***Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Rionegro***
***Propiedad Horizontal***
*Estados Financieros*

*Al 31 de diciembre de 2019 y 2018*

## *Certificación del Representante Legal y Contadora de la Copropiedad*

Rionegro, febrero 26 de 2020

A los señores Copropietarios de
Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Rionegro – Propiedad Horizontal

Los suscritos Representante Legal y Contadora de Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Rionegro – Propiedad Horizontal, certificamos que los estados financieros de la Copropiedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018 han sido fielmente tomados de los libros y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes afirmaciones contenidas en ellos:

a) Todos los activos y pasivos incluidos en los estados financieros de la Copropiedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018 existen y todas las transacciones incluidas en dichos estados se han realizado durante los años terminados en esas fechas.

b) Todos los hechos económicos realizados por la Copropiedad durante los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 han sido reconocidos en los estados financieros.

c) Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo de la Copropiedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

d) Todos los elementos han sido reconocidos dentro de los estados financieros por sus valores de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia, fundamentadas en las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

e) Todos los hechos económicos que afectan los estados financieros de la Copropiedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018 han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados financieros.

**Carlos Alberto Mesa Posada**
Representante Legal
Zona Franca de Rionegro S.A. Usuario Operador de Zona Franca Administradora

**Natalia Garzón García**
Contadora
Tarjeta Profesional No. 101939-T

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

| | Notas | 31 de diciembre de 2019 | 31 de diciembre de 2018 |
|---|---|---|---|
| **ACTIVO** | | | |
| **Activo corriente** | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 6 | 806.294 | 1.003.591 |
| Instrumentos Financieros | 7 | 412.947 | 395.884 |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | 8 | 260.119 | 391.865 |
| | | 1.479.360 | 1.791.340 |
| **Activo no corriente** | | | |
| Propiedades, planta y equipo | 9 | 626.166 | 434.688 |
| Impuesto diferido | | 10.279 | 12.351 |
| | | 636.445 | 447.039 |
| **Total activo** | | 2.115.805 | 2.238.379 |
| **PASIVO** | | | |
| **Pasivo corriente** | | | |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 10 | 137.184 | 116.920 |
| Impuestos, gravámenes y tasas | 11 | - | 29.068 |
| Otros pasivos no financieros | 12 | 557.332 | 354.532 |
| | | 694.516 | 500.520 |
| **Total pasivo** | | 694.516 | 500.520 |
| **PATRIMONIO** | | | |
| Fondo Social | 13 | 1.500.059 | 1.500.059 |
| Excedentes (pérdidas) del ejercicio | | (316.571) | 198.091 |
| Excedentes (pérdidas) acumuladas | | 572 | (197.520) |
| Excedentes acumulados - Efecto Adopción NIIF | | 237.229 | 237.229 |
| **Total del patrimonio** | | 1.421.289 | 1.737.859 |
| **Total del pasivo y del patrimonio** | | 2.115.805 | 2.238.379 |

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.

Carlos Alberto Mesa Posada
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)

Natalia Garzón García
Contadora
Tarjeta Profesional No. 101939-T
(Ver certificación adjunta)

Oscar Granada Restrepo
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 4469-T
(Ver informe adjunto)

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

| | Notas | Año terminado el 31 de diciembre 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Ingresos por cuotas de administración | 14 | 1.858.748 | 1.703.019 |
| Fondo de Imprevistos ley 675 | | 18.577 | 17.031 |
| Servicio de Acueducto y Alcantarillado | 14 | 592.244 | 697.025 |
| **Excedente bruto** | | 2.469.569 | 2.417.075 |
| Costos indirectos y gastos de administración | 15 | (2.483.622) | (2.304.119) |
| Otros gastos de administración | | - | (5.025) |
| Provisión Fondo de imprevistos ley 675 | | (18.577) | (17.031) |
| **Excedente (pérdida) operacional** | | (32.630) | 90.900 |
| Otros (gastos) / ingresos, neto | 16 | (347.984) | 31.442 |
| Ingresos (gastos) financieros | | 66.115 | 105.752 |
| **Excedente antes de la provisión para impuesto sobre la renta** | | (314.499) | 228.094 |
| Movimiento neto de impuesto diferido e impuesto de renta | | (2.072) | (30.003) |
| **Excedente (déficit) neto** | | (316.571) | 198.091 |

Carlos Alberto Mesa Posada
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)

Natalia Garzón García
Contadora
Tarjeta Profesional No. 101939-T
(Ver certificación adjunta)

Oscar Granada Restrepo
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 4469-T
(Ver informe adjunto)

## ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

| | Fondo Social | Utilidades acumuladas | Ganancias retenidas (adopción NIIF) | Total patrimonio |
|---|---|---|---|---|
| **Saldo al 31 de diciembre de 2018** | **1.500.059** | **572** | **237.229** | **1.737.859** |
| Aumentos (disminuciones) | | - | | - |
| Excedente (pérdida) neta del periodo | | (316.571) | | **(316.571)** |
| Otros resultados integrales | | - | | - |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2019** | **1.500.059** | **(315.999)** | **237.229** | **1.421.289** |

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.

Carlos Alberto Mesa Posada
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)

Natalia Garzón García
Contadora
Tarjeta Profesional No. 101939-T
(Ver certificación adjunta)

Oscar Granada Restrepo
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 4469-T
(Ver informe adjunto)

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

| | Año terminado el 31 de Diciembre | |
|---|---|---|
| | **2019** | **2018** |
| **Flujos de efectivo de las actividades de operación** | | |
| Excedente (pérdida) neta del año | (316.571) | 198.091 |
| Ajustadas por: | | |
| Depreciación de propiedades, planta y equipo | 26.122 | 26.476 |
| Pérdida den venta y retiro de bienes | - | - |
| Provisión para protección de cartera | (2.067) | (5.859) |
| Cambios en el capital de trabajo: | | |
| Cuentas por cobrar | 133.814 | (63.600) |
| Activos financieros | (17.063) | (19.065) |
| Cuentas por pagar | (8.804) | (62.298) |
| Otros pasivos no financieros | 202.800 | 8.483 |
| Efectivo neto generado por las operaciones | 18.231 | 82.228 |
| Movimiento neto de impuestos diferidos | 2.072 | 934 |
| Intereses pagados | - | - |
| Efectivo neto generado por (utilizado en) las actividades de operación | 20.303 | 83.162 |
| **Flujos de efectivo de las actividades de inversión** | | |
| Adquisiciones de propiedades, planta y equipo | (217.600) | (248.139) |
| Producto de la venta de activos fijos | - | - |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión | (217.600) | (248.139) |
| **Flujos de efectivo de las actividades de financiación** | | |
| Disminución de obligaciones financieras | | |
| Traslado de excedentes a Fondo de recuperación de la inversión | - | (331.385) |
| Efectivo neto generado por las actividades de financiación | - | (331.385) |
| **Incremento / (decremento) neto del efectivo y equivalentes de efectivo** | (197.297) | (496.362) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año | 1.003.591 | 1.499.953 |
| **Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año** | 806.294 | 1.003.591 |

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.

Carlos Alberto Mesa Posada
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)

Natalia Garzón García
Contadora
Tarjeta Profesional No. 101939-T
(Ver certificación adjunta)

Oscar Granada Restrepo
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 4469-T
(Ver informe adjunto)

## Notas a los estados financieros

### 1. Información General

De acuerdo a lo establecido en el articulo 3 de la Ley 16 de 1.985, la ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS DE RIONEGRO PROPIEDAD HORIZONTAL, forma una persona jurídica sin ánimo de lucro, distinta a los propietarios de bienes y dominio exclusivo que la integran y tiene como objeto administrar los bienes afectados al uso común de los propietarios de la Zona Franca.

LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS DE RIONEGRO fue establecida de acuerdo a las leyes colombianas el 12 de marzo de 1993, mediante escritura pública No. 799 de la Notaría única del Municipio de Rionegro (Antioquia), sujetada al régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL por medio de la escritura pública No. 102 del 21 de marzo de 1995 de la Notaría Segunda del Círculo de Rionegro, modificada mediante escritura pública No. 485 del 22 de agosto de 1995, No. 714 del 20 de noviembre de 1995, No. 842 del 29 de diciembre de 1995, No. 471 del 24 de marzo de 1998, No. 515 del 20 de mayo de 1999, No. 375 del 26 de abril de 2001 y No. 25 del 09 de enero de 2003 de la Notaria Segunda de Rionegro (se adecua a la ley 675 de 2001), por medio de la Escritura Pública No 3.406 del 25 de julio de 2003 de la Notaria veintinueve de Medellín, se englobó la bodega No 12 con el lote contiguo a ella, luego con la Escritura No 1275 del 26 de agosto de 2003 de la Notaria segunda de Rionegro se hizo una nueva reforma al reglamento de propiedad horizontal, posteriormente por medio de la Escritura Pública No 174 del 4 de febrero de 2004 de la Notaria Segunda de Rionegro se hizo reforma al reglamento de propiedad horizontal y se adicionó la VI Etapa (lotes de la sociedades Socks & Textiles Industriales Sotinsa S.A), por la Escritura Pública No 1.045 del 7 de junio de 2004 de la Notaria Segunda de Rionegro se hizo la adición de la VII Etapa (módulo B edificio administrativo con lotes de bodega 108-112 y lote de oficina 113), luego con la escritura No 2.302 de diciembre 17 de 2004 de la Notaría segunda se adiciona al reglamento de propiedad horizontal la VIII Etapa (conformada por 6 bodegas distinguidas con los apéndices 114 al 119). En julio 28 de 2005 con la escritura No. 1.255 de la Notaría Segunda del Círculo de Rionegro se hizo reforma al reglamento de Propiedad Horizontal y se dividieron los lotes 37 y 44 en cinco nuevos bienes, luego con la escritura No. 2.102 del 02 de diciembre de 2005 se dividió el lote 40 en cinco nuevos bienes de dominio particular. En junio 6 de 2006 con la escritura Nº 1.145 de la Notaria Segunda del Circulo de Rionegro, se adiciono al Reglamento de Propiedad Horizontal la Etapa IX, (conformada por 10 lotes del 135 al 141, del 156 al 158), dichos lotes están destinados a la construcción de bodegas; esta etapa corresponde para efectos del régimen de propiedad horizontal a la etapa 0-A en el proyecto urbanístico. Su domicilio principal se encuentra en el municipio de Rionegro. El 31 de diciembre de 2008 con la escritura Nº 2.547 de la Notaria Segunda del Círculo de Rionegro, se adicionó al Reglamento de Propiedad Horizontal la Etapa X, (conformada por 12 lotes del 142 al 147 y 150 al 155), dichos lotes están destinados para la construcción de bodegas que emplearán para usos comerciales, industriales de bienes o de servicios o actividades complementarias. Más adelante, por medio de la Escritura Pública 783 del 21 d abril de 2009 de la Notaría Primera de Rionegro se hizo reforma al reglamento de propiedad horizontal en la cual se desafectaron una zona común contigua a la bodega No. 12 y dos (2) zonas comunes contiguas a la bodega No. 106. Dicha desafectación fue aprobada por Secretaría de Planeación de Rionegro, según consta en la resolución L589 de 2008.

Mediante escritura pública No. 1.977 de noviembre 10 de 2012, de la Notaría Primera de Rionegro, se hizo reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal, y dicha escritura fue aclarada a través de la Escritura Pública 2.097 del 04 de diciembre de 2012 de la misma Notaría, también debidamente registrada; se procede a dividir el lote 147, en cinco (5) nuevos bienes de dominio particular que se delimitan y alinderan de acuerdo con el plano de modificación de urbanismo lote 147.

Desafectación de áreas comunes para integrar con los lotes 103, 104 y 105: el 27 de septiembre de 2013, mediante escritura pública No. 2.320 de la Notaría Primera de Rionegro, se realiza una nueva reforma al reglamento de propiedad horizontal, aprobada por la asamblea general ordinaria de propietarios celebrada el día 20 de marzo de 2013, según consta en copia del acta 026 y que consiste en la desafectación del dominio común de dos (2) áreas contiguas al Lote 104, que en una escritura posterior serán integradas con este bien de dominio particular y con el Lote 103 y un (1) área contigua al Lote 105, que posteriormente se integrará con este lote. La desafectación de las áreas comunes fue aprobada por la Secretaría de Planeación de Rionegro, según consta en la Resolución No. 385 del 04 de septiembre de 2013 y en el plano sellado por dicha secretaría, que se protocolizan con esta escritura. Por lo tanto, se procede a delimitar como nuevos bienes de dominio privado de la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Rionegro – Propiedad Horizontal tres (3) nuevos bienes de dominio particular.

Mediante Escritura Pública No. 19.808 del 29 de diciembre de 2016, de la Notaría quince (15) del Círculo Notarial de Medellín, se otorgó la escritura Pública que se consigna en los siguientes términos:

- Desafectación de área común: Se procede a elevar a escritura pública, una nueva reforma al reglamento de propiedad horizontal, aprobada por la Asamblea general de propietarios celebrada el día 27 de marzo de 2014, según consta en el acta 027, y que consiste en la desafectación del dominio común de las áreas requeridas para la generación de las nuevas áreas privadas que el proyecto de ampliación requiere, esto es, un área de 6.433,08 m2, situada el costado suroriental del lote y que se denominará lote Z transitorio.
- Adición de un lote a la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Rionegro – Propiedad Horizontal: El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, en ejercicio de sus facultades legales, mediante resolución No. 2017 del 14 de octubre de 2016, autorizó al Usuario Operador de Zona Franca, para ampliar la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Rionegro, mediante la vinculación de un nuevo lote de terreno con un área aproximada de 22.531,80 m2., denominado lote "y" transitorio.
- Integración de lotes y división del lote integrado: Debidamente autorizados por la asamblea de propietarios, se proceden a dividir el lote "y" transitorio, antes delimitado, en 7 bienes de dominio particular, denominados lotes 237, 238, 239, 240, 241, 242 y 243.
- Integración de lotes, adición del lote integrado a la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Rionegro, denominado Lote "X" Transitorio, con un área aproximada de 21.449 m2, el cual se divide en 7 bienes de dominio particular, denominados lote 244, 245, 246, 247, 248, 249, y 250, una vez delimitados los nuevos bienes de dominio particular, 11.279,19 m2 se convierten en una nueva zona común.
- Adición de la etapa XI y actualización del reglamento de propiedad horizontal: teniendo en cuenta las adiciones de dos (2) nuevos lotes a la zona franca y las demás reformas al reglamento de propiedad horizontal que se hicieron en la presente escritura, se procede a adicionar y actualizar el reglamento de propiedad horizontal. Para cumplir con los requerimientos del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, procede a delimitar como un solo inmueble, los lotes actualmente vinculados a la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Rionegro – Propiedad Horizontal.
- Dación en pago: Las sociedades Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Rionegro – Propiedad Horizontal y Zona Franca de Rionegro S.A. Usuario Operador de Zona Franca, adquirieron un inmueble en una proporción del 50% cada una, por compra a las sociedades Cheword S.A.S., Moiches S.A.S. y Roches S.A.S., por medio de la escritura pública No. 952 del 10 de marzo de 2015 de la Notaría Veinticinco de Medellín, debidamente registrada el 14 de abril de 2015. En virtud de la integración de los lotes adquiridos, se generó una comunidad entre las Sociedades de Zona Franca en una proporción del 65% para la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Rionegro – Propiedad Horizontal y del 35% para la sociedad Zona Franca de Rionegro S.A.
- Con el fin de dar cumplimiento a la obligación de pagar el precio de compraventa contenida en la citada escritura pública No. 952 del 10 de marzo de 2015, por medio del presente instrumento, enajenan a título de dación en pago a las sociedades Cheword S.A.S., Moiches S.A.S. y Roches S.A.S. en una proporción de 1/3 para cada una, el derecho de dominio y la posesión material sobre los lotes 241 y 242 de la Zona Franca de Rionegro. Con la presente dación en pago queda satisfecha la obligación de pagar el precio estipulado en la compraventa.
- Liquidación de comunidad: por medio del presente instrumento proceden a liquidar la comunidad existente entre las Sociedades de Zona Franca, quedando adjudicado el lote 243 a la sociedad Zona Franca de Rionegro S.A. Usuario Operador de Zona Franca y los lotes 237, 238, 239 y 240 se adjudican a la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Rionegro – Propiedad Horizontal. Estas entidades se declaran a paz y salvo por todo concepto en razón de la comunidad que se generó.

## 2. Bases de preparación

Los estados financieros de ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICOS DE RIONEGRO – PROPIEDAD HORIZONTAL se han preparado de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia, fundamentadas en las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) en el año 2015.

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Gerente General. Los mismos pueden ser modificados y deben ser aprobados por la Asamblea de Copropietarios.

## 3. Políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

### 3.1. Transacciones en moneda extranjera

#### 3.1.1. Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se miden utilizando la moneda del entorno económico primario en el cual opera la Copropiedad (pesos colombianos). Los estados financieros se presentan en pesos colombianos, que es la moneda funcional y de presentación de la Copropiedad.

#### 3.1.2. Transacciones y saldos

Las transacciones en monedas extranjeras se convierten a la moneda funcional utilizando las tasas de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias o pérdidas en monedas extranjeras que surgen de esas transacciones y de la conversión a las tasas de cambios al cierre del año para activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras, se reconocen en el estado de resultados.

Las ganancias o pérdidas en monedas extranjeras que se relacionan con préstamos y efectivo y equivalentes de efectivo se presentan en el estado de resultados como '(costos/ingresos financieros)'.Todas las demás ganancias o pérdidas en monedas extranjeras se presentan en el estado de resultados en 'otros (gastos)/ingresos, netos'.

### 3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones de alta liquidez a corto plazo, con vencimiento original de tres meses o menos. Los sobregiros bancarios se muestran en los préstamos como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

### 3.3. Instrumentos Financieros

La Copropiedad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Inversiones a término fijo con vencimiento superior a tres meses, activos financieros a valor razonable a través del estado de resultados, cuentas por cobrar y préstamos, mantenidas hasta su vencimiento, y activos financieros disponibles para la venta.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

#### 3.3.1. Activos Financieros

##### 3.3.1.1. Clasificaciones

a) Activos financieros a valor razonable a través del estado de resultados: Los activos financieros a valor razonable a través del estado de resultados son activos que se mantienen para ser negociados. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si es adquirido principalmente para efectos de ser vendido en el corto plazo. Los instrumentos financieros derivados también se clasifican como negociables a menos que se les designe como de cobertura. Los activos en esta categoría se clasifican como activos corrientes.

b) Cuentas por cobrar y préstamos: Las cuentas por cobrar y préstamos son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se presentan en el activo corriente, excepto aquellos con vencimiento mayor a 12 meses después del período de reporte, los cuales se clasifican como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

##### 3.3.1.2. Reconocimiento y medición

Las compras y ventas normales de activos financieros se reconocen en la fecha de la negociación, que es la fecha en la cual la Copropiedad se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción en el caso de todos los activos financieros que no se miden posteriormente a valor razonable.

Los activos financieros a valor razonable a través del estado de resultados y los activos financieros disponibles para la venta se registran posteriormente a su valor razonable. Las cuentas por cobrar y préstamos y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se registran posteriormente a su costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

Los excedentes y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de "activos financieros a valor razonable a través del estado de resultados" se incluyen en el estado de resultados en la cuenta de "otros (gastos/ingresos), netos", en el período en el que se producen los referidos cambios en el valor razonable.

Los cambios en el valor razonable de títulos valores monetarios y no monetarios clasificados como disponibles para la venta se reconocen en el patrimonio. Los dividendos de instrumentos de capital disponibles para la venta se reconocen en el estado de resultados como parte de otros ingresos cuando se establece el derecho de la Copropiedad a recibir los pagos.

Los intereses de títulos disponibles para la venta calculados utilizando el método del interés efectivo se reconocen en el estado de resultados como parte de los (costos)/ingresos financieros.

Los valores razonables de los activos financieros con cotización bursátil se basan en su precio de cotización vigente. Si el mercado para un instrumento financiero no es activo (o el instrumento no cotiza en bolsa) la Copropiedad establece su valor razonable usando técnicas de valuación. Estas técnicas incluyen el uso de los valores observados en transacciones recientes efectuadas bajo los términos de libre competencia, la referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, análisis de flujos de efectivo descontados y modelos de opciones haciendo máximo uso de información de mercado y depositando el menor grado de confianza posible en información interna específica de la entidad.

En el caso de las cuentas por cobrar comerciales si se espera el recaudo en un año o menos, se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro.

#### 3.3.1.3. Baja de activos financieros

Los activos financieros se eliminan del estado de situación financiera cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones expiran o se transfieren y la Copropiedad ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad.

Cuando los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se venden o se deterioran, los ajustes a valor razonable acumulados en el patrimonio neto se transfieren al estado de resultados.

#### 3.3.1.4. Compensación de instrumentos financieros

Activos y pasivos financieros se compensan y su monto neto se presenta en el estado de situación financiera cuando existe un derecho legalmente exigible de compensar los importes reconocidos y la administración tenga la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

#### 3.3.1.5. Deterioro del valor de los activos financieros

Activos contabilizados al costo amortizado

La Copropiedad evalúa al final de cada ejercicio si existe evidencia objetiva del deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado y se ha incurrido

en pérdidas por deterioro del valor, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida") y que ese evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que pueden calcularse de forma fiable.

La evidencia de deterioro puede incluir indicadores sobre un deudor o un grupo de deudores que están experimentando dificultades financieras significativas, que no han efectuado sus pagos o que tienen retrasos en el pago de intereses o del principal, que existe la probabilidad de que sufran quiebra u otra reorganización financiera, y que los datos observables, tales como condiciones económicas relacionadas con atrasos, indican que existe una disminución medible de los flujos futuros de efectivo estimados.

Algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son dificultades financieras del deudor, la probabilidad que el deudor vaya a iniciar un proceso de quiebra o de reorganización financiera y el incumplimiento o falta de pago.

Para las categorías de instrumentos financieros medidos al costo amortizado, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido), descontados al tipo de interés efectivo original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados. Si el instrumento financiero tiene una tasa de interés variable, el tipo de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro es el tipo de interés efectivo actual determinado bajo las condiciones acordadas. Como recurso práctico, la Copropiedad puede medir el deterioro de la base del valor razonable de un instrumento utilizando un precio de mercado observable.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior al reconocimiento del deterioro, la reversión de la pérdida por deterioro reconocida previamente se reconoce en el estado de resultados.

Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se castiga contra la respectiva provisión para cuentas de cobranza dudosa. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce con crédito a la cuenta de "gastos de ventas y de comercialización" en el estado de resultados.

Activos clasificados como disponibles para la venta

La Copropiedad evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de la desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros clasificados como disponibles para la venta. Para los instrumentos de deuda, la Copropiedad utiliza los criterios mencionados arriba para los instrumentos financieros contabilizados al costo amortizado. En el caso de instrumentos de patrimonio clasificados como disponibles para la venta, una disminución significativa o prolongada en el valor razonable del activo por debajo de su costo se considera para determinar si dichos instrumentos se han deteriorado. Si existe tal evidencia respecto de los instrumentos disponibles para la venta, la pérdida acumulada, que corresponde a la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable, menos cualquier pérdida por deterioro en el activo financiero previamente reconocida en el estado de resultados, se retira del patrimonio neto y se reconoce en el estado de resultados. Si, en un periodo posterior, el valor razonable de un instrumento de deuda clasificado como disponible para la venta aumenta y el incremento puede ser objetivamente relacionado con un evento ocurrido después del reconocimiento de la pérdida por deterioro en el estado de resultados, la pérdida por deterioro se revierte contra el estado de resultados. En el caso de los instrumentos de patrimonio las pérdidas por deterioro reconocidas en el estado de resultados no se revierten a través del estado de resultados.

### 3.4. Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se expresan al costo histórico menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles para colocar el activo en su ubicación y condición necesarias para que pueda operar de la forma esperada por la administración.

La Copropiedad incluye en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo el costo por el reemplazo de partes de dicho elemento cuando se incurre en ese costo si se espera que la parte reemplazada le proporcione beneficios incrementales futuros a la Copropiedad. El importe en libros de la parte reemplazada se da de baja. Cualquier otra reparación y mantenimiento se carga en el estado de resultados durante el periodo en el cual ocurre.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de otros activos se carga para asignar el costo de activos durante sus vidas útiles estimadas, utilizando el método de línea recta. El rango de vidas útiles estimadas es de la siguiente manera:

| | |
|---|---|
| Edificios | 20 - 40 años |
| Maquinaria | 10 - 20 años |
| Vehículos | 3 - 5 años |
| Muebles y equipos | 3 - 8 años |

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación del activo se revisan, y se ajustan de manera prospectiva si es el caso, cuando hay un indicio de un cambio significativo desde la última fecha de reporte.

El importe en libros de un activo se reduce inmediatamente a su importe recuperable si el importe en libros del activo es mayor que su importe recuperable estimado.

Las ganancias y las pérdidas por disposiciones se determinan comparando los ingresos con el importe en libros y se reconocen en el estado de resultados en otros (gastos/ingresos), netos.

### 3.5. Deterioro de activos no financieros que no sean inventarios

Los activos que están sujetos a la depreciación y amortización se evalúan en cada fecha de reporte para determinar si existe algún indicio que muestre que el valor de estos activos se ha deteriorado. Cuando haya algún indicio que muestre que el valor del activo se puede haber deteriorado, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo a la cual se ha asignado el activo) se prueba por deterioro. Se reconoce una pérdida por deterioro equivalente al monto por el cual el importe en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable del activo (o UGE) menos los costos de venta y el valor en uso. Para los fines del test de deterioro, los activos se agrupan según los niveles más bajos para los cuales haya flujos de efectivo (UGE) identificables por separado. Los activos no financieros que han experimentado deterioro se revisan para ver si hay posibles reversiones del deterioro en cada fecha de reporte.

### 3.6. Obligaciones financieras

Las deudas se reconocen inicialmente al precio de transacción (es decir, el valor presente del efectivo por pagar al banco, incluyendo los costos de transacción). Posteriormente, los préstamos se expresan al costo amortizado. El gasto por intereses se reconoce con base en el método de interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

Las deudas se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Copropiedad tenga una obligación incondicional de diferir la liquidación del pasivo a por lo menos 12 meses después de la fecha de reporte.

### 3.7. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente al precio de la transacción y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

### 3.8. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Copropiedad tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de hechos pasados, es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se ha estimado de forma fiable. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que una salida de efectivo sea requerida se determina considerando el tipo de obligaciones como un todo. Se reconoce una provisión incluso si la probabilidad de la salida de un flujo de efectivo con respecto a cualquier partida incluida en la misma clase de obligaciones pueda ser pequeña.

Las provisiones se valoran por el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor del dinero en el tiempo y de los riesgos específicos de la obligación. El aumento en la provisión debido al paso del tiempo se reconoce como un gasto financiero.

### 3.9. Beneficios a los empleados

#### 3.9.1. Pensiones

Corresponde al valor de los aportes obligatorios a cargo de la copropiedad y a favor de los trabajadores, originados en virtud de las normas legales. El empleado recibirá el beneficio cuando se desvincule de la empresa, que usualmente depende de uno o más factores tales como la edad, los años de servicio y la indemnización.

### 3.10. Reconocimiento de ingreso

El ingreso comprende el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la prestación de servicios en el desarrollo normal de las actividades de la copropiedad. El ingreso se muestra neto de devoluciones, reembolsos y descuentos.

La copropiedad reconoce el ingreso cuando el importe del ingreso puede ser medido confiablemente; es probable que los beneficios económicos futuros entrarán a la copropiedad; y se cumplen criterios específicos para cada una de las actividades, como se describe a continuación.

#### 3.10.1. Prestación de servicios

La copropiedad presta servicios de administración, servicio de acueducto y alcantarillado. El reconocimiento de los ingresos por la prestación de servicios se efectúa en el período contable en que se prestan los servicios, por referencia a la etapa de terminación de la transacción específica y evaluada sobre la base del servicio real provisto como una proporción del total de servicios que serán provistos.

Cuando los servicios se presten a través de un número indeterminado de actos, a lo largo de un periodo de tiempo especificado, los ingresos de actividades ordinarias se reconocen de forma lineal a lo largo del intervalo de tiempo acordado.

#### 3.10.2. Ingresos por arrendamientos

El ingreso por arrendamientos de zonas comunes se reconoce en el estado de resultados integrales en línea recta durante el periodo del arrendamiento y se incluye en los ingresos no operacionales de la copropiedad.

#### 3.10.3. Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

### 3.11. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta para el periodo comprende impuestos diferidos y corrientes. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, a menos que un cambio atribuible a un elemento de ingresos o gastos, reconocido como otros resultados integrales, también se reconozca directamente en otros resultados integrales.

El impuesto a la renta diferido se reconoce sobre las diferencias temporales (que no sean diferencias temporales asociadas con utilidades no remitidas de subsidiarias y asociadas extranjeras en la medida que la inversión sea

esencialmente permanente en su duración, o diferencias temporales asociadas con el reconocimiento inicial o el goodwill) que surjan entre las bases impositivas de activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros y sobre las pérdidas o créditos fiscales no utilizadas. Los impuestos a la renta diferidos se determinan utilizando tasas impositivas y leyes que han sido promulgadas o que han sido sustantivamente promulgadas a la fecha de reporte.

El importe en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de reporte y se establece una provisión por valuación contra activos por impuestos diferidos de tal forma que el importe en libros neto iguale al importe más alto, que es más probable que se vaya a recuperar con base en la utilidad impositiva futura o corriente.

## 4. Cambios normativos

### 4.1. Modificaciones incorporadas al marco contable aceptado en Colombia.

El Decreto 2483 de 2018 compiló y actualizó los marcos técnicos de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, que habían sido incorporadas por los Decretos 2420 de 2015, 2496 de 2015, 2131 de 2016 y 2170 de 2017, incluyendo el reemplazo del párrafo 29.13 de las NIIF para las Pymes que había sido incluido en el anexo técnico del Decreto 2420 de 2016 con un error de traducción que fue corregido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en ingles). Este cambio analizado por la administración de la Copropiedad sin identificar impactos por el cambio.

## 5. Estimados contables críticos

La Administración de la copropiedad hace estimaciones y supuestos que afectan el monto reportado de los activos y pasivos en años futuros. Dichas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados basados en experiencias pasadas y otros factores, incluyendo expectativas de futuros eventos que se esperan bajo circunstancias actuales.

El siguiente es un resumen de los principales estimados contables y juicios hechos por la copropiedad en la preparación de los estados financieros:

### 5.1. Deterioro de activos no monetarios

La Copropiedad evalúa anualmente si sus propiedades, planta y equipos, han sufrido deterioro en su valor de acuerdo con la política indicada en la Nota 3. La Copropiedad no ha identificado eventos o cambios en circunstancias económicas que indiquen que el valor en libros de los activos no es recuperable.

### 5.2. Vidas útiles y valores residuales de propiedades, planta y equipo

La determinación de la vida útil económica de las propiedades, planta y equipo está sujeta a la estimación de la administración de la copropiedad respecto del nivel de utilización de los activos, así como de la evolución tecnológica esperada. La copropiedad revisa regularmente la totalidad de sus tasas de depreciación para tener en cuenta cualquier cambio respecto del nivel de utilización, marco tecnológico y su desarrollo futuro, que son eventos difíciles de prever, y cualquier cambio podría afectar los futuros cargos de depreciación y los montos en libros de los activos, la copropiedad determinó no considerar valores residuales para sus propiedades, planta y equipo.

### 5.3. Impuesto sobre la renta

La Copropiedad está sujeta a las regulaciones colombianas en materia de impuestos. Juicios significativos son requeridos en la determinación de las provisiones para impuestos. Existen transacciones y cálculos para los cuales la determinación de impuestos es incierta durante el curso ordinario de las operaciones. La Copropiedad evalúa el reconocimiento de pasivos por discrepancias que puedan surgir con las autoridades de impuestos sobre la base de estimaciones de impuestos adicionales que deban ser cancelados. Los montos provisionados para el

pago de impuesto sobre la renta son estimados por la administración sobre la base de su interpretación de la normatividad tributaria vigente y la posibilidad de pago.

Los pasivos reales pueden diferir de los montos provisionados generando un efecto negativo en los resultados y la posición neta de la Copropiedad. Cuando el resultado tributario final de estas situaciones es diferente de los montos que fueron inicialmente registrados, las diferencias impactan al impuesto sobre la renta corriente y diferido activo y pasivo en el periodo en el que se determina este hecho.

### 5.4. Valor razonable de instrumentos financieros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros a efectos de su reconocimiento inicial y de presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Copropiedad para instrumentos financieros similares.

El valor razonable de los instrumentos financieros que se comercializan en mercados activos se basa en los precios de mercado a la fecha del balance. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente del comprador. El valor razonable de los instrumentos financieros que no son comercializados en un mercado activo se determina usando técnicas de valuación. La copropiedad aplica su juicio para seleccionar una variedad de métodos y aplica supuestos que principalmente se basan en las condiciones de mercado existentes a la fecha de cada balance general. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el importe en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

### 5.5. Deterioro de cuentas por cobrar

La copropiedad revisa al menos anualmente sus cuentas por cobrar para evaluar su deterioro. Para determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en los resultados, la Copropiedad realiza juicios sobre si hay alguna información observable que indique un deterioro y si es posible hacer una medición fiable de los flujos de efectivo futuros estimados. Esta evidencia puede incluir datos observables que indiquen que se ha producido un cambio adverso en el estado de pago de las contrapartes, o condiciones económicas nacionales o locales que se correlacionen con los impagos de los activos de la Copropiedad. La Administración utiliza estimaciones basadas en pérdidas históricas para activos con características de riesgo de crédito similares. La metodología e hipótesis utilizadas para la estimación de la cantidad y oportunidad de los flujos de efectivo futuros son revisadas regularmente para reducir cualquier diferencia entre las estimaciones de pérdidas y pérdidas efectivas.

### 5.6. Provisiones

La copropiedad realiza estimaciones de los importes a liquidar en el futuro, incluyendo las correspondientes obligaciones contractuales, litigios pendientes u otros pasivos.

Dichas estimaciones están sujetas a interpretaciones de los hechos y circunstancias actuales, proyecciones de acontecimientos futuros y estimaciones de los efectos financieros de dichos acontecimientos.

## 6. Efectivo y equivalentes de efectivo

| | 31 de Diciembre de 2019 | 31 de Diciembre de 2018 |
|---|---|---|
| Caja | 1.000 | 1.000 |
| Bancos nacionales | 324.850 | 86.715 |
| Fiducuentas | 480.444 | 915.876 |
| | 806.294 | 1.003.591 |

No existen restricciones sobre los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo.

## 7. Instrumentos Financieros

| | 31 de Diciembre de 2019 | 31 de Diciembre de 2018 |
|---|---|---|
| Certificados de depósito a término | 412.947 | 395.884 |
| | **412.947** | **395.884** |

Los certificados de depósito a término tienen un plazo de vencimiento de 180 días. Los saldos registrados al mes de diciembre corresponden a Certificados de Depósitos a Término – CDT´s redimibles en los primeros meses de 2020.

## 8. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto

| | 31 de Diciembre de 2019 | 31 de Diciembre de 2018 |
|---|---|---|
| Clientes | 165.579 | 237.996 |
| Menos: Provisión por deterioro | (31.149) | (33.216) |
| Clientes neto | 134.430 | 204.780 |
| Anticipos y avances | 111.144 | 173.632 |
| Otras | 1.412 | 2.166 |
| Préstamos | 13.133 | 11.287 |
| **Total** | **260.119** | **391.865** |
| Menos: porción no corriente | - | - |
| **Porción corriente** | **260.119** | **391.865** |

Al 31 de diciembre de 2019, el valor de las cuentas por cobrar de clientes que han sufrido deterioro asciende a $165.579 (31 de diciembre de 2018: $237.996). El importe de la provisión es de $31.149 al 31 de diciembre de 2019 (31 de diciembre de 2018: $33.216).

## 9. Propiedades, planta y equipo

| | Construcciones en curso | Terrenos y edificios | Maquinaria | Muebles, equipo de oficina, vehículos y otros | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **Año terminado al 31 de diciembre de 2018** | | | | | |
| Saldo al comienzo del año | 230.398 | 161.322 | 23.847 | 27.856 | 213.025 |
| Adiciones, retiros y traslados | - | - | 16.392 | 1.349 | 17.741 |
| Cargo de depreciación | - | (7.467) | (10.645) | (8.364) | (26.476) |
| Saldo al final del año | 230.398 | 153.855 | 29.594 | 20.841 | 434.688 |
| **Al 31 de diciembre de 2018** | | | | | |
| Costo | 230.398 | 198.336 | 718.606 | 320.603 | 1.467.943 |
| Depreciación Acumulada | - | (44.481) | (689.012) | (299.762) | (1.033.255) |
| Costo neto | 230.398 | 153.855 | 29.594 | 20.841 | 434.688 |
| **Año terminado al 31 de diciembre de 2019** | | | | | |
| Saldo al comienzo del año | 230.398 | 153.855 | 29.594 | 20.841 | 434.688 |
| Adiciones, retiros y traslados | (230.398) | 444.702 | - | 3.296 | 217.600 |
| Cargo de depreciación | - | (12.403) | (6.110) | (7.609) | (26.122) |
| Saldo al final del año | - | 586.154 | 23.484 | 16.528 | 626.166 |
| **Al 31 de diciembre de 2019** | | | | | |
| Costo | - | 643.038 | 718.606 | 323.899 | 1685.543 |
| Depreciación Acumulada | - | (56.884) | (695.122) | (307.371) | (1.059.377) |
| Costo neto | - | 586.154 | 23.484 | 16.528 | 626.166 |

Durante el año 2019, se incluyeron en los activos de la Copropiedad los costos incurridos en la construcción de la nueva sede administrativa por valor de $214.304, (año 2018 - $230.398), los cuales se activaron en construcciones y edificaciones en el año 2019 por $444.702.

Los gastos por depreciación del año 2019 por valor de $26.122 (2018: $26.476) fueron cargados en los gastos de administración.

Ningún activo de la Copropiedad ha sido otorgado como garantía de pasivos.

## 10. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

| | | 31 de Diciembre de 2019 | 31 de Diciembre de 2018 |
|---|---|---|---|
| Proveedores | a | 13.173 | 8.125 |
| Cuentas por pagar | b | 33.447 | 30.485 |
| Retenciones y aportes de nómina | c | 21.405 | 18.822 |
| Obligaciones laborales | d | 69.159 | 59.488 |
| | | **137.184** | **116.920** |

a) El saldo de proveedores corresponde a los valores pendientes de pago a terceros por la compra o prestación de servicios efectuados en el giro ordinario de las actividades de la copropiedad.

b) Corresponde a pagos de servicios públicos, honorarios y otros menores.

c) Saldos pendientes de pago a las entidades promotoras de salud, administradoras de fondos de pensiones y parafiscales correspondientes a los valores causados en el mes de diciembre.

d) El saldo de las obligaciones laborales corresponde a la consolidación de prestaciones sociales (cesantías, intereses y vacaciones) causadas en diciembre de cada año.

## 11. Provisión para el impuesto sobre la renta

Con los cambios introducidos con la ley 1819 de 2016, a partir del año gravable 2017 las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinan algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, serán contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementarios teniendo que tributar con la tarifa del 33% - 2019 (33% - 2018).

| | Año terminado el 31 de diciembre | |
|---|---|---|
| | 2019 | 2018 |
| Impuesto sobre la renta corriente | - | 29,068 |
| Impuesto sobre la renta diferido | - | 934 |
| | **-** | **30,002** |

El impuesto sobre la renta de la Compañía difiere del importe teórico que se habría obtenido empleando la tarifa de impuestos aplicable a la utilidad antes de impuestos como se describe a continuación:

| | 31 de diciembre | |
|---|---|---|
| | 2019 | 2018 |
| Utilidad (pérdida) ante de provisión para impuesto sobre la renta | (314,499) | 228,094 |
| Tasa de impuesto de renta vigente | 33% | 33% |
| Impuesto calculado con la tarifa aplicable a la Compañía | - | 75,271 |
| Efectos impositivos de: | | |
| - Ingresos no gravables | 826.743 | 1,726,859 |
| - Gastos no deducibles | 914.394 | 1,586,849 |
| **Provisión para impuesto sobre la renta** | **-** | **29,068** |

Para el año 2019, la copropiedad obtuvo un antes de impuestos de ($314.499), por lo tanto, no se calculó provisión para impuesto de renta.

## 12. Otros pasivos no financieros

| | | 31 de Diciembre de 2019 | 31 de Diciembre de 2018 |
|---|---|---|---|
| Retención en la fuente por pagar | | 4.126 | 4.864 |
| Impuesto a las ventas por pagar | | 6.801 | 3.506 |
| Ingresos recibidos por anticipado | a | 117.782 | 12.885 |
| Fondo de reservas Ley 675 | b | 76.475 | 57.899 |
| Fondo de recuperación de la inversión | c | 21.774 | 25.291 |
| Fondo subestación de energía | d | 330.374 | 250.087 |
| | | **557.332** | **354.532** |

a) A diciembre de 2019, corresponde a los anticipos recibidos por la compra de los lotes 150B y 151B de acuerdo a promesa de compraventa firmada. En el año 2018, corresponde a la cuota de administración pagada por anticipado por el Municipio de Rionegro, como propietario de la Bodega No. 14.

b) Fondo de imprevistos ley 675 de 2001, creada según los artículos 44 y 45 de los estatutos, con el fin de mantener en todo momento disponibilidad pecuniaria para mejoras, reparaciones urgentes, gastos imprevistos y absorción del déficit presupuestal. Mensualmente se lleva a este fondo el 1% de las cuotas de administración facturadas.

Para el año 2019 se cargaron al fondo $18.569 millones (2018- $17.031).

c) Fondo de recuperación de la inversión corresponde al costo medio de la inversión por metro cúbico incluido en la tarifa de acueducto y alcantarillado y otros excedentes operacionales y no operacionales de ejercicios anteriores.

Este fondo se utiliza para la compra y reposición de activos e infraestructura.

El movimiento del fondo es el siguiente:

| | 31 de Diciembre de 2019 |
|---|---|
| Saldo Inicial | 25.291 |
| Reasignación del año | 28.027 |
| Utilización de la reserva | (31.544) |
| | **21.774** |

d) El Fondo de la subestación de la energía se alimenta con el valor cobrado por Kwh consumido como sobrecargo de energía a los bienes comunes y a las bodegas conectadas a la subestación, los cuales serán utilizados para el mantenimiento de la misma.

El valor del sobrecargo mensual es de $1.70 por kw/h consumido.

Se facturan adicionalmente los derechos de conexión al sistema eléctrico de la Zona Franca de Rionegro correspondiente a las bodegas en construcción. Para el cálculo del respectivo cobro se tienen en cuenta el área de las bodegas y la capacidad del transformador a instalar. Estos cobros se encuentran establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Zona Franca de Rionegro, artículo 8, literal A, numeral 113. Estos valores son utilizados por la copropiedad para sostener y/o ampliar la Subestación de energía de la Zona Franca, con la cual se garantiza continuar accediendo al mercado no regulado de energía y a mejores precios para todos los usuarios asentados dentro de la Zona Franca de Rionegro.

El movimiento del fondo es el siguiente:

| | 31 de Diciembre de 2019 |
|---|---|
| Saldo Inicial | 250.087 |
| Apropiaciones al fondo ($1.70 kw/h) | 35.631 |
| Aumento por conexión a redes eléctricas | 54.756 |
| Aumento por reajuste de energía | 27.787 |
| Utilizaciones por mantenimientos realizados | (37.887) |
| | **330.374** |

## 13. Fondo Social

| | 31 de Diciembre de 2019 | 31 de Diciembre de 2018 |
|---|---|---|
| Fondo Social | 1.500.059 | 1.500.059 |

## 14. Ingresos ordinarios

**Ingresos por cuotas de administración:**

Se registra el valor de los ingresos obtenidos por la copropiedad originados en la actividad propia de su objeto social, se establecen cuotas mensuales a cargo de los propietarios de los inmuebles. Para el año 2019 la tarifa de administración fue de $975 por metro cuadrado.

**Servicio de Acueducto y Alcantarillado:**

La copropiedad se encuentra matriculada en la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios como productor marginal de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, es decir, produce con recursos propios estos servicios conforme a la normatividad vigente sin necesidad de ser una ESP.

Para el sostenimiento de estos servicios se establecen unas tarifas mensuales conformadas de la siguiente manera: (cifras expresadas en pesos)

| | |
|---|---|
| Cargo fijo acueducto | 43.705 |
| Consumo acueducto por metro cúbico | 1.949 |
| Cargo fijo alcantarillado | 39.026 |
| Consumo alcantarillado por metro cúbico | 1.384 |

## 15. Costos indirectos y gastos de administración

Comprende los costos y gastos asociados a los ingresos ordinarios por administración y servicios de acueducto y alcantarillado, de acuerdo al centro de costos asignado, el saldo al 31 de diciembre comprendía:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Centro de costos de acueducto | 366,510 | 354,791 |
| Centro de costos de alcantarillado | 248,740 | 227,953 |
| Centro de costos de pretratamiento | - | 12,229 |
| Centro de costos de administración | 463,550 | 460,247 |
| Centro de costos de apoyo y control | 877,590 | 777,377 |
| Centro de costos de mantenimiento e infraestructura | 502,552 | 454,915 |
| Centro de costos de seguridad y salud en el trabajo | 24,680 | 16,607 |
| | **2.483.622** | **2.304.119** |

## 16. Otros (gastos) / ingresos, neto

| | | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Arrendamiento de zonas comunes | | 158.453 | 113.383 |
| Recuperaciones | | - | 6.387 |
| Aprovechamientos y otros ingresos | | 5.344 | 703 |
| Gastos diversos | | (26.809) | (89.031) |
| Otros gastos | a | (484.972) | - |
| | | **(347.984)** | **31.442** |

a) Para el año 2019, corresponde al valor ejecutado de las obras relacionadas con la compensación de las áreas de cesión tipo B – por valor de $442.255 millones, esto mediante el acuerdo de pago 003 del 15 de enero de 2019 del Municipio de Rionegro.

Adicionalmente en 2019, se ejecutaron obras correspondientes a red de gas, red de incendio y adecuaciones del módulo 2 de la planta de tratamiento de aguas residuales por $42.717 millones.

## 17. Transacciones con partes relacionadas

Durante los años 2019 y 2018 no se llevaron a cabo transacciones con partes relacionadas.

## 18. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2019 y a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido eventos significativos.