

# **ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO “ASOCUAN”**

## **NOTA 1 CONSTITUCION Y FUNCIONAMIENTO**

La asociación de copropietarios CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO es una entidad privada sin ánimo de lucro constituida bajo Escritura Pública número 1525 de la Notaría segunda de Bogotá, D.C., de fecha 7 de marzo de 1990, no adecuada a la ley 675 de 2001,

Su principal objetivo es administrar la Copropiedad ciñéndose a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y Decretos reglamentarios de la Propiedad Horizontal en Colombia, que establece obligación de la existencia de una persona jurídica independiente de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados, la cual tendrá dominio sobre las áreas destinadas al uso o servicio común. Además indica la Ley que tal persona jurídica no tendrá ánimo de lucro y deberá cumplir y hacer cumplir la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección y manejo de los intereses comunes de los propietarios de los inmuebles en relación con el mismo.

## **NOTA 02. - PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES**

La contabilidad y los Estados Financieros se rigen por los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia, reglamentados en el Decreto 2649 del 29 de diciembre de 1993, entre los cuales se destacan los siguientes:

Período Contable: El período contable de la copropiedad es de un año a partir del primero de Enero hasta el 31 de Diciembre, fecha en la cual emite para los copropietarios la información sobre la situación financiera y el resultado de sus operaciones.

Clasificación y Presentación: Los rubros que componen el activo, el pasivo y el patrimonio se clasificaron de acuerdo al plan único de cuentas para comerciantes. Las cuentas de resultados (Ingresos y Gastos) se crearon de acuerdo con el concepto de ingreso o gasto correspondiente y las necesidades, relacionándose con el presupuesto.

Causación: Los ingresos y gastos se registran con base en el principio de causación, es decir, que se reconocen en el período en el cual se realizan y no solamente cuando son recibidos o pagados en efectivo o su equivalente.

Propiedad, Planta y Equipo: La propiedad planta y equipo están valuados a su costo histórico. La depreciación de estos activos se calcula por el método de línea recta, de acuerdo con el número de años de vida útil estimados.

Para aspectos tributarios ASOCUAN se rige por las disposiciones contenidas en el Estatuto Tributario. Actualmente presenta los siguientes impuestos nacionales: Retención en la fuente. No es contribuyente del Impuesto sobre la Renta.

### NOTA 3 CAJA

Registra la existencia de dinero en efectivo. Su saldo representa el Fondo de Caja menor para gastos menores como su nombre lo indica, la cual tiene asignados dos salarios minimos mensuales legales vigentes.

CONCEPTO	2009	2008
	994.000	923.000
<b>TOTAL</b>	<b>994.000</b>	<b>923.000</b>

### NOTA 4 BANCOS Y CUENTAS DE AHORROS

Su saldo corresponde al saldo disponible a Diciembre 31 de 2008 y se compara con los saldos a diciembre 31 de 2009 en las diferentes cuentas corrientes y de ahorros. Su discriminación es la siguiente:

ENTIDAD	SALDO DISPONIBLE 2009	SALDO DISPONIBLE 2008
<b>CUENTAS CORRIENTES</b>		
COLMENA CTA CTE 21500306584	-7.203.960	1.396.685
<b>CUENTAS AHORROS</b>		
DAVIVIENDA		-6.387.522
DAVIVIENDA 00790028026-9		-120.000
DAVIVIENDA 00790029183-7		-2.120.150
COLMENA CTA 24521696036	41.971.176	25.940.615
COLMENA CTA 24521695406	969.954	2.888.940
COLMENA CTA 24521696098	5.750.148	3.054.722
COLMENA CTA 24521695468	84.135	84.049
COLMENA CTA 26507301198	13.903.658	0
<b>TOTAL CUENTAS CTE Y AHORROS</b>	<b>55.475.111</b>	<b>24.737.339</b>

### NOTA 5 CUENTAS POR COBRAR COPROPIETARIOS

Su valor corresponde a la cartera morosa que posee ASOCUAN incluyendo los intereses moratorios a 31 de diciembre de 2009 y se hace la respectiva comparación con diciembre de 2008

CONCEPTO	VALOR 2.009	VALOR 2.008
CUOTAS DE ADMINISTRACION	250.637.478	249.319.418
CUOTAS EXTRAORDINARIAS MULTAS-PINTURA	20.322.294	22.185.584
CONSUMO DE AGUA	119.972.397	142.286.823
PARQUEADEROS	18.955.302	18.153.569
ARRENDAMIENTOS	122.562.276	109.005.967
INTERESES	274.846.413	240.879.918
<b>TOTAL</b>	<b>807.296.160</b>	<b>781.831.279</b>

#### **NOTA 6 ANTICIPOS Y AVANCES**

Esta suma corresponde a gastos pagados por anticipado por concepto de anticipo colegio GAN (fotocopias, costos Administrativos), proceso de reclamación a la aseguradora edificio B1 independización contadores de agua.

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR 2.009</b>	<b>VALOR 2.008</b>
A CONTRATISTAS	3.260.133	1.260.133
OTROS	2.143.275	0
<b>TOTAL</b>	<b>5.403.408</b>	<b>1.260.133</b>

#### **NOTA 7 CUENTAS POR COBRAR A TRABAJADORES**

Esta representada por los valores de los prestamos realizados por ASOCUAN a sus trabajadores a corte de 31 de diciembre de 2008 y se compara con el resultado del 2009.

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR 2.008</b>	<b>VALOR 2.007</b>
CALAMIDAD DOMESTICA	1.700.000	1.400.000
<b>TOTAL</b>	<b>1.700.000</b>	<b>1.400.000</b>

#### **NOTA 8 DEUDORES VARIOS**

Su saldo lo conforman las personas o empresas que le adeudan a ASOCUAN.

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR 2.009</b>	<b>VALOR 2.008</b>
OTROS (MAURICIO SALAS)	2.300.000	2.300.000
<b>TOTAL</b>	<b>2.300.000</b>	<b>2.000.000</b>

#### **NOTA 9 DEUDAS DE DIFIL COBRO Y PROVISIONES**

El valor lo conforma una provisión a las cuentas de difícil cobro y se provisiona la cartera que ya prescribió.

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR 2009</b>	<b>VALOR 2008</b>
PROVISION	80.729.616	25.307.825

## NOTA 10 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Lo conforman los activos vigentes que posee ASOCUAN en su gran mayoría se encuentran totalmente depreciados esto quiere decir que la vida útil comercialmente a terminado para ellos, pero no quiere decir que no puedan seguir funcionando. Y se desglosan así:

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR 2.009</b>	<b>VALOR 2.008</b>
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	1.865.903.421	1.865.903.421
MAQUINARIA Y EQUIPO	13.755.966	13.755.966
EQUIPO DE OFICINA	16.458.180	13.823.180
EQUIPO DE COMPUTO Y TELECOMUNICACIONES	54.870.311	32.010.911
DEPRECIACION	-1.921.111.256	-1.918.964.589
<b>TOTAL</b>	<b>29.876.623</b>	<b>6.528.889</b>

## NOTA 11 OTROS ACTIVOS (DIFERIDOS)

Lo conforman los activos adquiridos en la vigencia 2009 y se comparan con el año 2008 que se amortizan en cada uno de los periodos ya que su utilización se lleva acabo durante un determinado periodo. Y se desglosan así:

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR 2009</b>	<b>VALOR 2008</b>
BARNES	3.517.195	2.074.892
<b>TOTAL</b>	<b>3.517.195</b>	<b>2.074.892</b>

## NOTA 12 COSTOS Y GASTOS POR PAGAR

Esta representado en los proveedores de bienes y servicios que nos satisfacen para el buen funcionamiento de Asocuan y se desglosan así:

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR 2.009</b>	<b>VALOR 2.008</b>
HONORARIOS	7.487.316	2.079.360
SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	23.430.703	32.823.542
COMPRA DE BIENES Y SERVICIOS	114.462.267	169.709.015
SERVICIOS PUBLICOS	22.835.402	17.211.397
<b>TOTAL</b>	<b>168.215.688</b>	<b>221.823.314</b>

### NOTA 13 ACREDITORES VARIOS

El valor corresponde a pasivos que no tienen relación directa con la razón social de ASOCUAN pero que se adeudan a la fecha.

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR</b> 2.009	<b>VALOR</b> 2.008
FONDO DE PENSIONES	801.420	579.099
FONDO OBRAS AES	14.048.512	14.048.512
<b>TOTAL</b>	<b>14.849.932</b>	<b>14.627.611</b>

### NOTA 14 OBLIGACIONES LABORALES CONSOLIDADAS

Corresponde a las prestaciones sociales reales que se le deben a los trabajadores de ASOCUAN a 31 de diciembre de 2008 y se compara con el año 2009 se representan así:

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR</b> 2.009	<b>VALOR</b> 2.008
CESANTIAS	5.424.308	5.037.275
INTERESES DE CESANTIAS	650.916	514.413
VACACIONES CONSOLIDADAS	1.738.939	1.870.470
<b>TOTAL</b>	<b>7.814.163</b>	<b>7.422.158</b>

### NOTA 15 OTROS PASIVOS

Esta conformado por valores recibidos de los copropietarios por los conceptos de pintura, citofonia, parabolica, shute, estudios de remodelación y multas de edificios y por la constitución del fondo de imprevistos según ley 675 de 2001

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR</b> 2008	<b>VALOR</b> 2007
INGRESOS RECIBIDOS POR TERCEROS	31.748.152	25.751.971

### NOTA 16 RESULTADO DEL EJERCICIO

Se origina al comparar los ingresos totales con los gastos totales del periodo fiscal para determinar el excedente o el déficit del ejercicio.

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR</b> 2.009	<b>VALOR</b> 2.008
INGRESOS TOTALES	1.534.845.010	1.320.644.915
GASTOS TOTALES	1.448.831.611	1.370.089.619
<b>TOTAL</b>	<b>86.013.399</b>	<b>-49.444.703</b>

## NOTA 17 INGRESOS OPERACIONALES

Su valor corresponde a las causaciones de cuotas de administración de copropietarios, arrendatarios y locales comerciales parqueaderos comunales.

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR 2008</b>	<b>VALOR 2007</b>
CUOTAS DE ADMINISTRACION	762.414.893	697.125.636
PARQUEADERO RESIDENTES	51.730.227	46.049.502
<b>TOTAL</b>	<b>814.145.120</b>	<b>743.175.138</b>

## NOTA 18 INGRESOS NO OPERACIONALES

Están representados por los arrendamientos tanto de los locales comerciales como de apartamentos comunales y parqueaderos visitantes, intereses moratorios, ingresos de ejercicios anteriores recuperaciones, diversos y las consignaciones sin identificar que tengan mas de un año en las conciliaciones bancarias.

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR 2009</b>	<b>VALOR 2008</b>
INGRESOS FINANCIEROS	60.968.103	67.443.842
ARRENDAMIENTOS	548.788.775	494.486.448
INGRESOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	27.601.633	6.111.058
		6.342.579
DIVERSOS –DONACIONES	62.434.752	
RECUPERACIONES	20.906.627	3.085.850
<b>TOTAL</b>	<b>720.699.890</b>	<b>687.202.615</b>

## NOTA 19 GASTOS DE PERSONAL

Se origina de los pagos realizados a los trabajadores de ASOCUAN, todos los aportes parafiscales, auxilios funerarios a los trabajadores y las apropiaciones y pagos de ley.

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR 2.009</b>	<b>VALOR 2.008</b>
SUELDOS	59.526.811	56.013.939
AUXILIO TRANSPORTE	4.529.226	4.250.149
CESANTIAS	5.424.308	5.037.275
INTERESES A LAS CESANTIAS	740.976	514.413
PRIMA DE SERVICIOS	5.424.310	5.037.276
VACACIONES	3.564.985	2.169.993
DOTACION	2.016.504	2.499.690
APORTES ARP	1.017.763	553.709
APORTES EPS	4.684.647	4.353.853
APORTES FONDOS DE PENSIONES	7.091.905	6.368.956
APORTES CAJA DE COMPENSACION	2.177.098	2.205.785
APORTES I.C.B.F.	1.767.530	1.588.320
APORTES AL SENA	1.178.320	1.058.880
<b>TOTAL</b>	<b>99.144.383</b>	<b>91.652.238</b>

## NOTA 20 HONORARIOS

Estos gastos se originan de las asesorías externas prestadas a ASOCUAN como son los de la administración, el contador, revisor fiscal, abogados y ingenieros.

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR 2.009</b>	<b>VALOR 2.008</b>
REVISORIA FISCAL	11.121.516	10.329.264
ASESORIA JURIDICA	29.936.882	21.291.177
ASESORIA FINANCIERA	12.157.524	11.052.660
ADMINISTRADOR	31.358.736	28.507.944
OTROS	5.505.500	3.682.780
<b>TOTAL</b>	<b>90.080.158</b>	<b>74.863.825</b>

## NOTA 21 CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES

Estos son los pagos realizados al banco como una contribución del 4 X1000 en el desarrollo de nuestro objeto social.

CONCEPTO	VALOR	
	2008	2007
CONTRIBUCION 4 x 1000	3.289.257	6.960.803

## NOTA 22 SERVICIOS

Se registra en dicha cuenta todos los servicios que le prestan a la asociación para su buen funcionamiento

CONCEPTO	VALOR	
	2.009	2.008
ASEO	214.847.520	196.546.754
VIGILANCIA	318.000.000	315.080.023
TEMPORALES	5.520.000	0
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	16.688.441	26.984.459
ENERGIA	238.705.790	247.154.630
TELEFONOS	8.099.882	9.181.233
CORREO Y PORTES	32.550	66.650
GAS	331.230	576.358
PUBLICIDAD PROPAGANDA	1.070.700	2.683.449
OTROS	0	500.000
<b>TOTAL</b>	<b>803.296.113</b>	<b>798.773.556</b>

## NOTA 23 GASTOS LEGALES

Se registran los valores gastados en los tramites de las notarias certificados de cámara y comercio tramites de representación legal, y certificados de libertad.

CONCEPTO	VALOR	
	2009	2008
GASTOS LEGALES	2.802.252	2.709.828

## NOTA 24 MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

A este rubro se lleva todos los mantenimientos hechos a la planta física de la asociación de copropietarios y se discriminan así:

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR 2.009</b>	<b>VALOR 2.008</b>
TERRENOS Y ZONAS VERDES	51.710.209	47.266.482
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	159.054.302	165.453.083
MAQUINARIA Y EQUIPO	49.039.916	49.546.026
EQUIPOS DE OFICINA	0	325.000
EQUIPOS DE COMPUTO	2.618.629	3.987.000
ASCENSORES	29.381.745	28.370.100
ACUEDUCTOS PLANTAS Y REDES	2.701.280	23.593.143
<b>TOTAL</b>	<b>294.506.081</b>	<b>318.540.834</b>

## NOTA 25 DEPRECIACIONES

Se registran todos los valores del desgaste de los activos fijos a través del tiempo

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR 2009</b>	<b>VALOR 2008</b>
DEPRECIACION	2.236.667	3.277.867

## NOTA 26 DIVERSOS

Se registran los gastos de elementos de aseo de cafetería taxis y buses y otros tales como celebración día del niño día de la mujer, navideños, medicos, fúnebres, teatro y gastos asamblea.

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR 2009</b>	<b>VALOR 2008</b>
LIBROS SUSCRIPCIONES PERIODICOS	141.075	570.720
ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	1.389.633	2.166.210
UTILES PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	7.774.595	8.355.237
TAXIS Y BUSES	2.839.900	3.163.770
ACCIDENTES PARQUEADERO		1.300.000
OTROS CELEBRACIONES Y JUNTA ASAMBLEA	8.165.851	12.479.437
<b>TOTAL</b>	<b>20.311.054</b>	<b>28.035.374</b>

## NOTA 27 GASTOS NO OPERACIONALES

A este rubro se le imputan todos los gastos financieros y los extraordinarios y se desglosan así:

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR 2.009</b>	<b>VALOR 2.008</b>
GASTOS FINANCIEROS	9.244.197	12.713.679
GASTOS EXTRAORDINARIOS	102.250	254.000
DONACIONES	54.503.500	0
FONDO DE IMPREVISTOS	13.893.908	0
PROVISION CARTERA 2008	55.421.791	7.818.312
<b>TOTAL</b>	<b>133.165.646</b>	<b>20.785.991</b>

LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS HACEN PARTE INTEGRAL DE LOS MISMOS A DICIEMBRE 31 DE 2009