

**ASOCIACION DE CONDOMINOS VIDA DEL MAR**

**Estados financieros**

**Al 31 de diciembre de 2005**

**Contenido**

**Dictamen de los Auditores Independientes**

**Estados Financieros Auditados**

**Estado de Situación Financiera  
Estado de Ingresos y Egresos  
Notas a los Estados financieros**

## **DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Miembros de la Mesa Directiva  
**Asociación de Condominos Vida del Mar**

Hemos examinado el Estado de Situación Financiera de Asociación de Condominos Vida del Mar al 31 de diciembre de 2005 y el Estado de Ingresos y Egresos que le son relativos, por el año que termino en esa fecha. Dichos Estados Financieros son responsabilidad de la Administración del condominio. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los referidos Estados con base en nuestra auditoría.

Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoria generalmente aceptadas en México, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes y de que están de acuerdo a las políticas contables adoptadas por el condominio y de que, en lo conducente, están preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados. La auditoría consiste en el examen, con base en las pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; asimismo, incluye la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, de las estimaciones significativas efectuadas por la administración y de la presentación de los estados financieros presentados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

1.- Como se describe en la nota 1, la política contable para reconocer las cuentas ordinarias y extraordinarias aprobadas por la asamblea de condóminos en el Estado de Ingresos y Egresos, es cuando se cobran y no cuando se devengan.

2.- La Asociación no ha reconocido en sus resultados una provisión para la prima de antigüedad que será pagada a los trabajadores que habiendo cumplido un año de antigüedad, se retire voluntariamente de su empleo; se desconoce el monto de esta obligación debido a que no se han elaborado cálculos que permitan su estimación, (nota 1f) .

3.-Como se menciona en la nota 1e, los bienes que integran el activo fijo, se corresponden a su vez en el patrimonio de la Asociación, debido a que la administración impacta en los resultados del ejercicio las donaciones, adiciones y adquisiciones de estos activos.

4.-Como se describe en la nota 7, al cierre del ejercicio existe una contingencia derivada de un crédito fiscal por aproximadamente \$2'803,652 que determino la Secretaria de Hacienda y Crédito Público por concepto de impuestos omitidos, de impuesto sobre la renta e impuesto al valor agregado no trasladado por servicios prestados.

En nuestra opinión, excepto por lo que se describe en los párrafos 1, 2 y 3 anterior, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Asociación de Condóminos Vida del mar por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2005, los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las bases de contabilización indicadas en el párrafo 1 anterior.

**Ricalde Hnos y Cia, S.C.**

**C.P.C. Enrique Bernardo. Maciel Delgado**

Guadalajara, Jal.  
14 de Enero de 2006

**ASOCIACION DE CONDOMINIOS VIDA DEL MAR**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	
<u>Activo Circulante</u>		<u>Pasivo Circulante</u>	
Efectivo e Inversiones	\$ 3,034,207.00	Acreedores diversos	\$ 208,975.00
Otras Cuentas por Cobrar (Nota 3)	68,243.00	Impuestos por Pagar	445,576.00
Impuestos por recuperar	58,570.00	Fondo de Capital (Nota 5)	305,711.00
		Cuentas por Pagar (Nota 6)	<u>429,236.00</u>
<b>Total Activo Circulante</b>	<b><u>3,161,020.00</u></b>	<b>Total Pasivo</b>	<b><u>1,389,498.00</u></b>
		Contingencia (Nota 7)	
		<u>Patrimonio</u>	
Activo Fijo (Nota 4)	3,973,250.00	Patrimonio	3,973,250.00
		Remanentes acumulados	1,955,046.00
		Deficit del año	-38,589.00
Gastos Anticipados	144,935.00	<b>Total Patrimonio (Nota 8)</b>	<b><u>5,889,707.00</u></b>
<b>Total Activo</b>	<b><u>\$ 7,279,205.00</u></b>	<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b><u>\$ 7,279,205.00</u></b>

Veanse las notas que se acompañan

**ASOCIACION DE CONDOMINIOS VIDA DEL MAR  
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS 2005**

<b>INGRESOS</b>	PRESUPUESTO 2005	REAL 2005	Nota 9 VARIACION	% DE VARIACION
<i>INGRESOS POR CUOTAS</i>				
Cuotas de mantenimiento	\$ 6,336,860	\$ 6,426,399	89,539	1%
Cuotas de mantenimiento atrasadas	450,000	1,097,683	647,683	144%
Penalidades	248,230	372,971	124,741	50%
Cuotas Pozo de Agua	-	12,740	12,740	-100%
Otros Ingresos	-	135,491	135,491	-100%
Cuotas extraordinarias	-	291,597	291,597	-100%
<b>TOTAL INGRESOS POR CUOTAS</b>	<b>\$ 7,035,090</b>	<b>\$ 8,336,881</b>	<b>1,301,791</b>	
<i>PRODUCTOS FINANCIEROS</i>				
Intereses	8,400	99,169	90,769	1081%
Utilidad tipo de cambio	-	27,762	27,762	100%
Otros Ingresos	-	23,974	23,974	100%
<b>TOTAL PRODUCTOS FINANCIEROS</b>	<b>\$ 8,400</b>	<b>\$ 150,905</b>	<b>142,505</b>	
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$ 7,043,490</b>	<b>\$ 8,487,786</b>	<b>1,444,296</b>	<b>21%</b>
<b>EGRESOS</b>				
Nómina	\$ 2,033,016	2,024,998	(8,018)	0%
Previsión Social	1,145,312	1,216,194	70,882	6%
Impuestos sobre nómina	505,912	468,507	(37,405)	-7%
Honorarios a Profesionistas	649,320	353,109	(296,211)	-46%
Materiales	154,000	131,059	(22,941)	-15%
Comunicaciones	237,200	159,870	(77,330)	-33%
Mantenimiento	617,050	432,680	(184,370)	-30%
Servicios	1,978,000	2,106,067	128,067	6%
Impuestos y gravámenes	395,846	768,914	373,068	94%
Recuperación de Gastos	- 865,167	- 702,669	162,498	-19%
Otros Gastos	169,000	129,838	(39,162)	-23%
Gastos Sin Presupuesto	-	1,002,896	1,002,896	100%
Gasto Cuota Extraordinaria	-	291,597	291,597	100%
Gastos Financieros	24,001	143,315	119,314	50%
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>\$ 7,043,490</b>	<b>\$ 8,526,375</b>	<b>1,482,885</b>	<b>21%</b>
<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>-</b>	<b>-\$ 38,589.00</b>	<b>-\$ 38,589.00</b>	

Véanse las notas que se acompañan



**ASOCIACION DE CONDOMINIOS VIDA DEL MAR**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**  
**( Pesos)**

**1.- ACTIVIDAD Y RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES:**

Su Objetivo es la administración, vigilancia, custodia y mantenimiento de las propiedades individuales y comunes de los propietarios del condominio. Los costos operativos de lo anterior se obtienen mediante reembolsos de cuotas que cubren los mismos, que son aprobadas por la Asamblea de Condominios.

A continuación se describen las políticas y practicas contables seguidas por el condominio, que afectan los principales renglones de los estados financieros:

- a) **RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS.**- Los ingresos se registran cuando se cobran y los gastos cuando se devengan. Por la cuota pendiente de recuperar se registran en cuenta por cobrar y su contrapartida en el pasivo.
- b) **CUOTAS** .- Los ingresos del Condominio, provienen fundamentalmente de las aportaciones que hacen los condóminos mediante reembolsos de Cuotas ordinarias y extraordinarias establecidas para cubrir los gastos de Operación, en función de los metros cuadrados de la propiedad, y la Propiedad en comodato.
- c) **PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.**- Los estados financieros adjuntos se han preparado sobre las base de costo histórico, y no se reconocen los efectos de la inflación.
- d) **INVERSIONES EN VALORES A CORTO PLAZO.**- Son traspasos de las cuentas de cheques a la misma cuenta a plazo. Se expresan al costo de adquisición, más los rendimientos devengados a la fecha del balance, o a su valor neto estimado de realización, el que sea menor. Los aumentos o disminuciones en estos valores se llevan a los resultados del ejercicio.
- e) **INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO.**- Los bienes que integran el activo fijo se encuentran registrados al costo. Las reparaciones y mantenimientos que no prolongan la vida útil de los activos, son cargados a los gastos del año en que se efectúan, su contrapartida contable implicó un incremento en el patrimonio del Condominio, esto debido a que las administraciones impacta en resultados del ejercicio las adquisiciones por concepto de activos fijos.
- e) **DEPRECIACION** .- La depreciación del mobiliario y equipo se reconoce en su totalidad en el ejercicio en que los bienes son adquiridos.
- f) **OBLIGACIONES DE CARÁCTER LABORAL**

El boletín D-3 emitido por el Instituto Mexicano de contadores Públicos, A.C., establece el reconocimiento de las obligaciones laborales que se deriven de planes formales o informales, respecto de las remuneraciones que se pagarán a

los trabajadores o a sus beneficiarios provenientes de planes de pensiones, primas de antigüedad y cualquier otra remuneración establecida al término del vínculo laboral.

El reconocimiento de estas obligaciones laborales, implica la cuantificación del costo neto del período, es decir del monto que afectará los resultados del año, así como la determinación del pasivo acumulado a la fecha, por todos y cada uno de los trabajadores elegibles en los planes de remuneraciones al retiro que se tengan establecidos.

### **Indemnizaciones**

La asociación, tiene un pasivo contingente por indemnizaciones pagaderas al personal que se retire bajo ciertas circunstancias. La asociación sigue la política de reconocer en resultados los pagos por este concepto en el momento en que se efectúan.

### **Primas de antigüedad**

Las primas de antigüedad a que tienen derecho el personal a su retiro por haber cumplido un año o más de servicio, de acuerdo con el contrato colectivo de trabajo, no se reconocen aún como costo en los años en que prestan sus servicios. No se tiene una reserva para cubrir esta obligación debido a que no se han elaborado cálculos que permitan estimar su importe.

## **2. INVERSIONES EN VALORES.**

Este rubro incluye la reserva patrimonial por \$160,881.00 dólares americanos y cuya inversión se maneja en las dos cuentas de inversiones aperturadas por el Condominio en Wells Fargo Bank, N.A.

## **3. CUENTAS POR COBRAR POR APORTACIONES DE CONDOMINIOS, ORDINARIAS, y EXTRAORDINARIAS Y PENALIDADES.**

El saldo de las cuotas por cobrar al 31 de diciembre de 2005 asciende a \$2,316,709, (Las cuotas por penalidades ascienden en \$ 1,189,244 y representan el 51%).

El 82% de las cuentas por cobrar al cierre del ejercicio las adeudan 6 propietarios de condominios, presentando una morosidad sumamente importante.

A continuación se presenta la integración de este porcentaje arriba mencionado:

<u>No.</u>	<u>Condomino(s) / Joint Owner (s)</u>	<u>Saldo/Balance</u> (pesos)	<u>%</u>
298	JORGE JAVIER LOPEZ MARQUEZ	\$52,051	2.25
249	PAT & NANCY MARTIN	78,528	3.39
271	FRANCISCO LOPEZ BAYHGEN	396,286	17.11
139	HERRY STAPP	217,819	9.40
173	JORGE VALENCIA URZUA	481,606	20.79
166	JORGE VERGARA H.	675,509	29.16
<b>Suma / Sum</b>		<b>\$1,901,799</b>	

#### **Otras Cuentas por cobrar**

Se integra de por cuotas energía eléctrica, teléfonos, servicios interiores, lavandería, ama de llaves y becas pendientes de cobrar al cierre del ejercicio.

#### **4. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO.**

Se integra como sigue:

Terrenos	\$ 56,800
Edificios	1,200,000
Mobiliario y equipo de operación	1,866,450
Pozo de agua	850,000
	-----
Total activo fijo	\$ 3,973,250
	=====

#### **5. FONDO DE CAPITAL**

Este importe corresponde a las cuotas extraordinarias pagadas por los propietarios de condominios en el ejercicio 2005 y que no han sido erogadas.

## **6. CUENTAS POR PAGAR**

Este rubro se integra :

Fondo revolvente	\$ 276,372 (1)
Fondo desfibrilador	19,025
Pagos anticipado de propietarios	133,839
	\$ 429,236
	=====

(1) Corresponden a depósitos que realizan los propietarios de condominios para que cubran gastos de servicios.

## **7. CONTINGENCIAS**

En el mes de septiembre de 2005 se recibió por parte de Administración General de Auditoría Fiscal Federal el oficio 324 de SAT-06-V-4575 donde determina un crédito fiscal por \$ 2,803,652, por concepto de Impuesto Sobre la Renta de \$ 165,247, retenciones sobre productos del trabajo \$ 171,068 y impuesto al valor agregado no trasladado por concepto de servicios prestados (cuotas de mantenimiento), \$ 1,207,955 mas recargos y multas por \$ 1,259,382 A la fecha de nuestro informe se esta pendiente de recibir por parte de la autoridad una resolución definitiva.

Al cierre del ejercicio se provisiono en el pasivo la cantidad \$ 416,123 por concepto de retenciones sobre productos del trabajo.

## **8.- PATRIMONIO.**

El patrimonio se integra básicamente por los donativos recibidos y cuotas extraordinarias, los cuales se destinaron para la construcción del edificio de la asociación.

El patrimonio ganado se integra por los remanentes de los ingresos sobre los gastos. De acuerdo a los estatutos de la Asociación el patrimonio acumulado nunca podrá distribuirse entre los condóminos y deberá utilizarse en los fines de la Asociación.

El resultado de las operaciones del condominio durante el año de 2005 refleja un Déficit de \$ 38,589, originado principalmente por el pago de servicio por agua, por impuestos al producto de trabajo de ejercicios anteriores determinados por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público y gastos sin presupuesto, en la nota 8 se describen las variaciones mas importantes entre los ingresos y egresos presupuestados y las cifras reales.

## **9.- ANALISIS DE VARIACIONES SOBRE PRESUPUESTO.**

### 9.1. Servicios

En el ejercicio se presupuesto por los servicios de agua una cuota de \$ 63,000 por mes y se llevo a un acuerdo con el proveedor de los servicios de cubrir una cuota de \$ 85,000.

## 9.2 Impuestos

Derivado de la auditoria realizada en el presente ejercicio a la Asociación por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito por el ejercicio de 2003, se determino un impuesto omitido por concepto de productos de trabajo que importa aproximadamente al cierre del ejercicio de 2005 en \$ 416,123.

## 9.3 Gastos sin presupuesto

En el ejercicio se erogaron gastos de operación sin contar con partida presupuestal en el ejercicio por la cantidad de \$ 1,002,896, las erogaciones mas importantes son por conceptos de honorarios a profesionistas por defensa ante las autoridades de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, por la demanda laboral de un ex empleado que estableció en contra de la asociación el señor Roberto Terui Márquez. Y por la remodelación de las oficinas.

## 9.4 Cuotas de mantenimiento

En el ejercicio se obtuvieron ingresos adicionales a los presupuestados en el orden de \$ 1,444,296 siendo principalmente por concepto de cuotas de ejercicio anteriores, penalidades, cuotas extraordinarias y por intereses ganados por inversiones.