

**ASOCIACION DE COPROPIETARIOS
DE LA URBANIZACION
VILLA DEL ROBLE P.H.**



NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
2019

**ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS
MARZO 16 DE 2019**

A continuación se presentan las notas a los Estados Financieros del periodo fiscal 2019, para aprobación de la Asamblea General de la Asociación de Copropietarios de la Urbanización Villa del Roble P.H., el presente explicativo es parte integral del Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados.

NOTA 1

ENTIDAD REPORTANTE Y OBJETO SOCIAL.

El Conjunto residencial "*Asociación de Copropietarios de Villa del Roble.*" Nit: 800.210.856-0 ubicado en Cartago Valle en la calle 30 No 29 03 es una entidad sin ánimo de lucro constituida bajo el reglamento de propiedad horizontal, mediante escritura pública 1806 de 18 de octubre de 1992, otorgado a la Notaria Primera de Cartago Valle.

El objeto principal de la administración del conjunto es la representación de los copropietarios ante las instancias externas como internas en cumplimiento de lo establecido en la ley 675 del 2001 referente al régimen de propiedad horizontal, y las demás normas que la modifiquen y/o reglamenten, obtiene ingresos por medio de las expensas comunes y demás actividades propias de la misma.

NOTA 2

POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

SISTEMA CONTABLE

El Estado de Situación Financiera y sus revelaciones se presentan ajustadas al nuevo marco normativo Decreto 2706 de 2012.

ACTIVOS

Representan los recursos obtenidos por la entidad como resultado de sus operaciones y de cuya utilización se esperan beneficios económicos futuros.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Incorpora la existencia en dinero con disponibilidad inmediata, en el transcurso normal de las operaciones de la copropiedad y a los depósitos realizados, tanto en cuentas corrientes como en cuentas de ahorro.

CUENTAS POR COBRAR

Corresponde a los derechos contractuales para recibir dinero u otros activos financieros de terceros a partir de actividades generadas, sobre las cuales debe determinarse su deterioro ante la incertidumbre de recuperación.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Representan activos tangibles que se mantienen para su uso en el desarrollo de su objeto social.

De acuerdo con la vida útil probable o estimada, establecida con base en el avalúo técnico realizado y que sirvió de referencia para ajustar y reconocer como costo en los estados financieros el valor atribuido; el cual se tomará como punto de partida para reconocer su deterioro como consecuencia de la contribución a la generación de sus ingresos, a través del método de depreciación de línea recta, en los casos en que corresponda.

PASIVOS

Agrupan las obligaciones a cargo de la microempresa originadas en desarrollo de su actividad operacional, cuya exigibilidad es inferior a un año.

PATRIMONIO

Representa la parte residual de los activos del conjunto, una vez deducido los pasivos.

INGRESOS

Representan las entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como decrementos de las obligaciones, que dan como resultado aumentos del patrimonio, distintas de las relacionadas con las aportaciones de los propietarios.

GASTOS

Representan los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo sobre el que se informa, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien por la generación o aumento de los pasivos, que dan como resultado decrementos en el patrimonio, distintos de los relacionados con las distribuciones realizadas a los aportes de los propietarios.

NOTA 3

CARTAGO, MARZO 16 DE 2019

Efectivo y equivalentes al efectivo

Descripción - cuenta	Año 2019	Año 2018
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO		
CAJA	1,223,000.00	1,360,650
CUENTAS DE AHORROS	28,590,073.60	7,034,627
TOTAL	29,813,073.60	8,395,277

BANCO AV VILLAS Cta Aho No 185 090 727
BANCO AV VILLAS Cta Aho No 185 947 996

En la cuenta de efectivo se encuentran registrados los ingresos por concepto de piscina, carnets, alquiler de sillas, alquiler de salón social (estos recursos son arqueados y auditados por la revisoría fiscal, también corresponden a retiros del banco para efectuar pagos a proveedores.

En las cuentas de ahorros ingresan los valores recibidos y/o causados como resultado de las actividades desarrolladas en cumplimiento del objeto social de la copropiedad mediante el pago de cuotas administración e intereses de mora, así mismo se registran todas las erogaciones realizadas para atender gastos inherentes al funcionamiento de la copropiedad, gastos que se encuentran debidamente soportados.

NOTA 4

Cuentas por cobrar

Su saldo a la fecha de cierre está conformado así:

Descripción - cuenta	Año 2019	Año 2018
CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR		
CLIENTES	193,763,369.40	265.052.433
PROVISION (PRESCRIPCION CARTERA)	-31.345.579,47	-53.183.844
ANTICIPOS Y AVANCES	2.436.010.00	6.033.930
CUENTAS POR COBRAR A TRABAJADORES		332.006
TOTAL	164.853.799,93	218.234.525

El rubro más significativo de esta cuenta corresponde a la Cartera por cobrar de Cuotas de Administración, Intereses de mora y otros conceptos, a copropietarios que no se

CARTAGO, DICIEMBRE 31 DE 2019

encuentran al día en sus obligaciones con la Copropiedad, muchos de los cuales se encuentran actualmente en procesos ejecutivos.

Es importante aclarar, el corte de cartera es a diciembre 31 de 2019 y en lo que va corrido el presente año algunos copropietarios han realizado acuerdos de pago y cancelado sus obligaciones.

Igualmente, se debe tener en cuenta que se ha avanzado en el proceso de depuración de cartera, como resultado de lo establecido por la Asamblea General de Copropietarios realizada en el año inmediatamente anterior, donde se avaló en descuento de intereses por mora, además, el Consejo de Administración acordó según sustento jurídico realizar acuerdos con Copropietarios de la segunda etapa del Conjunto Residencial Villa del Roble, para que se pongan al día con sus obligaciones, pagando desde la fecha de escrituración de la unidad privada.

El proceso de depuración de la Cartera Actual de la copropiedad ha avanzado en un 97.79% de 505 unidades privadas, quedando solo un 2.21% por terminar de ajustar, entre las que se encuentran muchas unidades privadas de la segunda etapa de la Urbanización, debido a la falta de interés por parte de los copropietarios para avanzar en los procesos de acuerdo de pago, siendo esto mérito para haber iniciado procesos ejecutivos contra los propietarios de estas unidades privadas.

Provisión Cartera:

Está constituido por las cuentas por cobrar a los copropietarios por concepto de cuotas de administración, intereses de mora y otros conceptos, para el periodo, con un periodo de vencimiento superior a 5 años, por valor de \$ 35.640.425,00; a principio del semestre 2019, se otorgaron Condonaciones de Intereses de mora y Cuotas de Administración, según lo autorizado por la Asamblea General del año 2.018 pero a partir de Abril de 2019 dicha amnistía se dio por terminada.

NOTA 5

Propiedad, plana y equipo

Su saldo a la fecha de cierre está conformado así:

Descripción - cuenta	Año 2019	Año 2018
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO		
TERRENOS	622,892,476.00	622,892,476
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	519,052,082.00	496,544,412

CARTAGO, MARZO 16 DE 2019

Descripción - cuenta	Año 2019	Año 2018
MAQUINARIA Y EQUIPO	6,273,248.00	6,273,248
EQUIPO DE OFICINA	11,026,723.00	10,741,723
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION	44,303,048.00	44.163.148
OTROS ACTIVOS	17,008,000.00	17,008,000
DEPRECIACION ACUMULADA	(176,259,529.00)	-139.378.830
TOTAL	1.044.295.048.00	1.058.244.177

Corresponde a los bienes adquiridos por el conjunto con el fin de emplearlos en forma permanente, para utilizarlos en el curso normal de sus actividades corrientes, y que posee a 31 de diciembre. De acuerdo a la vida útil probable o estimada, su depreciación se calcula utilizando el método de línea recta.

NOTA 6

Cuentas por pagar

Su saldo a la fecha de cierre está conformado así:

Descripción - cuenta	Año 2019	Año 2018
CUENTAS POR PAGAR		
PROVEEDORES	2.795.999,63	4.784.600
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	18.170.335,00	50.887.748
RETENCION EN LA FUENTE	259.000,00	304.000
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA		2.905.464
ACREEDORES VARIOS		2.102.102
TOTAL	21.225.334,63	60.983.914

Corresponde al valor de las obligaciones contraídas por la Copropiedad en consecuencia de la adquisición de bienes, productos y servicios relacionados con el objeto social; El valor más representativo corresponde a \$ 15.164.335 a nombre de la VIVIENDO CON SEGURIDAD LTDA VIVIENDO CON SEGURIDAD LTDA Nit. 830.069.246, de la cuenta Costos y Gastos por Pagar, valor adeudado, por servicio de vigilancia Privada en los años 2015.

NOTA 7

Obligaciones Laborales

Su saldo a la fecha de cierre está conformado así:

Descripción - cuenta	Año 2019	Año 2018
OBLIGACIONES LABORALES		
SALARIOS POR PAGAR	0	0
CESANTIAS CONSOLIDADAS	13.830.866,65	11.365.465
INTERESES A LAS CESANTIAS	0	1.357.770
PRIMA DE SERVICIO	0	1.183.289
VACACIONES CONSOLIDADAS	4.529.898,27	3.523.603
TOTAL	18.360.764,92	17.430.127

Son obligaciones a cargo del ente económico a favor de los trabajadores, originados en virtud de la relación laboral.

NOTA 8

Otros pasivos

Su saldo a la fecha de cierre está conformado así:

Descripción cuenta	Año 2019	Año 2018
OTROS PASIVOS		
ANTICIPOS Y AVANCES RECIBIDOS	16.855.570,79	25.372.069
EMBARGOS JUDICIALES	0	0
TOTAL	16.855.570,79	25.372.069

Este valor corresponde a los saldos a favor de los copropietarios por concepto de administración, al igual que la devolución de los dineros recibidos en conciliaciones con propietarios de las unidades privadas de la etapa dos, los cuales acordaban la devolución de dineros, en caso de perder alegato judicial la Copropiedad, como efectivamente sucedió en segunda instancia con la Corporación El Trébol en el año 2015.

A continuación se relacionan las unidades privadas que registran saldos en estas cuentas, así:

NOTA 9

Patrimonio

Su saldo a la fecha de cierre está conformado así:

CARTAGO, MARZO 16 DE 2019

Descripción cuenta	Año 2019	Año 2018
CAPITAL SOCIAL	323.855.827	323.855.827
FONDO SOCIAL	323.855.827	323.855.827
RESERVAS	19.369.494	14.824.494
RESERVAS OBLIGATORIAS IMPREVISTOS	19.369.494	14.824.494
SANEAMIENTO FISCAL	991.620.837	991.620.837
ADOPCION NIIF	991.620.837	991.620.837
SUPERAVIT EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES	15.724.000	0
SUPERAVIT EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES	15.724.000	0
RESULTADOS DEL EJERCICIO	-18.835.617	103.186.807
UTILIDAD DEL EJERCICIO	0	103.186.807
PERDIDA DEL EJERCICIO	-18.835.617	0
RESULTADOS DEL EJERCICIO ANTERIOR	-149.213.291	-252.400.098
UTILIDAD DEL EJERCICIO ACUMULADO	-149.213.291	-252.400.098
TOTAL	1.182.521.251	1.181.087.867

Compuesto por el excedente o déficit del periodo, así como el acumulado; el fondo social, el fondo de imprevistos el cual corresponde al 1% de las cuotas de administración debidamente pagadas; y el saldo de ajustes por convergencia, la cifra del concepto por **SUPERAVIT EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES** se debe al reconocimiento del predio donde se encuentra ubicado el salón social los cuales corresponden a la Manzana 3 Lotes 11 y 12.

NOTA 10

Ingresos

Su saldo a la fecha de cierre está conformado así:

Descripción cuenta	Año 2019	Año 2018
OPERACIONALES		
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS COMUNITARIOS, SOCIALES Y PERSONALES	602.209.493	567.668.493
TOTAL	602.209.493	567.668.493

Compuesto por los ingresos operacionales afines al objeto social de la Copropiedad, correspondiente a las expensas ordinarias de los copropietarios y los aportes por beneficio o uso particular de los bienes comunes a las tarifas establecidas para el año 2019, como se detallan en el estado de resultado integral comparado.

NOTA 11

Otros Ingresos

Su saldo a la fecha de cierre está conformado así:

Descripción cuenta	Año 2019	Año 2018
NO OPERACIONALES		
FINANCIEROS	220.672	22.082
ARRENDAMIENTOS	0	0
SERVICIOS	0	0
RECUPERACIONES	0	20.183
INGRESOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0	235.740.400
DIVERSOS	1.111	882
TOTAL	221.873	235.783.548

Corresponden a Ingresos no operacionales resultantes de actividades financieras.

NOTA 12

Gastos de Administración

Su saldo a la fecha de cierre está conformado así:

Descripción cuenta	Año 2019	Año 2018
OPERACIONALES DE ADMINISTRACION		
GASTOS DE PERSONAL	263.223.233	252.389.289
HONORARIOS	27.241.754	25.450.958
IMPUESTOS	1.780.084	0
ARRENDAMIENTOS	550.970	953.900
SEGUROS	3.526.083	3.516.450
SERVICIOS	210.897.675	196.179.501
GASTOS LEGALES	2.024.900	305.500
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	27.770.450	47.198.433
ADECUACION E INSTALACION	2.473.364	2.980.650
GASTOS DE VIAJE	0	57.200
DEPRECIACIONES	30.097.029	36.207.359
AMORTIZACIONES		0
DIVERSOS	16.085.073	15.614.491
PROVISIONES		15.621.142
TOTAL	585.670.615	596.474.873

NOTA 13

CARTAGO, MARZO 16 DE 2019

OTROS GASTOS

Su saldo a la fecha de cierre está conformado así:

Descripción cuenta	Año 2019	Año 2018
NO OPERACIONALES		
FINANCIEROS	4.525.869	7.360.183
GASTOS EJERCICIOS ANTERIORES	29.591.541	0
CONDONACION CUOTAS DE ADM. Y INTERES MORA	0	86.572.210
DEVOLUCIONES ACUERDO CASAS TREBOL	0	8.322.371
GASTOS EXTRAORDINARIOS	0	1.312.278
GASTOS DIVERSOS	1.478.868	223.319
TOTAL	35.596.278	103.790.361

Compuesto por los gastos no operacionales de naturaleza financiera, necesarios en el desarrollo del objeto social de la Copropiedad, en los cuales encontramos como valor significativo los siguientes.

GASTOS EJERCICIOS ANTERIORES	29.591.541
------------------------------	------------

Cuenta que acumula los ajustes realizados en cumplimiento de lo ordenado en la asamblea general realizada en el año 2018, donde se autorizó el descuento de las expensas comunes e intereses de mora cobrados a los Copropietarios de la segunda etapa de la Urbanización construida por la Corporación el trébol, permitiendo cobrar a partir de la fecha de escrituración y que se realicen acuerdos de pago hasta el mes de abril de 2019.

CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los suscritos Representante Legal y Contador Público bajo cuya responsabilidad se prepararon los estados financieros, certificamos:

Que para la emisión de los Estados Financieros a diciembre 31 de 2019, por el año terminado en esa fecha, que conforme al reglamento se ponen a disposición de los Copropietarios y de los terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros oficiales de contabilidad.

Dichas afirmaciones explícitas e implícitas, son las siguientes:

Existencia: Los activos y pasivos de la Asociación de Copropietarios de la Urbanización Villa del Roble P.H., existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el año.

Integridad: Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos en los estados financieros.

Derechos y obligaciones: Los activos representan probables beneficios económicos futuros y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros, obtenidos a cargo de la Copropiedad.

Valuación: Todos los elementos han sido reconocidos por importes apropiados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y vigentes en Colombia.

Presentación y revelación: Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados

Con posterioridad a la fecha de corte de estos estados financieros no se presentaron hechos económicos que hayan significado cambios importantes en la estructura y situación financiera de la empresa.



CLAUDIA PATRICIA SUAREZ RENDON
Representante Legal



EFRAIM DE JESUS CASTAÑO G
Contador Público
TP/72917 - T

CARTAGO, MARZO 16 DE 2019