

Cartago, marzo 15 de 2017.

Señores
ASOCIACION DE COPROPOPIETARIOS DE VILLA DEL ROBLE
Ciudad

A la Asamblea General

Con relación al sistema de información contable, y Administrativa quiero indicar las siguientes consideraciones, a tener en cuenta dentro de la aplicación de mi auditoria.

La fecha de contratación de mis servicios inicio en mayo de 2016, y para este caso fui contratada por el consejo de administración, por directa autorización de la Asamblea, según acta de Asamblea General del día 17 de marzo de 2016.

Quiero poner en conocimiento, que dentro del proceso de mis funciones de auditora, se me solicito por parte del consejo un tiempo con el fin de llevar a cabo una reestructuración financiera y administrativa para la revisión y depuración de la cartera, labor a cargo del mismo consejo en beneficio de la urbanización, y mis criterios de auditar quedarían sometidos a la terminación de dicho proceso.

Quiero manifestar, que los datos financieros específicamente, el balance general detallado por terceros, con corte al 31 de diciembre de 2015 presentan valores con cifras inconsistentes desde el punto de vista contable, y los saldos de la cartera presentan diferencias, se realizó una detallada revisión de los pagos (egresos) por todo el periodo fiscal 2016 y las demás partidas del Estado de Resultado.

*Con respecto a la información financiera, publicada en la página web, partidas del **Balance General**, se efectuaron ajustes en los datos del Activo Corriente, en el rubro de Cartera por cobrar a los copropietarios por concepto de cuotas de administración, se establecieron los saldos por cartera morosa. En las Partidas del **Pasivo**, se identifica el valor del ajuste de la depuración de cartera con el fin de poder llegar a cifras razonables y veraces, valor que deberán ponerse en consideración en la presente asamblea.*

Marisol Viedma Abonce
Contador Público
V.P. 52004 - T *10/2*

DICTAMEN

He examinado el Balance General al 31 de diciembre de 2016 y lo correspondiente al Estado de Resultado.

Dichos Estados Financieros fueron preparados y certificados bajo la responsabilidad de la Administración. Una de mis funciones consiste en examinar y expresar una opinión fundamental en el desarrollo de mi trabajo.

Mi examen fue practicado de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas y en consecuencia incluyo la obtención de la información necesaria para el fiel cumplimiento de mis funciones. Se hicieron pruebas de los documentos y registros de contabilidad y se aplicaron otros procedimientos de auditoria.

En mi opinión los Estados Financieros presentan razonablemente la situación financiera de la "ASOCIACION **DE COPROPIETARIOS DE VILLA DEL ROBLE**", al 31 de diciembre de 2016 de conformidad con las normas generalmente, aplicadas de manera uniforme.

Esta revisoría dictamina además que la Asociación ha **cumplido** con las normas establecidas por:

- Los pagos laborales y al sistema de Seguridad Social, en cumplimiento según lo Dispuesto en el Artículo 11 del Decreto 1406 de 1999
- El software se encuentra debidamente licenciado.
- Los comprobantes contables se llevan y se conservan adecuadamente.
- Se identifican las medidas que garantizaron que la administración cumplió con los objetivos de control interno en cuanto al manejo de los dineros, se evidencia que los pagos y/o salidas de dinero corresponden al objeto social de la entidad.
- En el tema de cartera, esta administración logro realizar el trabajo de revisión, conciliación, con los copropietarios sobre el estado de la cartera, que ha sido un tema de preocupación, alcanzando una verificación de más del 85%, obteniendo una veracidad en la información financiera.
- Actualmente, las cuentas contables se manejan de acuerdo al decreto 2649, se realizó la transición por el manejo inadecuado en periodos anteriores.
- Se evidencia cumplimiento en el manejo de contratación.
- Las pólizas de seguro de riesgos se encuentran vigente.
- Se provisiona, proceso demanda el trébol, como contingencia para el periodo 2016

1

Marisol Viedma Abonce
Contador Público
T.P. 52004 - T *Rg 3.*

Revelaciones:

- No se evidencian todas las actas de reunión de consejo de administración, de forma física, por el año 2016. En cuanto a los libros oficiales de contabilidad, solo existen los folios de la Dian sin ningún registro (en blanco). De conformidad con el Artículo 51 de la ley 675 de 2001
- Los Estatutos de la copropiedad no se encuentran acorde a lo establecido en la ley 675 de 2001, continúan vigentes los estatutos con los cuales fue conformada la propiedad.
- Falta, documentar los procesos para el debido cumplimiento del control interno, la administración debe implementar un procedimiento para el control de archivo, los empleados no cuentan con manuales de funciones y procedimientos.
- Todo pago realizado a través de transferencias electrónicas deben estar soportados con su respectivo documento generador.
- Se recomienda el manejo de un fondo de caja menor para gastos de menores cuantías que se requieren pagar en efectivo.
- Se recomienda dar de baja de inventarios a los activos en mal estado, dar una valoración adecuada e individual y establecer el procedimiento de manejo de activos fijos, por esta razón no se aplicaron las depreciaciones de periodos anteriores, solo las correspondientes al periodo 2016.
- Actualizar ante el municipio de Cartago, el error en la certificación de representación legal, aparece como ciudadela, se debe corregir por Urbanización, con el fin de evitar inconvenientes legales al momento de un trámite.
- Está pendiente por definir los valores a pagar, por concepto de Vigilancia con la empresa de Seguridad VICONSEG, correspondiente al periodo 2015, actualmente existe comunicaciones con el fin de poder establecer y definir las cifras reales, estos valores, pueden generar intereses moratorios, que pueden afectar periodos actuales.
- No se evidencia proceso de implementación a las NIIF Normas Internacionales de Información Financiera, según Decreto 3019 de 2013 ley 1314 de 2009.
- No se evidencia implementación del decreto 1443 de 2014, por el cual se dictan disposiciones para el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST).


MARISOL VIEDMA ABONCE
Revisora Fiscal
T P No 52004-T
Celular 3116276252

1

**ESTADOS
FINANCIEROS
AÑO 2016**

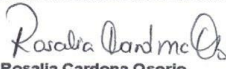
ASOCIACION DE COPROPIETARIOS VILLA DEL ROBLE PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT 800.210.856-0
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016-2015

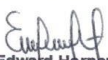
ACTIVOS	NOTAS	2.016	2.015	VARIACION	%
ACTIVO CORRIENTE					
DISPONIBLE	3	\$ 12.027.197	\$ 13.713.544	\$ -1.686.347	-12%
DEUDORES	4	\$ 396.769.994	\$ 438.341.077	\$ -41.571.083	-9%
MATERIALES Y SUMINISTROS		\$ -	\$ 2.496.450	\$ -2.496.450	100%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		\$ 408.797.191	\$ 454.551.071	\$ -45.753.880	78%
ACTIVO NO CORRIENTE					
PLANTA Y EQUIPO	5	\$ 171.340.988	\$ 168.876.889	\$ 2.464.099	1%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		\$ 171.340.988	\$ 168.876.889	\$ 2.464.099	1%
OTROS ACTIVOS					
VALORIZACIONES		\$ 1.089.205.000	\$ 1.089.205.000	\$ -	-
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO		\$ -	\$ 263.397	\$ -263.397	100%
TOTAL OTROS ACTIVOS		\$ 1.089.205.000	\$ 1.089.468.397	\$ -263.397	100%
TOTAL ACTIVOS		\$ 1.669.343.179	\$ 1.712.896.357	\$ -43.553.178	-3%
PASIVOS					
PASIVOS EXIGIBLES					
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	6	\$ 68.073.736	\$ 77.837.362	\$ -9.763.626	-13%
OBLIGACIONES LABORALES	7	\$ 7.514.131	\$ 11.647.479	\$ -4.133.348	-35%
ESTIMADOS Y PROVISIONES	8	\$ 104.882.000	\$ -	\$ 104.882.000	100%
ING RECIBIDO POR ANTICIPADO	9	\$ 21.139.535	\$ 2.746.925	\$ 18.392.610	670%
OTROS PASIVOS		\$ 84.201.251	\$ 212.330.691	\$ -128.129.440	-60%
TOTAL PASIVOS EXIGIBLES		\$ 285.810.653	\$ 304.562.457	\$ -18.751.804	-6%
PATRIMONIO NETO					
EXCEDENTES (DEFICIT) EJERCICIOS ANTERIORES		\$ -32.108.108	\$ 84.000	\$ -32.192.108	-38324%
EXCEDENTES DEL EJERCICIO		\$ -29.150.449	\$ -32.192.109	\$ 3.041.660	-9%
FONDOS SOCIALES		\$ 351.237.009	\$ 336.237.009	\$ 15.000.000	4%
FONDO DE IMPREVISTOS		\$ 4.349.074	\$ -	\$ 4.349.074	100%
VALORIZACIONES		\$ 1.089.205.000	\$ 1.104.205.000	\$ -15.000.000	-1%
TOTAL PATRIMONIO NETO	10	\$ 1.383.532.626	\$ 1.408.333.900	\$ -24.801.374	-38230%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		\$ 1.669.343.179	\$ 1.712.896.357	\$ -43.553.178	-3%

CUENTAS DE ORDEN		11			
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		\$ 629.291.038,00			
LITIGIOS Y DEMANDAS		\$ -104.882.000,00	\$ -	\$ -	100%
TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		\$ 524.409.038,00			
ACREEDORAS POR CONTRA					
LITIGIOS Y DEMANDAS		\$ -524.409.038,00	\$ -	\$ -	100%

LOS SALDOS DEL 2015 SON RESPONSABILIDAD DEL CONTADOR ISIDRO PERDOMO, ADMINISTRACION 2015, POR LO TANTO NO DOY FE DE LA RAZONABILIDAD DE LOS MISMOS.

LAS NOTAS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA SON PARTE INTEGRAL DE LOS MISMOS.


Rosalba Cardona Osorio
Administrador


Edward Hernandez Trullo
Contador
TP 202064 - T


Marisol Vindma Abonce
Revisora Fiscal
TP 52004- T
Ver dictamen adjunto.

ASOCIACION DE COPROPIETARIOS VILLA DEL ROBLE PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT 800.210.856-0
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016-2015

INGRESOS	NOTAS	2.016	2.015	VARIACION	%
INGRESOS ORDINARIOS					
CUOTAS DE ADMINISTRACION		\$ 492.375.000	\$ 424.830.000	\$ 67.545.000	16%
INGRESOS SERVICIO DE PISCINA		\$ 4.617.100	\$ 5.305.800	\$ -688.700	-13%
INGRESOS POR SALON SOCIAL		\$ 701.600	\$ -	\$ 701.600	100%
INGRESOS POR CARNETS		\$ 395.000	\$ -	\$ 395.000	100%
INGRESOS POR TALONARIOS		\$ 467.000	\$ -	\$ 467.000	100%
INTERESES		\$ 7.471.206	\$ 648.923	\$ 6.822.283	1051%
APROVECHAMIENTOS		\$ 196.256	\$ 1.053	\$ 195.203	18538%
RECUPERACIONES			\$ 13.987.040	\$ -13.987.040	-100%
(-) PROCESOS EN CURSO		\$ -2.295.000	\$ -	\$ -2.295.000	100%
(-) FONDO DE IMPREVISTOS		\$ -4.349.075	\$ -	\$ -4.349.075	100%
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	12	\$ 499.579.088	\$ 444.772.816	\$ 54.806.272	19992%

EGRESOS OPERACIONALES					
GASTOS DE ADMINISTRACION					
GASTOS PERSONAL		\$ 146.453.659	\$ 138.281.812	\$ 8.171.847	6%
HONORARIOS		\$ 32.970.000	\$ 31.250.000	\$ 1.720.000	6%
IMPUESTOS ASUMIDOS			\$ 6.541.070	\$ -6.541.070	-100%
ARRENDAMIENTO		\$ 454.150	\$ 86.000	\$ 368.150	428%
SEGUROS		\$ 1.576.421	\$ 3.704.487	\$ -2.128.066	-57%
SERVICIOS		\$ 151.516.197	\$ 183.449.820	\$ -31.933.623	-17%
GASTOS LEGALES		\$ 1.541.891	\$ -	\$ 1.541.891	100%
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		\$ 60.640.172	\$ 83.021.166	\$ -22.380.994	-27%
ADECUACION E INSTALACION		\$ 10.345	\$ 1.073.000	\$ -1.062.655	-99%
DEPRECIACION ACUMULADA		\$ 3.279.129	\$ -	\$ 3.279.129	100%
DIVERSOS OPERACIONALES		\$ 7.183.237	\$ 26.752.140	\$ -19.568.903	-73%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	13	\$ 405.625.201	\$ 474.169.495	\$ -68.534.294	265%

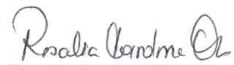
EXCEDENTE OPERACIONAL		\$ 93.953.887	\$ -29.386.679	\$ 123.340.566	-420%
------------------------------	--	----------------------	-----------------------	-----------------------	--------------

EGRESOS NO OPERACIONALES					
GASTOS FINANCIEROS		\$ 3.902.283	\$ 2.649.930	\$ 1.252.352	47%
MULTAS SANCIONES Y LITIGIOS		\$ 2.476.824	\$ 153.000	\$ 2.323.824	1519%
GASTOS EXTRAORDINARIOS		\$ 116.725.229	\$ 2.500	\$ 116.722.729	4668909%
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	14	\$ 123.104.336	\$ 2.805.430	\$ 120.298.905	4670575%

EXCEDENTES DEL EJERCICIO		\$ -29.150.449	\$ -32.192.110	\$ 3.041.661	-9%
---------------------------------	--	-----------------------	-----------------------	---------------------	------------

LOS SALDOS DEL 2015 SON RESPONSABILIDAD DEL CONTADOR ISIDRO PERDOMO, ADMINISTRACION 2015, POR LO TANTO NO DOY FE DE LA RAZONABILIDAD DE LOS MISMOS.

LAS NOTAS AL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES SON PARTE INTEGRAL DE LOS MISMOS.


Rosalía Cardona Osorio
Administrador


Edward Hernandez Trullo
Contador
TP 202064 - T


Marisol Medma Abonce
Revisora Fiscal
TP 52004- T
Ver dictamen adjunto.

ASOCIACION COPROPIETARIOS DE LA URBANIZACION VILLA DEL ROBLE
NIT: 800,210,856-0

EJECUCION PRESUPUESTAL AÑO 2016

INGRESOS
EXPENSAS ORDINARIAS
(Cuotas de Administracion)

VALOR PRESUPUESTADO	VALOR EJECUTADO	VARIACIONES
---------------------	-----------------	-------------

Cuota mensual 3 meses	\$ 98.280.000	\$ 105.210.000	-\$ 6.930.000
Cuota mensual 9 meses	\$ 352.927.082	\$ 380.520.926	-\$ 27.593.844
TOTAL	\$ 451.207.082	\$ 485.730.926	-\$ 34.523.844

OTROS INGRESOS

Ingresos a Piscina	\$ 5.000.000	\$ 4.617.100	\$ 382.900
Salon social	\$ 1.200.000	\$ 701.600	\$ 498.400
Carnetización y papelería	\$ 300.000	\$ 862.000	-\$ 562.000
Rendimientos fcierosos e intereses por mora	\$ 1.000.000	\$ 7.667.462	-\$ 6.667.462
TOTAL	\$ 7.500.000	\$ 13.848.162	-\$ 6.348.162

TOTAL INGRESOS PRESUPUESTADOS	\$ 458.707.082	\$ 499.579.088	-\$ 40.872.006
--------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

GASTOS PRESUPUESTADOS

Gastos de Personal (Administrador, Asistente
Adm, Servicios Generales)

Servicios

Administradora	\$ 151.288.082	\$ 131.447.369	\$ 19.840.713
Vigilancia Privada	\$ 15.495.000	\$ 12.000.000	\$ 3.495.000
Revisor Fiscal	\$ 113.964.000	\$ 128.600.610	-\$ 14.636.610
Asesoría Contable	\$ 7.200.000	\$ 6.600.000	\$ 600.000
Asesoría Jurídica	\$ 6.000.000	\$ 3.000.000	\$ 3.000.000
Otros temporales	\$ 9.600.000	\$ 11.370.000	-\$ 1.770.000
	\$ -	\$ 1.780.000	-\$ 1.780.000
TOTAL	\$ 152.259.000	\$ 163.350.610	\$ 8.749.103

Continúa Hoja siguiente

GASTOS LEGALES

Agencias en Derecho Falladas

\$ 9.500.000	\$ 11.682.268	-\$ 2.182.268
--------------	---------------	---------------

Conciliacion Erika Islen Martinez

\$ 15.000.000	\$ 15.000.000	\$ -
---------------	---------------	------

IMPUESTOS SOBRE LAS VENTAS (Valor del iva de las compras y gastos gravados y facturados)

\$ 6.500.000	\$ 6.133.078	\$ 366.922
--------------	--------------	------------

GASTOS ESTATUTARIOS

\$ 6.300.000	\$ 3.112.113	\$ 3.187.887
--------------	--------------	--------------

MANTENIMIENTO

MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES

\$ 16.300.000	\$ 35.075.982	-\$ 18.775.982
---------------	---------------	----------------

MANTENIMIENTO ZONA DE PISCINA

\$ 8.000.000	\$ 9.227.794	-\$ 1.227.794
--------------	--------------	---------------

MANTENIMIENTO Y REPARACIONES ELECTRICAS

\$ 8.000.000	\$ 6.709.819	\$ 1.290.181
--------------	--------------	--------------

MANTENIMIENTO MAQUINARIA Y EQUIPO

\$ 60.460.000	\$ 17.510.320	\$ 42.949.680
---------------	---------------	---------------

SERVICIOS PUBLICOS

\$ 16.000.000	\$ 15.101.157	\$ 898.843
---------------	---------------	------------

GASTOS POR FESTIVIDADES, DEPORTIVOS Y RECREACION

\$ 1.000.000	\$ 2.022.907	-\$ 1.022.907
--------------	--------------	---------------

GASTOS DIVERSOS

\$ 4.700.000	\$ 4.065.707	\$ 634.293
--------------	--------------	------------

GASTOS FINANCIEROS

\$ 3.000.000	\$ 3.408.413	-\$ 408.413
--------------	--------------	-------------

Sanciones multas y recargos

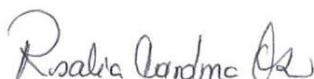
\$ -	\$ 2.476.824	-\$ 2.476.824
------	--------------	---------------

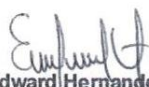
GASTOS PRESUPUESTADOS

\$ 458.307.082	\$ 423.847.537	\$ 34.459.545
----------------	----------------	---------------

EXEDENTES

\$ 400.000	\$ 75.731.551	-\$ 75.331.551
------------	---------------	----------------


 Rosalia Cardona Osorio
 Administrador


 Edward Hernandez Trullo
 Contador Publico
 TP 202064 - T

Bernardo Villegas Duran
 Presidente consejo Admin.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2016

NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE Y OBJETO SOCIAL.

La asociación de copropietarios de la urbanización villa del roble Nit: 800.210.856-0 ubicada 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 del 18 de octubre de 1992, otorgada en la notaria primera de Cartago valle.

El objetivo 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.

NOTA 2. PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES

La asociación de copropietarios de la urbanización villa del roble, observa las disposiciones contenidas en el Reglamento General de la contabilidad en Colombia; Decreto 2649, y 2650 de 1993. Y las normas que lo modifiquen o aclaren; además considera la Orientación Profesional del 28 de febrero de 2008 expedida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública.

Las políticas, y la preparación de los Estados Financieros están de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente aceptados en Colombia establecidos en los anteriores decretos. Y aquellos que los reglamenten o modifiquen, por lo tanto se han elaborado los estados Financieros Básicos, los cuales pretenden satisfacer el interés común de los copropietarios.

Las principales políticas contables aplicadas son:

- a) La base de reconocimiento utilizada para la contabilización de los ingresos y gastos es la de causación;
- b) A los propietarios mensualmente se les causan, las expensas de cada inmueble, las cuales se registran como ingresos operacionales;
- c) Los Activos Fijos se registran al costo de adquisición depreciándose por el método de línea recta.

NOTA 3. DISPONIBLE.

Representa los valores del Conjunto que al cierre del ejercicio se encuentran en la entidad financiera AV Villas.

	A Dic 16		A Dic 15		Variacion
Caja	\$	-	\$	500,566.00	\$ 500,566.00
	\$	-	\$	500,566.00	
Bancos	\$	12,027,197.71	\$	13,212,978.73	\$ -1,185,781.02
AV Villas Cta Aho. No 185 090 727	\$	7,991,377.90	\$	13,176,795.67	-\$ 5,185,417.77
AV Villas Cta Aho. No 185 947 996	\$	4,035,819.81	\$	36,182.75	\$ 3,999,637.06
Total del Disponible	\$	12,027,197.71	\$	13,713,544.42	\$ 1,686,347.02

La cuenta de ahorros No. 185 090 727 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 de administración, e intereses de mora, así mismo se registran todas las erogaciones realizadas para atender los gastos inherentes al funcionamiento de la copropiedad, gastos los cuales se encuentra debidamente soportados.

La cuenta No. 185 947 996 representa el valor en el cual se consignan los demás ingresos obtenidos por la copropiedad como son, ingresos por concepto de piscina, venta de talonarios, alquiler de salón social, multas.

NOTA 4. DEUDORES.

Está constituido principalmente por las cuentas por cobrar a los copropietarios por concepto de cuotas de administración y otros conceptos.

	A Dic 16	A Dic 15	variacion
Coutas ordinanarias de admin	252,823,049	212,252,328	40,570,721
Coutas Admin procsos juridicos		213,331,300 -	213,331,300
Intereses moratorios	132,901,268	-	132,901,268
Proveedores	8,575,881	8,575,881	-
Otros	140,000	-	140,000
Juicios ejecutivos	1,492,081	1,170,400	321,681
Calamidad domesticas	735,168	3,011,168 -	2,276,000
Responsabilidad	102,547		102,547
Total Deudores	396,769,994	438,341,077 -	41,571,083

Cuotas ordinarias de admin.

El saldo de esta cuenta representa las sumas adeudadas por parte de los copropietarios referentes a cuotas de administración, el aumento corresponde al trabajo realizado en la cartera el cual buscaba aterrizar las cifras adeudadas por los copropietarios en donde se logró identificar diferencias respecto años anteriores las cuales no habían sido canceladas oportunamente, así mismo se realizaron los ajuste pertinentes de quienes al corte del 2016 soportaron dichas diferencias las cuales fueron revisadas con los extractos de la copropiedad, es importante anotar que las cifras más representativas de esta cuenta se encuentran en las siguientes manzanas 4-5-23 y 24 las cuales corresponden a los lotes de la corporación de vivienda el trébol.

Mz 4 saldo: \$ 24.964.000

Mz 5 saldo: \$ 52.544.600

Mz 24 Saldo: \$ 71.325.000

Mz 23 saldo: \$ 7.134.417

Intereses moratorio.

Corresponde a los intereses generados y debidamente causados por el atraso en cuotas de administración de los copropietarios por el no pago de las expensas comunes por los últimos 5 años, dichas tasas de intereses fueron actualizadas de acuerdo a la tasa de usura y consumo ordinario expedida por la superintendencia financiera.

Proveedores.

Representa el saldo de anticipos generados en el año 2015 los cuales deben ser tema a tratar de la asamblea, para proceder a su baja del estado de situación financiera, ya que a la fecha no se identifica el servicio o derecho a recibir a la copropiedad.

Juicios ejecutivos:

Representan el valor entregado como garantía por carácter transitorio por un embargo que posee la copropiedad, el cual fue levantado en el año 2017.

Calamidad doméstica.

Representa el saldo de cuentas por pagar de trabajadores que ya no laboran con la copropiedad, dichos valores deben ser ajustados lo cual debe ser tema de la asamblea.

NOTA 5. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Refleja los activos fijos con que cuenta el conjunto para realizar sus actividades operacionales corrientes.

	A Dic 2016	A Dic 2015	variacion
Terrenos	\$ 15.000.000,00	\$ 15.000.000,00	\$ -
Construcciones y edificaciones	\$ 145.689.606,00	\$ 145.689.606,00	\$ -
Maquinaria y equipo	\$ 10.411.480,00	\$ 10.411.480,00	\$ -
*Equipo de oficina	\$ 23.456.086,00	\$ 22.586.086,00	\$ 870.000,00
**Equipo de computo y comunicaci3n	\$ 83.050.353,00	\$ 78.177.125,00	\$ 4.873.228,00
*** Depreciaci3n	\$ -106.266.537,00	\$ -102.987.408,00	\$ -3.279.129,00
Total Neto Propiedad Planta y Equipo	\$ 171.340.988,00	\$ 168.876.889,00	\$ 2.464.099,00

* La variación en la cuenta de equipo de oficina por valor de \$ 870.000 corresponde a la adquisición de una impresora láser marca Epson Referencia L575. Factura 1892 con fecha del 14-10-2016, proveedor Ossier Mauricio López Arias.

** La variación de la cuenta de equipo de cómputo y comunicación por valor de \$ 4.873.228 corresponde a la adquisición de los siguientes activos:

- Servidor marca server por valor de \$ 2.552.000 el cual se adquirió el día 29-10-2016, proveedor Federico Giraldo Ricaurte Factura 4773.
- Computador marca Lenovo color blanco por valor de \$ 1.099.000 el cual se adquirió el día 16-11-2016 proveedor colombiana de comercio S.A.
- Computador Marca Lenovo color blanco por valor de \$ 1.222.228 el cual se adquirió el día 23-12-2016 proveedor Cencosud Factura 18180.

*** Corresponde a la depreciación de activos de menor cuantía.

NOTA 6. COSTOS Y GASTOS POR PAGAR.

Corresponde a los valores adeudados de la copropiedad al 31 de diciembre de 2016

	A Dic 16	A Dic 15	variacion
Honorarios	\$ 1,500,000	\$ 1,941,400	\$ -441,400
Servicios Tecnicos	\$ -	\$ 644,000	\$ -644,000
Servicios Publicos	\$ -	\$ 1,554,243	\$ -1,554,243
Seguros	\$ 2,958,628	\$ 2,958,628	\$ -
* Otros	\$ 57,967,301	\$ 77,837,362	\$ -19,870,061
Retencion en la fuente	\$ 947,000	\$ 82,149	\$ 864,851
Retencion y aportes de nomina	\$ 3,500,807	\$ 2,381,546	\$ 1,119,261
Total Costos y gastos	\$ 66,873,736	\$ 87,399,328	\$ -20,525,592

* Corresponde a los costos y gastos por pagar, dentro de este valor la cifra más representativa es la deuda con la empresa de vigilancia Viconseg con quien la copropiedad tenía una obligación por \$ 66.935.998 al finalizar el 2015, se pagaron todas las facturas correspondientes al año 2016, y además en el mes de diciembre se realizó abono por \$ 18.000.000 factura octubre del 2015, al finalizar el periodo 2016 el saldo adeudado con Viconseg es \$ 48.396.048.

NOTA 7. OBLIGACIONES LABORALES.

Se encuentra conformado por las responsabilidades de la copropiedad con sus empleados, representado a diciembre 31 por:

	A Dic 2016	A Dic 2015	variacion
Cesantias	\$ 4.943.148,00	\$ 8.409.413,00	\$ -3.466.265,00
Intereses a las cesantias	\$ 462.762,00		\$ 462.762,00
Prima	\$ 184.697,00		\$ 184.697,00
Vacaciones	\$ 1.923.524,00	\$ 3.238.066,00	
Total obligaciones laborales	7.514.131	\$ 11.647.479,00	\$ -2.818.806,00

Las cesantías fueron consignadas al Fondo correspondiente en el mes de febrero, los intereses de cesantías fueron pagados directamente a los empleados en el mes de enero.

NOTA 8. ESTIMADOS Y PROVISIONES.

Comprende los valores provisionados por la copropiedad por concepto de obligaciones para costos y gastos tales como, intereses, comisiones, honorarios, servicios, así como para atender acreencias laborales no consolidadas determinadas en virtud de la relación con sus trabajadores; igualmente para multas, sanciones, litigios, indemnizaciones, demandas, imprevistos, reparaciones y mantenimiento.

	A Dic 2016	A Dic 2015	variacion
Estimados y provisiones	\$ 104.882.000,00		\$ 104.882.000,00
Total estimados y provisiones	\$ 104.882.000,00	\$ -	\$ 104.882.000,00

La variación corresponde al reconocimiento de la proporción de la quinta parte desde marzo a diciembre (10 meses) del 2016 del proceso ordinario de responsabilidad civil extracontractual por perjuicios No. 2015-00273-00, el cual fue instaurado por la corporación de vivienda el trébol en el juzgado segundo civil de circuito de Cartago, el cual tiene un valor total por \$629.291.038.

NOTA 9. INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO.

Corresponde al saldo a favor por cuotas de administración, saldos a favor periodos anteriores o devoluciones a los cuales tienen derecho los copropietarios.

	A Dic 16	A Dic 15	variacion
Ingresos recibidos anticipado	\$ 21,139,535.00	\$ 2,746,925.00	\$ 18,392,610.00
Total ingresos recibidos antici.	\$ 21,139,535.00	\$ 2,746,925.00	\$ 18,392,610.00

NOTA 10. PATRIMONIO.

el patrimonio de la copropiedad está representado por los resultados de cada periodo (excedente ó pérdida), así mismo las reservas que se designen en la asamblea general.

	A Dic 16	A Dic 15	variacion
Excedentes (deficit) ejercicios ant.	\$ -32.108.108	\$ 84.000	\$ 32.192.108
Excedentes del ejercicio	\$ -29.150.449	\$ -32.192.108	\$ -3.041.659
Fondos sociales	\$ 351.237.009	\$ 336.237.009	\$ -15.000.000
Fondo de imprevistos	\$ 4.349.074	\$ -	\$ -4.349.074
Valorizaciones	\$ 1.089.205.000	\$ 1.104.205.000	\$ 15.000.000
Total patrimonio	\$ 1.383.532.526	\$ 1.408.333.901	\$ 24.801.375

Excedentes (déficit) ejercicios anteriores.

Excedentes del ejercicio 2015	\$-32.192.108
Excedentes Déficit ejercicios anteriores	\$ <u>84.000</u>
Excedentes Déficit ejercicios anteriores 2016	\$ 32.108.108

Excedentes del ejercicio:

Se refleja una perdida en el periodo 2016 por valor de \$ 29.150.449 la cual tiene principal origen en el reconocimiento de la provisión de la contingencia en el proceso que se lleva a cabo con la corporación de vivienda el trébol.

Fondo de imprevistos:

Corresponde al 1% de las cuotas de administración debidamente pagadas en el año 2016.

NOTA 11. CUENTAS DE ORDEN.

Corresponde al reconocimiento total del proceso. 2015-00273-00 el cual fue mencionado previamente en la nota No. 8.

NOTA 12. INGRESOS OPERACIONALES.

Agrupar los valores recibidos y causados como resultado de las actividades desarrolladas por el Conjunto en cumplimiento de su objeto social, cuotas de administración e intereses de mora u otros ingresos.

	A Dic 16	A Dic 15	variacion
Cuotas de administración	492,375,000	424,830,000	63,645,000
Ingresos servicio de piscina	4,617,100	5,305,800 -	688,700
Ingresos por salón social	701,600	-	701,600
Ingresos por carnets	395,000	-	395,000
Ingresos por talonarios	467,000	-	467,000
* Intereses	7,471,206	648,923	29,117,518
Aprovechamientos	196,256	1,053	195,203
Recuperaciones		13,987,040 -	9,939,490
** Procesos en curso	- 2,295,000	- -	4,349,075
***(-) Fondo de imprevistos	- 4,349,075		
TOTAL INGRESOS	499,579,088	444,772,816	77,249,057

* Representa los intereses debidamente pagados por el retraso en el pago de las expensas comunes por parte de los propietarios.

**Representan el valor de 9 cuotas de administración de las siguientes casas: Mz 17 Cs 5- Mz 20 Cs 19 – Mz 21 cs 12, esto como remuneración al señor Hernando Zapata Hoyos quien representa la copropiedad en el proceso que se lleva a cabo con la corporación de vivienda el trébol.

***Representan el 1 % de las cuotas de administración debidamente pagadas por los copropietarios, dichos ingresos tendrán una destinación específica, como pueden ser daños, temblores, inundaciones demandas que pueda tener la copropiedad.

NOTA 13. EGRESOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACION.

Agrupar las cuentas que representan los gastos en que incurre el conjunto para salvaguardar los bienes comunes, gastos administrativos, Honorarios contables y Revisor Fiscal, Servicios, Mantenimientos y demás gastos generales.

	A Dic 16	A Dic 15	variacion
Gastos personales	\$ 146.453.659	\$ 138.281.812	\$ 8.171.847
Honorarios	\$ 32.970.000	\$ 31.250.000	\$ 1.720.000
Impuestos asumidos	\$ -	\$ 6.541.070	\$ -6.541.070
Arrendamiento	\$ 454.150	\$ 86.000	\$ 368.150
Seguros	\$ 1.576.151	\$ 3.704.487	\$ -2.128.336
Servicios	\$ 151.516.197	\$ 183.449.820	\$ -31.933.623
Gastos legales	\$ 1.541.891	\$ -	\$ 1.541.891
* Mantenimiento y reparaciones	\$ 60.640.172	\$ 83.021.166	\$ -22.380.994
Adecuación e instalación	\$ 10.345	\$ 1.073.000	\$ -1.062.655
Depreciacion Acumulada	\$ 3.279.129	\$ -	\$ 3.279.129
Diversos operacionales	\$ 7.133.037	\$ 26.752.140	\$ -19.619.103
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	\$ 405.574.731	\$ 474.159.495	\$ -68.584.764

* Nota aclaratoria mantenimientos y reparaciones

	A Dic 16	A Dic 15	variacion
Zonas comunes	\$ 35,075,583	\$ 30,290,170	\$ 4,785,413
Piscina	\$ 9,277,794	\$ 7,677,000	\$ 1,600,794
reparaciones electricas	\$ 6,709,819	\$ 14,623,938	\$ -7,914,119
maquinaria y equipo	\$ 414,207	\$ 1,592,878	\$ -1,178,671
citofonia	\$ 725,950	\$ 5,150,000	\$ -4,424,050
computo	\$ 960,103	\$ 1,780,000	\$ -819,897
camaras	\$ 5,920,000	\$ 11,380,000	\$ -5,460,000
radios	\$ -	\$ 250,000	\$ -250,000
bicicletas	\$ 120,500	\$ 55,000	\$ 65,500
Fotocopiadora	\$ -	\$ 110,000	\$ -110,000
Demolicion bodega casa vieja	\$ -	\$ 4,496,140	\$ -4,496,140
Cerramineto muro iglesia	\$ -	\$ 5,498,040	\$ -5,498,040
Fletes	\$ -	\$ 118,000	\$ -118,000
Iva en gastos	\$ 1,436,216	\$ -	\$ 1,436,216
Total mantenimientos	\$ 60,640,172	\$ 83,021,166	\$ -22,380,994

NOTA 14. EGRESOS NO OPERACIONALES

Comprende las sumas pagadas y/o causadas por gastos no relacionados directamente con la explotación del objeto social de la copropiedad.

	A Dic 16	A Dic 15	variacion
Gastos financieros	3,902,283	2,649,930	1,252,352
* Multas sanciones y litigios	2,476,824	153,000	2,323,824
** Gastos extraordinarios	116,725,229	2,500	116,722,729
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	123,104,336	2,805,430	120,298,905

* Al iniciar el mes de febrero del 2016 la copropiedad tenía un embargo sobre la cuenta bancaria del banco av. villas No. 185 090 727, por lo cual no se pudo cumplir con la obligación de cancelar oportunamente las cesantías, las cuales fueron consignadas el 1 de marzo del 2016, como la ley 50 de 1990 dicta que por cada día atraso la sanción establecida es un día de salario pagado al trabajador, esta partida refleja dicha erogación de dinero la cual fue entregada a cada uno de los empleados el día 31 de agosto del 2016.

** Comprende el valor del proceso ordinario de responsabilidad civil extracontractual por perjuicios No. 2015-00273-00, así mismo las costas pagadas al seños Luis Alberto Marín Giraldo, \$ 9.635.360 y costas pagadas al señor Hernando zapata Hoyos por valor de \$ 2.046.908.



Rosalía Cardona Osorio.
Administradora.



Edward Hernández Trullo
Contador Público
TP-202064



Marisol Viedma Abonce.
Revisora Fiscal.
TP- 52004-T