

**CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL LOMAS DE GRANADILLA**  
**ESTADOS FINANCIEROS Y OPINIÓN DE LOS AUDITORES**  
**31 DE DICIEMBRE 2020 Y 30 DE SETIEMBRE DE 2019**

**Informe del contador público independiente**

**Señores**

**Junta Directiva**

**CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LOMAS DE GRANADILLA**

**Presente**

Hemos auditado los Estados Financieros que se acompañan de Condominio Horizontal Residencial Lomas de Granadilla, cédula jurídica No. **3-101-244831**, que comprenden el Estado de Situación Financiera y los Estados de Resultados, Estado de Flujo de Efectivo, Estados de Cambios en el Patrimonio, así como las notas explicativas de los Estados Financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas Integrales, por el periodo terminado el 31 de Diciembre del 2020.

**Responsabilidad de la administración por los Estados Financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

**Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre Estados Financieros con base en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los Estados Financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los Estados Financieros, ya sea debida a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones

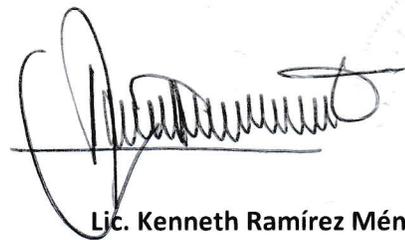
contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los Estados Financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

**Opinión**

En nuestra opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la posición financiera del Condominio Horizontal Residencial Lomas de Granadilla al 31 de diciembre del 2020 y su desempeño financiero en el periodo de doce meses terminado en esa fecha, de acuerdo con normas internacionales de información financiera.

San José, Marzo 13, del 2021



**Lic. Kenneth Ramírez Méndez**  
Contador Público Autorizado

Numero de Carne 4176

Póliza de fidelidad número 116 FIG 00007

Vence el 30 de septiembre del 2021

Exento del timbre de Ley 6663 del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica por disposición de su artículo no.8

**CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LOMAS DE GRANADILLA**  
**BALANCE DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2020 Y AL 30 DE SETIEMBRE 2019**  
**(Expresado en Dólares Americanos)**

DETALLE	2020	2019	Notas
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$7.355	\$6.163	<b>3</b>
Cuentas por Cobrar	\$92.900	\$120.835	<b>4</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>\$100.255</b>	<b>\$126.998</b>	
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Construcciones en Proceso	\$52.125	\$31.716	
Mobiliario y Equipo Neto	\$36.664	\$10.783	<b>5</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>\$88.788</b>	<b>\$42.499</b>	
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
Otros Activos	\$500	\$500	<b>6</b>
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>\$500</b>	<b>\$500</b>	
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>\$189.544</b>	<b>\$169.997</b>	
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por Pagar	\$15.612	\$7.949	<b>7</b>
Fondos de Reserva	\$48.340	\$38.031	<b>7</b>
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>\$63.952</b>	<b>\$45.980</b>	
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Préstamos por Pagar	\$4.504	\$8.200	<b>8</b>
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>\$4.504</b>	<b>\$8.200</b>	
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$68.456</b>	<b>\$54.180</b>	
<b>PATRIMONIO</b>			
Aporte por Donación	\$5.298	\$5.298	
Resultados de Periodos Anteriores	\$67.312	\$141.218	
Resultados del Periodo Actual	\$48.477	-\$30.699	
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>\$121.087</b>	<b>\$115.817</b>	<b>9</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$189.544</b>	<b>\$169.997</b>	

**Lic. KENNETH RAMIREZ MENDEZ**

CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO 4176

**CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LOMAS DE GRANADILLA**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL ACUMULADO**  
**POR EL PERIODO DEL 01 DE OCTUBRE 2019 AL 31 DE DICIEMBRE 2020**  
**(Expresado en Dólares Americanos)**

<b>AÑO</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Notas</b>
<b>INGRESOS</b>			
Cuotas de Mantenimiento Ordinarias	\$627.601	\$465.262	
Menos: Descuento por pronto pago	-\$80.780	-\$63.517	
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$546.820</b>	<b>\$401.745</b>	<b>8</b>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
Gastos de Administración y Operativos	\$511.654	\$420.009	<b>9</b>
Gastos de Depreciación	\$11.517	\$8.114	
<b>TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>\$523.171</b>	<b>\$428.123</b>	
<b>UTILIDAD BRUTA EN OPERACIÓN</b>	<b>\$23.649</b>	<b>-\$26.377</b>	
<b>OTROS GASTOS</b>			
Gastos Financieros	\$527	\$1.520	<b>10</b>
Otros Gastos no Operativos	\$8.427	\$4.217	<b>11</b>
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>\$8.954</b>	<b>\$5.738</b>	
<b>Mas: OTROS INGRESOS</b>			
Otros ingresos	1617,39	1417,55	<b>12</b>
Cuota Extraordinaria	13.750,00		
Multas y Cargos Administrativo (243)	16.454,14		
Multas (146)	1960,36		
<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>	<b>\$33.782</b>	<b>\$1.418</b>	
<b>SUPERAVIT O (DEFICIT) DEL PERIODO</b>	<b>\$48.477</b>	<b>-\$30.698</b>	

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos

**CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LOMAS DE GRANADILLA  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

Por el periodo terminado el 31 de Diciembre del 2020

(Expresado en Dólares Americanos)

	Aporte por Donación	Resultados Acumulados	Resultados del Periodo	TOTAL CAPITAL CONTABLE
Saldos al 30 de Setiembre 2019	\$5.298	\$231.167	-\$120.647	\$115.818
Aportes de Capital				
Ajuste Resultados		\$5.269		\$5.269
Saldos al 31 de Diciembre 2020	\$5.298	\$236.436	-\$120.647	\$121.087

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

**CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LOMAS DE GRANADILLA**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 de Diciembre 2020 y al 30 de Setiembre 2019**  
**(Expresado en Dólares Americanos)**

	2020	2019
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN :</b>		
SUPERAVIT (DEFICIT) DEL PERIODO	\$ 48.477	\$ (30.698)
<b>Ajustes para conciliar la Resultados con el Efectivo Neto</b>		
Depreciación Propiedad, Planta y Equipo	\$ 11.517	\$ 8.114
Sub Total	\$ 59.994	\$ (22.584)
<b>Cambios en el Capital de Trabajo</b>		
<u>Actividades de Operación</u>		
(Aumento) Disminución de Cuentas por Cobrar	(15.702)	64.975
Aumento (Disminución) de Cuentas por Pagar	7.663	6.815
Aumento (Disminución) Fondos de Reserva	10.309	6.443
Aumento (Disminución) Ingresos Diferidos	-	-
Variación Neta en partidas del Capital de Trabajo	\$ 2.270	\$ 78.233
Efectivo Neto (usado) provisto en las actividades de operación	\$ 62.265	\$ 55.649
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSION :</b>		
(Aumento) Disminución de Propiedad, Planta y Equipo	(57.807)	(32.403)
Efectivo Neto (usado) provisto en las actividades de inversión	\$ (57.807)	\$ (32.403)
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO :</b>		
Aumento (Disminución) de Documentos por Pagar	(3.696)	(3.436)
Utilidades Retenidas Periodos anteriores	430	(46.573)
Efectivo Neto (usado) provisto en las actividades de Financiamiento	\$ (3.266)	\$ (50.009)
Aumento o Disminución Neta del Efectivo y equivalentes:	\$ 1.192	\$ (26.763)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo (01-Oct-2019)	\$ 6.163	\$ 32.927
Efectivo y equivalentes al final del periodo (31/12/2020)	\$ 7.355	\$ 6.164

**CONDOMÍNIO HORIZONTAL RESIDENCIAL  
LOMAS DE GRANADILLA**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE 2020 Y AL 30 DE SETIEMBRE 2019**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE 2020 Y AL 30 DE SETIEMBRE 2019**

---

- **EL NEGOCIO**

- A. **Constitución y Operaciones**

Condominio Horizontal Residencial LOMAS DE GRANADILLA es una sociedad costarricense domiciliada en San José, Costa Rica y organizada como sociedad anónima desde el 2010, de conformidad con las leyes de la República de Costa Rica. Su dirección es San José Curridabat Granadilla. Los Estados financieros, se presentan al 30 de Setiembre del 2018, incluyen las cifras financieras del Condominio.

- B. **Naturaleza del negocio**

Su actividad principal es administrar y velar por los intereses comunes del conjunto residencial donde cada condómino como propietario de su lote y construcción obtenga beneficios y se hagan respetar sus derechos y cumplir sus deberes.

- C. **Base contable y Declaración de Cumplimiento**

Los Estados Financieros se han elaborado y presentado de conformidad con todos los criterios relativos al registro, valuación, presentación y revelación de políticas contables, bases de medición, transacciones y demás hechos relevantes y aplicables a sus operaciones que son exigidos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en colones costarricenses (₡), que es la moneda de presentación y moneda funcional de la compañía.

- **POLÍTICAS CONTABLES**

- A continuación, se presenta un resumen de las principales políticas contables del Condominio, aplicadas en la preparación de los estados financieros que se acompañan.

- A. **Base de Elaboración**

- Los Estados Financieros se presentan sobre la base del costo histórico de cada transacción realizada.

**B. Moneda Funcional y de Presentación**

La Unidad Monetaria de la República de Costa Rica es el colón (₡), sin embargo, los Estados Financieros que se acompañan están expresados en Dólares estadounidenses (USD \$) moneda funcional del Condominio Horizontal Residencial LOMAS DE GRANADILLA

**C. Moneda Extranjera**

Los registros Contables y los respectivos auxiliares del Condominio Horizontal Residencial LOMAS DE GRANADILLA se mantienen en la moneda local del país.

Los Activos y Pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte, son traducidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio de compra y venta, respectivamente, vigente a esa fecha de transacción o de pago, según corresponda.

Las diferencias de cambio resultantes entre el tipo de cambio de la fecha de registro o actualización y los tipos de cambio a la fecha de realización o pago, según se determinará en cada caso se registran directamente en los resultados de operación bajo el nombre de diferencial cambiario

**D. Periodo Económico**

De conformidad con la Legislación Tributaria Costarricense, las empresas cuya actividad principal corresponda al comercio tendrán para efectos impositivos como período económico el año comprendido entre Octubre 1 y el 31 de diciembre 2020.

**E. Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar se registran a su valor principal, pendiente de cobro y corresponden a los saldos que adeudan los condóminos. Este valor principal representa el valor definido en el momento en que se generó la cuenta por cobrar, el cual es sustancialmente a su valor de mercado.

En atención a la experiencia comercial con los clientes y a las probabilidades de recuperación de las cuentas a cobrar; la sociedad evalúa periódicamente dichas cuentas y no considera que haya justificación para adoptar una política mediante la cual se registre una estimación para posibles incobrables. Por ello, cualquier pérdida derivada de llegar a ocurrir por imposibilidad de cobro posterior al agotamiento de todas las vías administrativas y legales para el cobro, deberá ser registrada y reconocida como tal, en el período en que la misma se presente. Se registra a resultados de periodos anteriores \$43.637 correspondiente a cuotas registradas como ingresos en periodos anteriores, y de acuerdo a las revisiones de los dos últimos años

y el auxiliar de contabilidad por vecino está de acuerdo a la realidad, esto de acuerdo a la validación por estados de cuenta.

**F. Cuentas por Pagar**

Se registran inicialmente a su valor razonable y se amortizan de acuerdo al vencimiento de cada factura.

**G. Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

El efectivo incluye el saldo de caja y saldos en los estados de cuenta bancarios. Todas las inversiones transitorias con un vencimiento original, se consideran como equivalentes de efectivo.

**H. Fondos de Reserva**

La cuota de mantenimiento mensual incluye el rubro de Fondo de Reserva, destinado a cubrir los gastos imprevistos en la Administración o el mantenimiento de las áreas comunes. Esa suma corresponde para el periodo 2018 a diez centavos de USD (\$0.10) por metro cuadrado de cada filial.

**I. Propiedad Planta y Equipo**

Los inmuebles, maquinaria y equipo, se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor. Tal ajuste por revaluación se realizará cada 5 años, con base en estudios realizados por peritos independientes.

El costo incluye aquellos desembolsos atribuibles directamente a la adquisición del activo. El costo de activos construidos incluye el costo de materiales y mano de obra, así como cualquier otro costo atribuible al hecho colocar el activo en condiciones de uso y los costos de desmantelar y remover activos y acondicionar el sitio en el cual se colocará el activo.

Cuando un activo revaluado se vende, el monto de revaluación respectivo incluido en el Superávit por revaluación, se transfiere a las Utilidades no Distribuidas.

Las ganancias y pérdidas generadas en la venta de activos se determinarán por la diferencia entre el importe en libros del activo enajenado y el precio de venta y se reconocerán en la cuenta de otros ingresos o gastos del Estado de Resultados.

Los desembolsos por concepto de mantenimiento, reparaciones y mejoras menores que no alargan la vida útil del activo, se cargan a las operaciones según se incurren.

La depreciación se calcula utilizando el método de línea recta. Las tasas utilizadas para el registro de las depreciaciones corresponden a las establecidas por la Dirección General de Tributación Directa, conforme a la vida útil estimada.

Esta política es aplicable tanto para efectos financieros como fiscales.

El valor del revalúo de un activo se deprecia en el remanente de la vida útil respectiva a partir de la fecha de su registro y con base en el método de depreciación utilizado para depreciar el costo respectivo.

**J. Provisiones**

i. **Provisión para aguinaldo**

Con el objetivo de lograr una adecuada asignación de ingresos, costos y gastos en cada mes de operaciones, se sigue la política de crear conjuntamente con el registro de las planillas de sus empleados, una provisión real con base a la planilla mensual presentada a la C.C.S.S., tendiente a cubrir las obligaciones patronales por concepto de aguinaldo, de forma tal, que cuando se realizan pagos por este concepto, los mismos son cargados a la citada provisión.

Condominio Horizontal Residencial Lomas de Granadilla. hace la provisión como cuenta de pasivo para el pago anual del aguinaldo por un 8.33%, del salario bruto de cada colaborador, esta provisión se registra como un gasto con base a la planilla mensual.

ii. **Prestaciones legales**

De acuerdo con las Leyes Laborales Costarricenses, si un empleado es despedido sin causa justificada después de trabajar un año o más, éste tiene derecho a cobrar Preaviso correspondiente a un mes de salario y un auxilio de Cesantía entre 19 y 22 días por cada año laborado a partir de marzo 2001.

La empresa ha mantenido la política de cancelar cualquier obligación por liquidación laboral de sus empleados por el concepto de Preaviso en el momento en que se genere.

Condominio Horizontal Residencial Lomas de Granadilla registra la provisión del Auxilio de Cesantía como cuenta de Pasivo y al momento de pago se registra como abono al pasivo. Al final del periodo fiscal se concilia y reporta como gasto lo realmente pagado a los colaboradores liquidados.

**K. Reconocimiento de Ingresos**

- Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la empresa y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente.
- Los ingresos se registran sobre la base de acumulado, de acuerdo con la facturación emitida.
- Los ingresos se valoran al precio justo de los montos recibidos o por recibir producto de las cuotas de sostenimiento que aporta cada condómino durante el ciclo normal de operaciones.

**L. Reconocimientos de Gastos y Costos Operativos**

Los gastos financieros incluyen principalmente el diferencial cambiario y pago de comisiones pagadas por la empresa, los cuales se reconocen en el Estado de Resultados conforme se incurren.

Los costos operativos incluyen el costo histórico o de manufactura de los productos vendidos, así como el costo de las compras, almacenamiento, depreciación y transporte. Son reconocidos en el Estado de Resultados en el momento en que se incurren.

- Los costos y gastos de operación se registran sobre la base de acumulado, independientemente del momento de su pago.
- Los intereses gastados son registrados sobre la base de acumulado, independientemente de la fecha de su pago. Las diferencias de cambio, principalmente derivados de cuentas denominadas en moneda extranjera, se registran conforme a los tipos de cambio existentes a la fecha de cierre de cada período.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS -CONTINUACIÓN-  
AL 31 DE DICIEMBRE 2020 Y AL 30 SETIEMBRE 2019****ESTADOS FINANCIEROS**

Los valores económicos que se muestran seguidamente son importes con fecha de corte al 31 de diciembre del 2020.

**1. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO:**

El detalle de la composición del Efectivo y Equivalente de Efectivo se muestra a continuación:

DETALLE	2020	2019
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>		
<b>Efectivo en Caja</b>		
Fondo de Caja Chica	\$ 264	\$ 156
<b>Efectivo en Cuentas Corrientes</b>		
Bac San José Cta. 926057357 Dólares	5.769	970
Bac San José Cta. 905024949 Dólares	988	4.563
Bac San José Cta. 905024915 Colones	334	468
Bac San José Cta. 930533450 Colones		6
<b>Total Efectivo y Equivalentes</b>	<b>\$ 7.355</b>	<b>\$ 6.163</b>

**2. CUENTAS A COBRAR**

El detalle de la composición del saldo de la Cuenta a Cobrar se muestra a continuación:

DETALLE	2020	2019
<b>Cuentas por Cobrar</b>		
Cuentas a Cobrar -Condóminos cuotas Ordinarias	88.532	71.467
Cuentas a Cobrar -Condóminos cuota Extraordinaria	4.368	5.730
Cuentas a Cobrar - Otros	0	43.637
<b>Total Cuenta a Cobrar</b>	<b>\$ 92.900</b>	<b>\$ 120.835</b>

### 3. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El detalle de la composición del saldo de la cuenta de Propiedad, Planta y Equipo se muestra a continuación:

DETALLE	2020	2019
<b>Propiedad Planta y Equipo</b>		
Construcciones en Proceso	52.125	31.716
Mobiliario y Equipo de Oficina	4.350	3.521
Equipo de Computo	3.051	3.051
Vehículo	25.971	25.971
Maquinaria y Equipo	2.196	2.196
Equipo de Areas Comunes	20.296	20.296
Software	1.900	1.900
Mejoras Instalaciones	38.297	1.728
<b>Total Costo Adquisición</b>	<b>148.186</b>	<b>90.379</b>
<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>59.397</b>	<b>47.880</b>
<b>TOTAL ACTIVO FIJO NETO</b>	<b>\$ 88.788</b>	<b>\$ 42.499</b>

La Administración del Condominio tiene como política contable desde el periodo 2020, se registra como capitalización la adquisición de activos.

### 4. OTROS ACTIVOS

El detalle de la composición del saldo de la cuenta de Otros Activos se muestra a continuación:

DETALLE	2020	2019
<b>Otros Activos</b>		
Depósitos en Garantía	56	56
Licencias	444	444
<b>Total Otros Activos</b>	<b>\$ 500</b>	<b>\$ 500</b>

**5. PASIVOS CORRIENTES**

El detalle de la composición del saldo de los Pasivos Corrientes se muestra a continuación:

DETALLE	2020	2019
<b>Cuentas a Pagar</b>		
Obligaciones Laborales por Pagar	272	1.788
Depósitos de Condóminos no identificados	0	0
<b>Sub Total</b>	<b>272</b>	<b>1.788</b>
Fondos de Reserva	48.339	38.029
<b>Total Cuenta a Pagar</b>	<b>\$ 48.611</b>	<b>\$ 39.817</b>

**6. PASIVOS NO CORRIENTES**

El detalle de la composición del saldo de los Pasivos No Corrientes se muestra a continuación:

DETALLE	2020	2019
<b>Documento a Pagar</b>		
Banco Scotiabank Leasing	4.504	8.200
<b>Total Documento a Pagar</b>	<b>\$ 4.504</b>	<b>\$ 8.200</b>

- Entidad bancaria: Scotiabank Leasing Operación No. 17911
- Monto Original del Préstamo: USD 21.040,00
- Saldo al 31 de diciembre 2020: \$4,504
- Tasa de Interés: 11% Anual
- Plazo: 90 Meses
- Cuotas cubiertas al 31 de diciembre : 60 cuotas
- Cuotas pendientes al 31 de diciembre : 12 cuotas

**Lic. KENNETH RAMIREZ MENDEZ**  
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO 4176

**7. PATRIMONIO**

El detalle de la composición del saldo del Patrimonio se muestra a continuación:

DETALLE	2020	2019
<b>Patrimonio</b>		
Aporte por Donación	5.298	5.298
Resultados de Periodos Anteriores	110.949	141.217
Resultados del Periodo	48.477	-30.698
<b>Total Patrimonio</b>	<b>\$ 164.724</b>	<b>\$ 115.817</b>

**8. INGRESOS**

A continuación, se muestra los ingresos de las cuotas de sostenimiento que aporta cada condómino comprendida en un periodo de 15 meses, iniciando el 01 de octubre y Finalizando el 31 de diciembre del 2020.

DETALLE	2020	2019
<b>Ingresos</b>		
Cuotas de Mantenimiento Ordinarias	627.601	465.262
Cuotas de Mantenimiento Extraordinarias	0	0
Menos: Descuento por pronto pago	80.780	63.517
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$ 546.820</b>	<b>\$ 401.745</b>

**Lic. KENNETH RAMIREZ MENDEZ**  
**CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO 4176**

**9. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERATIVOS**

El detalle de la composición del saldo de los Gastos Operativos se muestra a continuación:

DETALLE	2020	2019
Servicio de Vigilancia y Seguridad	302.829	228.649
Mantenimiento Jardineria y areas verdes	76.073	55.989
Inversiones y Mejoras	2.895	0
Alquiler Cámaras de Seguridad	31.879	21.009
Dietas por Servicios de Administración		12.390
Servicios Legales		24.853
Gastos del Personal	17.409	12.361
Mantenimiento y Reparación Areas Comunes	17.303	29.103
Servicios Profesionales	38.538	12.970
Servicios Públicos	14.845	11.798
Eventos		2.020
Mantenimiento y Reparación Vehículo		1.133
Mantenimiento Cerca Eléctrica	6.866	2.367
Seguros	1.669	1.564
Gastos por Asamblea	128	1.379
Materiales para Mantenimiento		1.277
Otros Administración Condominio		538
Suministros de Oficina	1.220	608
<b>Total Gastos Administración y Operativos</b>	<b>\$ 511.654</b>	<b>\$ 420.009</b>

**10. GASTOS FINANCIEROS**

El detalle de composición del saldo de Gastos Financieros se muestra a continuación:

DETALLE	2020	2019
<b>Gastos Financieros</b>		
Gastos Bancarios	183	578
Intereses Leasing Vehículo	527	943
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>\$ 710</b>	<b>\$ 1.521</b>

**11. OTROS GASTOS NO OPERATIVOS**

El detalle de la composición del saldo de Gastos No Operativos se muestra a continuación:

DETALLE	2020	2019
<b>Otros Gastos No Operativos</b>		
Impuesto a las sociedades	120	0
Diferencial Cambiario	7.324	4.217
Otros	800	
<b>Total Gastos No Operativos</b>	<b>\$ 8.244</b>	<b>\$ 4.217</b>

**12. OTROS INGRESOS**

El detalle de la composición del saldo de Otros Ingresos se muestra a continuación:

DETALLE	2020	2019
<b>Otros Ingresos</b>		
Multas por Morosidad de condóminos	18.897	563
Diferencial Cambiario	80	8
Cuotas extraordinarias	13.750	
Control de Acceso	1.055	847
<b>Total Otros Ingresos</b>	<b>\$ 33.782</b>	<b>\$ 1.418</b>

A partir de Julio 2019 todos los servicios incluyen el 13% de Impuesto sobre las ventas.

Se aprueba en Asamblea extraordinaria de Propietarios ACTA No. 26 (20 de Julio del 2019) un aumento de la cuota en un 10%.

**13. AUTORIZACIÓN PARA EMITIR LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados Financieros referidos en este informe fueron autorizados para su emisión el 20 de Enero del 2020 por parte de la Junta Directiva del Condominio