ 45.299.359	\$ 37.821.100	\$ 7.478.260	20%

NOTA 10. INGRESOS.

En este rubro se registran los valores recibidos y/o causados por la copropiedad como resultado de las actividades desarrolladas en cumplimiento a lo autorizado por la asamblea general.

Se genera detalle de los siguientes ingresos

DESCRIPCIÓN	AÑO 2024	AÑO 2023	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
Cuotas de Administración	\$ 196.584.000	\$ 188.023.167	\$ 8.560.833	5%
Sancion Inasistencia Asamblea	\$ 700.000	\$ -	\$ 700.000	N/A
Intereses de Moras	\$ 4.042.501	\$ 8.099.752	\$ -4.057.251	-50%
Descuentos por Pronto Pago	\$ -9.139.282	\$ -7.926.857	\$ -1.212.425	15%
Total Ingresos	\$ 192.187.219	\$ 196.122.919	\$ -3.935.700	-2%

NOTA 11. Otros Ingresos.

Esta cuenta registra los valores recibidos por concepto de recuperación de gastos y rendimientos de las cuentas bancarias a nombre del edificio.

DESCRIPCIÓN	AÑO 2024	AÑO 2023	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
(1) Rendimientos Financieros	\$ 652.047	\$ 12.761	\$ 639.286	5010%
Salón Social	\$ 130.000	\$ 60.000	\$ 70.000	117%
(2) Reintegro de Costos y Gastos	\$ 61.352	\$ -	\$ 61.352	N/A
(3) Aprovechamientos	\$ 1.494.104	\$ 3.100.391	\$ -1.606.287	-52%
Ajuste al Peso	\$ 4.401	\$ 2.171	\$ 2.230	103%
Total Otros Ingresos	\$ 2.341.904	\$ 3.175.323	\$ -833.419	-26%

- (1) **Rendimientos financieros:** Este rubro incremento por la apertura del CDT con el dinero del fondo de imprevistos, el cual no se renovó para que el dinero quedara en la cuenta dando respaldo al 100 del fondo de imprevistos.
- (2) **Reintegro de Costos Gastos:** En esta cuenta se registra el valor que se tenía contablemente por pagar a la señora Esperanza Gutiérrez por concepto de empaste de libros contables, pero no fue cobrada por parte de ella.
- (3) **Aprovechamientos:** En esta cuenta se registra el beneficio que nos da la empresa de vigilancia por pronto pago y el reintegro del GMF realizado por el banco Davivienda.

NOTA 12. Gastos.

DESCRIPCIÓN	AÑO 2024	AÑO 2023	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
Administración	\$ 11.999.593	\$ 10.450.067	\$ 1.549.526	15%
Contador	\$ 4.868.712	\$ 4.455.264	\$ 413.448	9%
(1)Juridico	\$ 300.000	\$ 600.000	\$ -300.000	-50%
Total Honorarios	\$ 17.168.305	\$ 15.505.331	\$ 1.662.974	11%

- (1) **Jurídicos:** Corresponden a honorarios jurídicos respuesta a derecho de petición.

DESCRIPCIÓN	AÑO 2024	AÑO 2023	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
Póliza Áreas Comunes	\$ 7.173.356	\$ 5.390.309	\$ 1.783.047	33%
Total Seguros	\$ 7.173.356	\$ 5.390.309	\$ 1.783.047	33%

DESCRIPCIÓN	AÑO 2024	AÑO 2023	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
Vigilancia	\$ 138.811.012	\$ 120.156.251	\$ 18.654.761	16%
Programa Contable	\$ 519.936	\$ -	\$ 519.936	N/A
Acueducto y Alcantarillado	\$ 808.180	\$ 987.640	\$ -179.460	-18%
Energía Eléctrica	\$ 9.671.572	\$ 7.142.200	\$ 2.529.372	35%
Teléfono	\$ 1.052.370	\$ 1.043.804	\$ 8.566	1%
Total Servicios	\$ 150.863.070	\$ 129.329.895	\$ 21.533.175	17%

DESCRIPCIÓN	AÑO 2024	AÑO 2023	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
(1) Mantenimiento Zonas Comunes	\$ 968.800	\$ 5.971.925	\$ -5.003.125	-84%
Mtto Cubierta Edificio	\$ -	\$ 29.900	\$ -29.900	-100%
Mantenimiento Extintores	\$ 176.000	\$ 150.000	\$ 26.000	17%
Mantenimiento Ascensores	\$ 4.055.276	\$ 3.882.276	\$ 173.000	4%
Certificado Ascensor	\$ 285.600	\$ 363.069	\$ -77.469	-21%
Citofonos	\$ 140.000	\$ -	\$ 140.000	N/A
Motobombas	\$ 1.690.000	\$ 7.691.828	\$ -6.001.828	-78%
Cámaras	\$ 150.000	\$ 620.000	\$ -470.000	-76%
Equipo computación	\$ 190.400	\$ 102.000	\$ 88.400	87%
Instalaciones Eléctricas	\$ 171.000	\$ 505.300	\$ -334.300	-66%
Total Mtos y Reparaciones	\$ 7.827.076	\$ 19.316.298	\$ -11.489.222	-59%

(1) Detalle Mto zonas comunes

DESCRIPCIÓN	VALOR
Compra de Materiales	\$ 313.800
Retiro luces navidad y mto zonas comunes	\$ 185.000
Arreglo brilladora y aspiradora	\$ 30.000
Resane muro apto 202 y 203	\$ 170.000
Apertura motobombas	\$ 240.000
Mtto puerta principal	\$ 30.000
Mtto Zonas Comunes	\$ 968.800

DESCRIPCIÓN	AÑO 2024	AÑO 2023	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
Depreciaciones	\$ 518.832	\$ 518.832	\$ -	0%
Total Depreciaciones	\$ 518.832	\$ 518.832	\$ -	0%

DESCRIPCIÓN	AÑO 2024	AÑO 2023	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
Elementos de Aseo y Cafetería	\$ 1.018.533	\$ 869.540	\$ 148.993	17%
Útiles, papelería y Fotocopias	\$ 740.000	\$ 1.142.040	\$ -402.040	-35%
Transportes	\$ 80.450	\$ 155.600	\$ -75.150	-48%
Ajuste al peso	\$ 7.182	\$ 2.312	\$ 4.870	211%
(1) Eventos y Celebraciones	\$ 407.400	\$ 687.660	\$ -280.260	-41%
Gastos Asamblea	\$ 836.000	\$ 1.290.000	\$ -454.000	N/A
Total Diversos	\$ 3.089.565	\$ 4.147.152	\$ -1.057.587	-26%

(1) **Eventos y celebraciones:** A continuación, detalle de estos gastos:

DESCRIPCIÓN	VALOR
Bonos Navideños Vigilantes	\$ 400.000
Sobres Regalo	\$ 6.800
Compra sobres bonos	\$ 600
Total Eventos y Celebraciones	\$ 407.400

DESCRIPCIÓN	AÑO 2024	AÑO 2023	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
Fondos de Imprevistos	\$ 1.965.732	\$ 1.798.800	\$ 166.932	9%
Total Diversos	\$ 1.965.732	\$ 1.798.800	\$ 166.932	9%

NOTA 13. Otros Gastos

DESCRIPCIÓN	AÑO 2024	AÑO 2023	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
Gastos Bancarios	\$ 381.660	\$ 856.221	\$ -474.561	-55%
Impuestos Asumidos	\$ 29.000	\$ -	\$ 29.000	N/A
Total Diversos	\$ 410.660	\$ 856.221	\$ -445.561	-52%

“LAS NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS HACEN PARTE INTEGRAL DE LOS MISMOS”