

**ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO**

**ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2005**

	NOTA	2005
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
CAJA	3	350.000
BANCOS Y CUENTAS DE AHORRO	4	24.089.620
CUENTAS POR COBRAR (COPROPIETARIO~	5	741.282.729
ANTICIPO A TRABAJADORES Y CONTRATIS	6	627.000
CUENTAS POR COBRAR (FUNCIONARIOS)	7	2.100.000
DEUDORES VARIOS	8	2.448.664
DEUDAS DIFICIL COBRO	9	(13.842.496)
PROVISIONES	9	(3.647.017)
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>753.408.500</b>
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>		
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	10	1.865.903.421
MAQUINARIA Y EQUIPO	10	13.755.966
EQUIPO DE OFICINA	10	9.933.180
EQUIP. DE COMP. Y COMUN	10	23.825.911
DEPRECIACION ACUMULADA	10	(1.913.418.478)
<b>TOTAL PROPIEDADES. PLANTA Y EQU</b>		
<b>OTROS ACTIVOS</b>		
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	11	416.667
CARGOS DIFERIDOS (PROGRAMAS)	11	3.705.556
MAQUINARIA SOLO 1-IE RMANOS	11	13.099.500
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>17.221.722</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>770.630.222</b>


**ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CENTRO URBANO ANTONIO  
NARIÑO ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2005**

2005

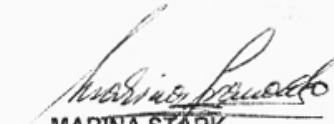
**PASIVO**

**PASIVO CORRIENTE**

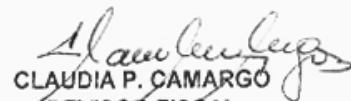
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	12	104.166.158
RETENCION EN LA FUENTE		1.623.706
RETENCIONES Y APORTES NOMINA		55.752
ACREEDORES VARIOS	13	154.215.136
OBLIGACIONES LABORALES	14	6.305.508
OTRAS PASIVOS	15	36.509.234
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>302.875.494</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>302.875.494</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
RESERVA ESTATUTARIA		238.380.001
FONDO DE RESERVA ESPECIAL REVALORIZACION DEL PATRIMONIO		9.495.206
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANT.		63.262.418
UTILIDAD DEL EJERCICIO	16	156.617.144
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>467.754.727,88</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>770.630.222</b>



SONIA LILIANA ARCOS  
CONTADOR PUBLICO  
TP 75188-T



MARINA STARK  
ADMINISTRADORA  
REPRESENTANTE LEGAL



CLAUDIA P. CAMARGO  
REVISOR FISCAL  
TP 80922-T

**ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO**

**ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2005**

2005

**INGRESOS**

**OPERACIONALES**

ACTIVIDADES DE ASOCIACION 17 612,654.180

TOTAL INGRESOS OPERACIONALES 612.654.180

RESULTADO OPERACIONAL BRUTO 612.654180

**GASTOS OPERACIONALES**

GASTOS DE PERSONAL 19 73.958.632

HONORARIOS 20 43.679.400

CONTRIBUCIONES GRAVAMEN Y COMITES 21 6.214.802

SEGUROS 22 298.500

SERVICIOS 23 635.380.193

GASTOS MUEBLES 24 882.605

MANTENIMIENTO Y REPARACIONES 25 185.532.185

DEPRECIACIONES 26 1.007.421

AMORTIZACIONES 27 1.630.444

DIVERSOS 28 12.557.749

**TOTAL GASTOS OPERACIONALES 961141.932**

**RESULTADO OPERACIONAL (348.487.752)**

**ASOCIACION DE COPROPIETARIOS CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO  
ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2005**

2005

OTROS INGRESOS Y EGRESOS

INGRESOS NO OPERACIONALES

FINANCIEROS INTERESES MORA	18	77.014.428
ARRENDAMIENTOS	18	433.342.145
RECUPERACIONES	18	16.282.534
DIVERSOS	18	1.793.915

**TOTAL I.NG. NO OPERACIONALES 528.433.022**

GASTOS NO OPERACIONALES


FINANCIEROS	29	7.801.374
GASTOS DIVERSOS Y EXTRAORD.	29	15,526.794

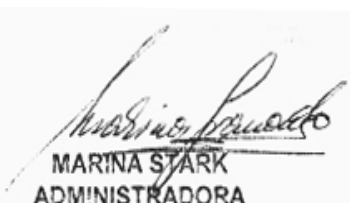
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES 23.328.168


RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS 156.617.103

IMPUESTO DE RENTA -

**RESULTADO DEL EJERCICIO 156.617.144**

  
SONIA LILIANA ARCOS  
CONTADOR PUBLICO  
TP 75188-T

  
MARINA STARK  
ADMINISTRADORA  
REPRESENTANTE LEGAL

  
CLAUDIA P. CAMARGO  
REVISOR FISCAL  
TP 80922-T

## 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 e 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 2 - PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES

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

Período Contable: El periodo 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 CA.JA (\$350.000.00)**

Registra la existencia de dinero en efectivo. Su saldo representa el Fondo de Caja menor

**NOTA 4 BANCOS Y CUENTAS DE AHORROS (\$24.089.620.30)**

Su saldo corresponde al saldo disponible a Diciembre 31 de 2005 en las diferentes cuentas corrientes y de ahorros. Su discriminación es la siguiente:

ENTIDAD	SALDO DISPONIBLE
CUENTAS CORRIENTES	
BANCO DE BOGOTA*	914.726,00
BANCO PUPULAR*	177.757,98
DAVIVIENDA CTA 79-6999949-4	1.296.154,15
CUENTAS AHORROS	
DAVIVIENDA 007900024220 PRINCIPAL	17.043.899,03
COLMENA	1.313.892,12
DAVIVIEN DA CTA 00790028026-9	5.525.352,02
DAVIVIENIDA CTA 00790028099-6	7.337.931,85
DAVIVI ENDA CTA 007900291837	-9.520.092,85
<b>TOTAL</b>	<b>24.089.620.30</b>

En el Banco de Bogotá el saldo que se refleja no se ha podido constatar con el extracto bancario ya que nunca ha llegado y nadie sabe de esta cuenta.

El Banco Popular nunca ha llegado extracto desde mayo de 2004

**NOTA 5 DEUDORES COPROPI ETARIOS (\$741 .282.729.00)**

Su valor corresponde a la cartera morosa que a 31 de diciembre de 2005 posee ASOCUAN incluyendo los intereses moratorios:

CONCEPTO	VALOR
CUOTAS DEADMINISTRACION	218.008.117,00
CUOTAS EXTRAORDINARIAS	31.651.872,00
CONSUMO DE AGUA	205.571.103,00
PARQUEADEROS	14.353.640,00
ARRENDAMIENTOS	120.116.231,00
INTERESES MORATORIOS	151.581.766,00
<b>TOTAL</b>	<b>728.968.879,00</b>

**NOTA 6 ANTICIPOS Y AVANCES (\$627.000.00)**

Esta suma corresponde a gastos pagados por anticipado por concepto de anticipo a Ewis Rodríguez y a María Antonia para gastos de novena y decembrinos

CONCEPTO	VALOR
A CONTRATISTAS	477.000.00
TRABAJADORES	150.000.00
<b>TOTAL</b>	<b>627.000,00</b>

**NOTA 7 CUENTAS POR COBRAR A TRABAJADORES (\$2.100.000.00)**

Está representada por los valores de los prestamos realizados por ASOCUAN a sus trabajadores a corte de 31 de diciembre de 2005.

**NOTA 8 DEUDORES VARIOS (\$2.448.664.00)**

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

CONCEPTO	VALOR
MULTINACIONAL DE COBRANZAS	148.664,00
OTROS (MAURICIO SALAS)	2.300.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>2.448.664.00</b>

**NOTA 9 DEUDAS DE DIFICIL COBRO Y PROVISIONES (\$17.489.513)**

El valor lo conforma una provisión a las cuentas de difícil cobro.

**NOTA 10 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (\$0)**

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

CONCEPTO	VALOR
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	1.865.903.421,00
MAQUINARIA Y EQUIPO	13.755.966,00
EQUIPO DE OFICINA	9.933.180,00
EQUIPO DE COMPUTO Y TELECOMUNICACIONES	23.825.911,00
DEPRECIACIÓN	-1.913.418.478,00
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>

**NOTA 11 OTROS ACTIVOS (DIFERIDOS) \$17.221.722.00**

Lo conforman los activos adquiridos en la vigencia 2005 que se amortizan en cada uno de los periodos ya que su utilización se lleva a cabo durante un determinado tiempo. Y se desglosan así:

CONCEPTO	VALOR
ELEMENTOS ELECTRICOS	416.667,00
PROGRAMA DE COMPUTO	3.705.556. 00
MAQUINARIA PARTE DE PAGO (SOLO HERMANOS)	13.099.500,00
<b>TOTAL</b>	<b>17.221.722.00</b>

**NOTA 12 COSTOS Y GASTOS POR PAGAR (\$101.785.008.00)**

Está representado en los proveedores que nos satisfacen para el buen funcionamiento de y se desglosan así:

CONCEPTO	VALOR
HONORARIOS	3.708.073,00
SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	2.103.249.00
SERVICIOS PUBLICOS	31.261.644.00
OTROS (VIGILANCIA, ASEO, COMPRAS...)	64.712042.00
<b>TOTAL</b>	<b>101.785.008,00</b>

**NOTA 13 ACREEDORES VARIOS (\$154,21 5.136.44)**

El valor corresponde a pasivos relativamente viejos que hasta el momento no se han castigado ni se han cruzado con los gastos realizados a las torres ni a los edificios pequeños:

CONCEPTO	VALOR
FONDO OBRAS AES	14.048.511,97
FONDOS COMITES CIVICOS	140.097.804,47
FONDOS DE CESANTIAS PORVENIR	68.820,00
<b>TOTAL</b>	<b>154.215.136.00</b>

**NOTA 14 OBLIGACIONES LABORALES CONSOLIDADAS (\$6.305.508.00)**

Corresponde a las prestaciones sociales reales que se le deben a los trabajadores de ASOCUAN a 31 de diciembre de 2005 y se representan así:

CONCEPTO	VALOR
CESANTI AS	3.402.777.00
INTERESES DE CESANTIAS	383.392.00
VACACIONES CONSOLIDADAS	2.519.339.00

**NOTA 15 OTROS PASIVOS (\$36.509.234.00)**

Está conformado por valores recibidos de los copropietarios por los conceptos de pintura, citofonia y pagos de honorarios a los abogados que llevan la cartera morosa.

**NOTA 16 RESUMEN DEL EJERCICIO (\$156.617.144.00)**

Se origina al comparar los ingresos totales con los gastos totales del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2005 y el 31 de diciembre del 2005. En el año 2005 se unifico la cartera con la adquisición del nuevo sistema contable esto quiere decir que las cuentas que estaban desagregadas se unieron dejando así una sola cuenta de cartera en su rubro correspondiente y es de aclarar que los intereses moratorios no se están teniendo en cuenta como un ingreso, a corte de 31 de diciembre de 2004 mientras que en el año 2005 si se hace de la manera correcta. ( se tienen en cuenta como un ingreso no operacional).

CONCEPTO	VALOR
INGRESOS TOTALES	1.141.087.202.00
GASTOS TOTALES	984.470.058.00
<b>TOTAL</b>	<b>156.617.144.00</b>

**NOTA 17 INGRESOS OPERACIONALES (\$612.654.180)**

Su valor corresponde a las causaciones de cuotas de administración, parqueaderos de copropietarios y arrendamientos tanto de los locales comerciales como de apartamentos comunales.

CONCEPTO	VALOR
CUOTAS DE ADMINISTRACION	568.810.051.00
PARQUEADEROS RESIDENTES	43.844.129
<b>TOTAL</b>	<b>612.654.180.00</b>

**NOTA 18 INGRESOS NO OPERACIONALES (\$528.433.022.00)**

Están representados por los arrendamientos tanto de los locales comerciales como de apartamentos comunales y parqueaderos, intereses moratorios, la corrección monetaria, recuperaciones y diversos:

CONCEPTO	VALOR
INGRESOS FINANCIEROS	77.014.428.00
ARRENDAMIENTOS	433.342.145.00
RECUPERACIONES	16.282.534.00
DIVERSOS	1.793.915.00
<b>TOTAL</b>	<b>528.433.022.00</b>

**NOTA 19 GASTOS DE PERSONAL (\$73.958.632.00)**

Se origina de los pagos realizados a los trabajadores de ASQCUAN, todos los aportes Parafiscales, y las apropiaciones y pagos de ley

CONCEPTO	VALOR
SUELDOS	42.097.454,00
AUXILIO TRANSPORTE	3.615.831,00
CESANTIAS	4.394.728,00
INTERESES A LAS CESANTIAS	499.444,00
PRIMA DE SERVICIOS	3.956.855,00
VACACIONES	2.929.319,00
BONIFICACIONES	851.807,00
DOTACIÓN	1.959.700,00
APORTES ARP	889.628,00
APORTES EPS	3.605.527,00
APORTES FONDOS DE PENSIONES	5.108.000,00
APORTES CAJA DE COMPENSACION	1.769.981,00
APORTES I.C.B.F.	1.368.217,00
APORTES AL SENA	912.141,00
<b>TOTAL</b>	<b>73.958.632,00</b>

**NOTA 20 HONORARIOS (\$43.679.400.00)**

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

CONCEPTO	VALOR
REVISORIA FISCAL	8.400.000,00
ASESORIA JURIDICA	1.650.000,00
ASESORIA FINANCIERA	8.910.000,00
ADMINISTRADOR	18.945.000,00
AVALUOS	844.400,00
ESTUDIO SOCIO ECONOMICO	4.350.000,00
ASESORIA PROGRAMA COMPUTO	580.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>43.679.400,00</b>

**NOTA 21 CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES (\$6.214.802.00)**

Estos son los pagos realizados al banco como una contribución del 4 X 1000 en el desarrollo de nuestro objeto social.

**NOTA 22 SEGUROS (\$298.500,00)**

Seguro para protección del comodato del gim dance

### **NOTA 23 SERVICIOS (635.380.193.00)**

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

CONCEPTO	VALOR
VIGILANCIA	246.194.452.00
ASEO	156.676.243.00
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	149.790.00
ENERGIA	209.913.377.00
TELEFONOS	6.760.745.00
CORREO Y PORTES	31.500.00
OTROS SERVICIOS	15.654.086.00
<b>TOTAL</b>	<b>635.380.193.00</b>

### **NOTA 24 GASTOS LEGALES (\$882.605.00)**

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

### **NOTA 25 MANTENIMIENTO Y REPARACIONES (\$185.532.185.00)**

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

CONCEPTO	VALOR
TERRENOS Y ZONAS VERDES	36.590.000.00
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	66.598.234.00
REPUESTOS ELÉCTRICOS	8.593.705.00
MAQUINARIA BOMBAS	16.263.020.00
HERRAMIENTAS Y EQUIPO	537.410.00
ASCENSORES	51.810.486.00
EQUIPO DE OFICINA	670.330.00
COMPUTADORES Y TELECOMUNICACIONES	2.466.000.00
ACUEDUCTOS PLANTAS Y REDES	2.003.000.00
VIAS DE COMUNICACIONES	
<b>TOTAL</b>	<b>185.532.185.00</b>

### **NOTA 26 DEPRECIACIONES (\$1.007.421.00)**

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

**NOTA 27 AMORTIZACIONES (\$1.630.444.00)**

Programas de cómputo adquirido durante el 2005

**NOTA 28 DIVERSOS (\$12.557.749.00)**

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 y gastos asamblea.

CONCEPTO	VALOR
SUSCRIPCIONES Y REVISTAS	55.000.00
ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	2.993.550.00
UTILES PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	4.948.219.00
TAXIS Y BUSES	2.363.020.00
OTROS CELEBRACIONES Y JUNTA ASAMBLEA	2.197.960.00
<b>TOTAL</b>	<b>12.557.749.00</b>

**NOTA 29 GASTOS NO OPERACIONALES (\$23.328.168.00)**

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

CONCEPTO	VALOR
GASTOS FINANCIEROS	7.801.374.00
EJERCICIOS ANTERIORES BENITEZ, CEREZO, MEDINA	15.526.794.00
<b>TOTAL</b>	<b>23.328.168.00</b>