

**Asociación de Condóminos de
Hacienda Vallescondido, A. C.**

Estados financieros por los años que
terminaron el 31 de diciembre de 2019 y
2018, e Informe de los auditores
independientes del 13 de marzo de 2020

Asociación de Condóminos de Hacienda Vallescondido, A. C.

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2019 y 2018

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	3
Balances generales	5
Estados de actividades	6
Estados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8

Informe de los auditores independientes a los señores consejeros del comité de vigilancia de Asociación de Condóminos de Hacienda Vallescondido, A. C.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Asociación de Condóminos de Hacienda Vallescondido, A.C. (la "Asociación") que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los estados de actividades y los estados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de la Asociación al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera (NIF).

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Asociación de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad de la administración de la Asociación en relación con los estados financieros.

La administración de la Asociación es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas, así como del control interno que la administración de la Asociación considere necesario para la preparación de estados financieros libres de errores importantes ya sea fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Asociación de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Asociación en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Asociación o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Asociación son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Asociación.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

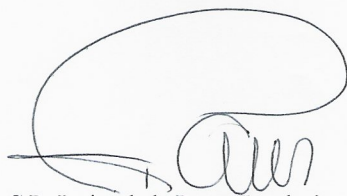
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales

si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Asociación.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Asociación para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Asociación deje de ser una entidad en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Asociación en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



C.P. Javier de la Parra Zavala

13 de marzo de 2020
Atizapán de Zaragoza, México

Asociación de Condóminos de Hacienda Vallescondido, A. C.

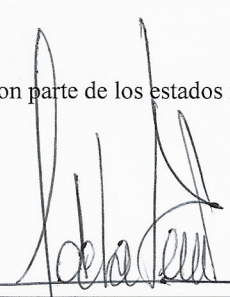
Balances generales

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(En pesos)

Activo	2019	2018
Efectivo	\$ 11,379,063	\$ 10,619,711
Cuentas por cobrar a condóminos (Nota 4)	13,487,931	12,496,151
Seguros pagados por anticipado	<u>34,290</u>	<u>35,466</u>
Total del activo circulante	24,901,284	23,151,328
Mobiliario y equipo	2,701,507	3,241,329
Depósitos en garantía	<u>87,129</u>	<u>65,620</u>
Total del activo no circulante	2,788,636	3,306,949
Total	<u><u>\$ 27,689,920</u></u>	<u><u>\$ 26,458,277</u></u>
Pasivo y Patrimonio		
Pasivo circulante:		
Cuotas cobradas por anticipado	\$ 4,637,685	\$ 5,215,274
Proveedores	160,352	166,978
Impuestos por pagar	363,650	411,052
Depósitos en garantía por pagar	<u>1,984,518</u>	<u>1,884,474</u>
Total, del pasivo circulante	7,146,205	7,677,778
Pasivo a largo plazo:		
Beneficio a los empleados al retiro	<u>316,337</u>	<u>297,418</u>
Total del pasivo	7,462,542	7,975,196
Patrimonio		
Patrimonio total	<u>20,227,378</u>	<u>18,483,081</u>
Total, Pasivo y Patrimonio	<u><u>\$ 27,689,920</u></u>	<u><u>\$ 26,458,277</u></u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros


Ing. José de Jesús de la Peña y Angelini
Tesorero


C.P. Sergio Hurtado Rubio
Contador General

Asociación de Condóminos de Hacienda Vallescondido, A. C.

Estados de actividades

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018
(En pesos)

	2019	2018
Ingresos		
Ingresos por cuotas de administración y mantenimiento	\$ 17,139,913	\$ 15,848,843
Otros ingresos	<u>2,010,922</u>	<u>2,049,446</u>
Ingresos netos de la actividad	19,150,835	17,898,289
 Egresos:		
Gastos de administración – neto (Nota 10)	16,507,023	21,582,617
Reserva de cuentas de condóminos incobrables (Nota 4)	267,084	5,056,656
Otros gastos (Nota 11)	<u>1,068,944</u>	<u>964,945</u>
Egresos netos de la actividad	17,843,051	(27,604,218)
 Utilidad (pérdida) de operación	1,307,784	(9,705,929)
 Resultado integral de financiamiento:		
Intereses devengados a favor - Neto	<u>436,513</u>	<u>98,286</u>
Cambios netos en el patrimonio	1,744,297	(9,607,643)
 Patrimonio al inicio del año	<u>18,483,081</u>	<u>28,090,724</u>
 Patrimonio al final del año	<u>\$ 20,227,378</u>	<u>\$ 18,483,081</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros

Asociación de Condóminos de Hacienda Vallescondido, A. C.

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

(En pesos)

	2019	2018
Actividades de operación:		
Cambios en el patrimonio	\$ 1,744,297	\$ (9,607,643)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación y amortización	539,823	532,098
Intereses a favor	(639,512)	(235,835)
Gastos financieros	<u>104,216</u>	<u>137,549</u>
	<u>1,748,824</u>	<u>(9,173,831)</u>
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar a condóminos – Neto	(991,780)	6,597,485
Seguros pagados por anticipado	(20,334)	368,361
Aumento (disminución) en:		
Proveedores	(6,626)	(21,127)
Cuotas cobradas por anticipado	(577,589)	(552,726)
Impuestos por pagar	(47,402)	(37,294)
Depósitos en garantía por pagar	100,044	(46,613)
Beneficio a los empleados al retiro	<u>18,919</u>	<u>(34,620)</u>
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) de actividades de operación	224,056	(2,900,365)
Actividades de inversión:		
Intereses cobrados	639,512	235,835
Adquisición de mobiliario y equipo	<u>-</u>	<u>(1,432,686)</u>
Flujos netos de efectivo generado (utilizado) de actividades de inversión	639,512	(1,196,851)
Efectivo para aplicar en actividades de financiamiento	863,568	(4,097,216)
Actividad de financiamiento - Intereses pagados	<u>(104,216)</u>	<u>(137,549)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo	759,352	(4,234,765)
Efectivo al principio del periodo	<u>10,619,711</u>	<u>14,854,476</u>
Efectivo al final del periodo	<u>\$ 11,379,063</u>	<u>\$ 10,619,711</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Asociación de Condóminos de Hacienda Vallescondido, A. C.

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(En pesos)

1. Actividades

Asociación de Condóminos de Hacienda Vallescondido, A. C. (la Asociación) se dedica a administrar los condominios ubicados en el fraccionamiento Hacienda Vallescondido en el municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

2. Bases de presentación

- a. **Unidad monetaria de los estados financieros** - Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años que terminaron en esas fechas incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo.
- b. Los estados financieros adjuntos están preparados bajo los lineamientos que marcan las Normas de Información Financiera (“NIF”) E-2, Ingresos y Contribuciones Recibidas por Entidades, con Propósitos no lucrativos, así como Contribuciones Otorgadas por las Mismas y la NIF B-16 Estados Financieros de Entidades con Propósitos No Lucrativos, las cuales establecen las reglas de reconocimiento, valuación, clasificación y revelación de los ingresos y las contribuciones que reciben las entidades con propósitos no lucrativos, así como de las contribuciones otorgadas por dichas instituciones.
- c. **Excedente de ingresos sobre egresos** - Es la modificación del patrimonio durante el ejercicio por conceptos que no son distribuciones y movimientos del patrimonio contribuido; se integra por el excedente de ingresos sobre egresos del ejercicio más otras partidas que representan un excedente del mismo periodo, las cuales se presentan directamente en el patrimonio sin afectar el estado de ingresos y egresos.
- d. **Patrimonio del ejercicio** – El patrimonio del ejercicio se obtiene de disminuir a los ingresos netos los gastos generales. Aun cuando la Norma de Información Financiera (“NIF”) B-3, Estado de Resultados no lo requiere, se incluye este renglón en los estados de resultados que se presentan ya que contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero de la Asociación.
- e. **Clasificación de egresos** - Se presenta atendiendo a su naturaleza debido a que esa es la práctica del sector al que pertenece la Asociación.
- f. **Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos se reconocen como aumentos al patrimonio cuando se tiene la promesa incondicional de recibir efectivo.

3. Resumen de las principales políticas contables

Los estados financieros adjuntos cumplen con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF). Su preparación requiere que la administración de la Asociación efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Las principales políticas contables seguidas por la Asociación son las siguientes:

a. Cambios contables

Mejoras a las NIF 2019 – Se emitieron las siguientes mejoras que no generan cambios contables:

NIF D-5, *Arrendamientos* - El reconocimiento contable para el arrendatario establece un único modelo de reconocimiento de arrendamientos que eliminó la clasificación de arrendamientos como operativos o capitalizables, por lo que se reconocen los activos y pasivos de todos los arrendamientos con duración superior a 12 meses (a menos que el activo subyacente sea de bajo valor). Consecuentemente no tuvo impacto en el estado de situación financiera.

NIF C-2, *Inversión en instrumentos financieros*; NIF C-3, *Cuentas por cobrar*; NIF C-10, *Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura*; NIF C-16, *Deterioro de instrumentos financieros por cobrar*; NIF C-19, *Instrumentos financieros por pagar*; y NIF C-20, *Instrumentos financieros para cobrar principal e interés* - Estas seis nuevas NIF relativas a instrumentos financieros no han entrado en vigor; sin embargo, se hicieron precisiones para unificar y homologar los términos utilizados en ellas para hacer consistentes todas las normas entre sí.

b. Reconocimiento de los efectos de la inflación

La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es 15.69% y 12.71%, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros adjuntos. La inflación acumulada por el periodo de tres años terminado el 31 de diciembre de 2019 fue 15.06%. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron 2.83% y 4.83%, respectivamente.

c. Efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición. El efectivo se presenta a valor nominal.

d. Mobiliario y equipo

Se registran al costo de adquisición. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos, como sigue:

Activo	Tasa
Equipo de transporte	25%
Equipo de cómputo	30%
Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de mantenimiento	10%
Equipo de seguridad	10%

- e. **Deterioro de activos de larga duración en uso** – La Asociación revisa anualmente el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros pudiera no ser recuperable, la Administración realiza un análisis de exposición al deterioro fundamentada en los principales aspectos que dicta la NIF C-15, obteniendo como resultado que no existen indicios de deterioro. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se han identificado indicios de deterioro.
- f. **Derechos de uso por activos en arrendamiento** - Los contratos de arrendamiento que transfieren a la Entidad el derecho a usar un activo por un periodo de tiempo determinado a cambio de una contraprestación, se evalúan al inicio del contrato para determinar si se obtiene el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo determinado. La Administración determino que los contratos de arrendamiento vigentes son de bajo valor y no se otorga el derecho a controlar el uso del activo.
- g. **Provisiones** - Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

4. Cuentas por cobrar a condóminos

	2019	2018
Cuentas por cobrar a condóminos, (cuota ordinaria y extraordinaria)	\$ 26,619,096	\$ 25,360,232
Reserva de cuentas de condóminos incobrables:		
Propietarios de terrenos morosos no localizables	(6,919,490)	(5,576,560)
Propietarios morosos	(6,211,675)	(7,287,521)
Total, reservado	(13,131,165)	(12,864,081)
	<u>\$ 13,487,931</u>	<u>\$ 12,496,151</u>

Movimiento de la reserva

Saldo al inicio de 2018	(7,807,425)
Incremento de la reserva en el año 2018	(8,475,911)
Cancelación de la reserva en el año 2018	<u>3,419,255</u>
Disminucion en el estado de actividades (Resultados)	(5,056,656)
Reserva de cuentas de condóminos incobrables al 31 de diciembre 2018	(12,864,081)
Incrementos de la reserva en el año 2019	(2,589,699)
Cancelación de la reserva en el año 2019	1,962,565
Recuperacion de la reserva en el año 2019	<u>360,050</u>
Disminución en el estado de actividades, (Resultados)	(267,084)
Reserva de cuentas de condóminos incobrables al 31 de diciembre 2019	(13,131,165)

La reserva de cuentas incobrables tuvo un incremento de \$2,589,699 debido a que se hizo un estudio de la cartera en la que se llegó a la conclusión de que estas no se iban a recuperar. En cuanto a las cancelaciones de \$2,322,615 se consideró su recuperabilidad porque ya se tiene un acercamiento con el deudor y se tiene una alta probabilidad de obtener el cobro teniendo un efecto neto en el patrimonio por \$267,084.

5. Mobiliario y equipo - Neto

Inversión:	2019	2018
Equipo de transporte	\$ 1,662,666	\$ 1,662,666
Equipo de cómputo	414,747	414,747
Mobiliario y equipo de oficina	80,059	80,059
Equipo de casa club	1,240,109	1,240,109
Equipo de mantenimiento	1,752,448	1,752,448
Instalaciones deportivas	102,175	102,175
Equipo de seguridad	<u>1,951,550</u>	<u>1,951,550</u>
Total mobiliario y equipo	<u>7,203,754</u>	<u>7,203,754</u>
Depreciación acumulada:		
Equipo de transporte	\$ (1,334,696)	\$ (1,207,120)
Equipo de cómputo	(395,456)	(361,663)
Mobiliario y equipo de oficina	(56,248)	(49,000)
Equipo de casa club	(249,147)	(125,136)
Equipo de mantenimiento	(1,467,272)	(1,395,734)
Instalaciones deportivas	(102,175)	(102,175)
Equipo de seguridad	<u>(897,253)</u>	<u>(721,597)</u>
Total depreciación de equipo	<u>(4,502,247)</u>	<u>(3,962,425)</u>
	<u>\$ 2,701,507</u>	<u>\$ 3,241,329</u>

6. Patrimonio

- Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el patrimonio de la Asociación se integra por los excesos sobre egresos acumulados que se derivan de sus actividades.
- Los condóminos no tienen derecho al patrimonio de la Asociación en ningún caso, aún y cuando dejen de tener dicho carácter.
- Para efectos del año 2019, existe un incremento dentro del patrimonio, donde los factores que le dan origen son los siguientes;
 - Cancelación y aplicación de Reserva de cuentas incobrables
 - Disminución de gastos operativos

El patrimonio en el caso del ejercicio 2018, existe una disminución importante dentro del patrimonio, donde los factores que le dan origen son los siguientes;

- Incremento de la Reserva de cuentas incobrables
- Remodelación de la casa club

7. Impuesto sobre la Renta y Participación de las utilidades a los empleados

Debido a que no hay diferencias temporales recurrentes de importancia, la Asociación no ha registrado ningún efecto diferido o anticipado del impuesto Sobre la Renta, de conformidad con la NIF D-4 "Impuestos a la utilidad"

Por tratarse de una Asociación no lucrativa no es contribuyente del Impuesto sobre la Renta, sin embargo, los asociados consideran acumulable el remanente distribuible que perciben en efectivo. Como parte del remanente distribuible la Ley del Impuesto sobre la Renta considera, el importe de las omisiones de ingresos, las compras no realizadas o indebidamente registradas y las erogaciones que efectúan y no sean deducibles según lo establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta. Asimismo, la Asociación no está sujeta al pago de participación de utilidades a los empleados, de acuerdo a las disposiciones fiscales vigentes.

En 2019 y 2018 se presentaron correctamente las declaraciones de impuestos locales y federales ante las instituciones correspondientes y no se tiene conocimiento de algún requerimiento por parte de la autoridad fiscal.

Se obtuvo opinión de cumplimiento positiva (no adeudo) de obligaciones fiscales federales y laborales de fecha 2 de marzo de 2020.

8. Ingresos por cuotas de administración y mantenimiento

Se integra como sigue:

	2019	2018
Cuotas de mantenimiento, ordinaria y extraordinaria	\$ 16,366,218	\$ 14,866,308
Servicios administrativos	1,451,534	1,598,009
Cargo por pago de cuotas extemporáneas	218,961	721,646
Descuento por pronto pago	<u>(896,800)</u>	<u>(1,337,120)</u>
	<u>\$ 17,139,913</u>	<u>\$ 15,848,843</u>

9. Otros ingresos

Se integra como sigue:

	2019	2018
Cuotas por acceso	\$ 576,025	\$ 694,890
Renta espacio para restaurante	174,569	43,898
Cuotas por eventos sociales	458,366	644,419
Cuotas por acceso (Los Reales)	338,588	294,865
Renta espacio para salón de belleza	133,965	132,414
Recuperación por venta de boletos y cooperación de los Reales por el transporte de personal	195,087	94,100
Descuento por faltas	98,784	91,748
Cuotas por edificación	<u>35,538</u>	<u>53,112</u>
	<u>\$ 2,010,922</u>	<u>\$ 2,049,446</u>

10. **Gastos de administración.** - Las inversiones realizadas por la Asociación no representan bienes capitalizables por lo que se registran directamente en gastos dentro del estado de resultados, ver integración a continuación:

	2019	2018
Inversión:		
Casa club (remodelación)	\$ -	\$ 7,634,588
Pavimentación y Bacheó	1,650,276	-
Subestación eléctrica de casa club	509,000	-
Topes de seguridad	377,886	-
Adecuaciones al local de la estética del club	261,000	-
Finiquito torniquetes de acceso al club	117,368	-
Anticipo torniquetes de acceso al club	-	117,368
Contenedores de basura	<u>32,702</u>	<u>-</u>
	2,948,232	7,751,956
Gastos de mantenimiento:		
Sueldos	2,263,739	2,293,178
Servicios (luz)	538,049	364,910
Mantenimiento y conservación	657,310	776,344
Depreciación y amortización	<u>73,338</u>	<u>151,014</u>
	3,532,436	3,585,446
Gastos de seguridad:		
Sueldos	3,244,205	2,686,695
Servicios (luz, teléfono, papelería, etc.)	324,987	320,135
Mantenimiento y conservación	322,896	277,049
Depreciación y amortización	<u>227,287</u>	<u>222,668</u>
	4,119,375	3,506,547
Gastos de casa club:		
Sueldos	1,029,354	1,016,876
Servicios (luz, teléfono, papelería, etc.)	1,343,794	1,175,931
Mantenimiento y conservación	77,431	-
Depreciación y amortización	<u>124,761</u>	<u>94,413</u>
	2,575,340	2,287,220
Gastos de administración:		
Sueldos	2,340,809	2,655,973
Servicios (luz, teléfono, papelería, etc.)	425,224	399,851
Ajuste por modificación al contrato con los Reales	-	374,235
Ajuste de depósitos bancarios no identificados	-	316,960
Mantenimiento y conservación	7,487	3,199
Honorarios	424,764	671,847
Beneficio a los empleados al retiro	18,919	(34,620)
Depreciación y amortización	<u>114,437</u>	<u>64,003</u>
	3,331,640	4,451,448
	<u>\$ 16,507,023</u>	<u>\$ 21,582,617</u>

11. **Otros gastos**

Se integra como sigue:

	2019	2018
Sueldo de instructores	\$ 133,316	\$ 141,226
Gastos de alberca, eventos y aseo y limpieza	<u>935,628</u>	<u>823,719</u>
	<u>\$ 1,068,944</u>	<u>\$ 964,945</u>

12. Resultado Integral de financiamiento

El resultado integral de financiamiento incluye todos los conceptos de productos y gastos financieros, como son los intereses y la fluctuación en cambios a medida que ocurren o se devengan.

13. Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre de 2019, el CINIF ha promulgado las siguientes NIF y Mejoras a las NIF que pudiesen tener un impacto en los estados financieros de la Entidad.

NIF D-4 *Impuestos a la utilidad* y NIF D-3 *Beneficios a los empleados* – Se incluyen los párrafos relativos a tratamientos fiscales inciertos al considerar las bases con las que se determinan el ISR y la PTU, evaluando la probabilidad de que la autoridad fiscal o en materia laboral, acepte o no un tratamiento fiscal incierto.

NIF D-4 *Impuestos a la utilidad* – Aclara el reconocimiento contable de los impuestos a la utilidad generados por una distribución de dividendos, en relación con las transacciones que generaron las utilidades distribuibles.

NIF D-5 *Arrendamientos* – a) Por la complejidad que puede resultar el determinar la tasa de descuento, se establece la posibilidad de utilizar una tasa libre de riesgo para descontar los pagos futuros por arrendamiento y reconocer así el pasivo por arrendamiento de un arrendatario. b) Se restringió el uso de la solución práctica para evitar que componentes importantes e identificables que no son de arrendamiento se incluyan en la medición de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos.

Así mismo las Mejoras a las NIF 2020 incluyen mejoras a las NIF que no generan cambios contables, cuya intención fundamental es hacer más preciso y claro el planteamiento normativo.

14. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 13 de marzo de 2020, por el Ing. José de Jesús de la Peña y Angelini, Tesorero de la Asociación, y están sujetos a la aprobación de la asamblea general de condóminos, quienes pueden decidir sobre alguna modificación de acuerdo con sus estatutos sociales.

* * * * *