



**CONDominio HACIENDA LAS MISIONES, A.C.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015  
Y DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



Alvarado, Arangua, Caballero y Asoc., S.C.

CONTADORES Y AUDITORES

Monterrey, N.L. a 27 de marzo de 2017.

**C.P. Ma. Mayela Rodríguez Salazar.**  
Condominio Hacienda las Misiones, A.C.  
Contadora General.

En el presente informe podrá encontrar los resultados de nuestra revisión a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 del Condominio Hacienda las Misiones A.C. (en adelante "la Asociación") así como la opinión de nuestra firma respecto a la razonabilidad de los mismos.

### **Objetivo y alcance de nuestro trabajo**

El objetivo de nuestro trabajo fue emitir una opinión respecto de la razonabilidad de los estados financieros de la Asociación por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como la detección de fallas o deficiencias en el control interno y recomendaciones para mitigar o, en su caso, corregir las mismas.

Así también nuestro trabajo incluyó la verificación el correcto cumplimiento de las obligaciones fiscales.

Nuestra revisión se realizó de acuerdo a las normas internacionales de auditoría, y fue basada en la información correspondiente a los ejercicios mencionados, preparada por el personal de la Asociación.

### **Contenido del informe**

El presente informe contiene:

- Estados Financieros Dictaminados
  - Estados de Situación Financiera.
  - Estados de Actividades.
  - Estado de Cambios en el patrimonio.
  - Estados de Flujo de Efectivo.
- Notas a los Estados Financieros.
- Dictamen a los Estados Financieros.
- Aspectos Fiscales Relevantes.
- Evaluación de Control Interno / Resumen de Observaciones y Recomendaciones

## Estados de Situación Financiera

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015

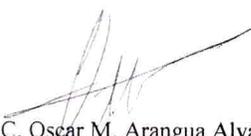
(Moneda Nacional)

| <b>Activo</b>                            | <b>2016</b>         | <b>2015</b>         | <b>Pasivo y Patrimonio</b>               | <b>2016</b>         | <b>2015</b>         |
|--|---------------------|---------------------|--|---------------------|---------------------|
| Activo Circulante                        |                     |                     | Pasivo a Corto Plazo                     |                     |                     |
| Efectivo y equivalentes (nota 4)         | \$12,790,434        | \$ 9,625,265        | Acreedores diversos (nota 7)             | \$3,627,500         | \$ 2,245,000        |
| Cuentas por Cobrar a:                    |                     |                     | Vacaciones por pagar                     | 29,840              | 55,378              |
| Asociados, neto (nota 5)                 | 4,747,026           | 3,507,477           | Impuestos por pagar (nota 8)             | 326,803             | 291,462             |
| Deudores diversos                        | 200                 | 75                  | Anticipos de condóminos (nota 9)         | 732,847             | 0                   |
| Total de Cuentas por Cobrar              | <u>4,747,226</u>    | <u>3,507,552</u>    | Total de Pasivo a Corto Plazo            | <u>4,716,990</u>    | <u>2,591,840</u>    |
| Total de Activo Circulante               | 17,537,660          | 13,132,817          | Patrimonio                               |                     |                     |
| Propiedad, planta y equipo neto (nota 6) | <u>3,960,572</u>    | <u>4,293,246</u>    | Aportaciones                             | 1,279,202           | 1,279,202           |
|  |                     |                     | Reserva obligaciones laborales (nota 10) | 611,785             | 703,972             |
|  |                     |                     | Remanente del ejercicio                  | 2,039,206           | (911,024)           |
|  |                     |                     | Remanentes acumulados (nota 3)           | <u>12,851,049</u>   | <u>13,762,073</u>   |
|  |                     |                     | Total de Patrimonio                      | <u>\$16,781,242</u> | <u>\$14,834,223</u> |
| Total Activo                             | <u>\$21,498,232</u> | <u>\$17,426,063</u> | Total de Pasivo y Patrimonio             | <u>\$21,498,232</u> | <u>\$17,426,063</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

  
C.P. Ma. Mayela Rodríguez Salazar.  
Condominio Hacienda las Misiones, A.C.  
Contadora General.

  
C.P. Juan Francisco Martínez Garza.  
Traust Accounting, S. de R.L. de C.V.  
Contador Externo.

  
C.P.C. Oscar M. Arangua Alvarado.  
Alvarado, Arangua Caballero y Asoc., S.C.  
Auditor Externo.

## Estados de Actividades

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Del 1° de Enero al 31 de Diciembre de 2016 y 2015

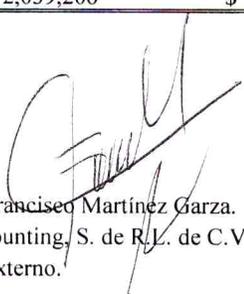
(Moneda Nacional)

|  | <u>2016</u>  | <u>2015</u>  |
|--|--------------|--------------|
| Ingresos Netos (nota 11)                   | \$17,048,022 | \$15,990,714 |
| Gastos de Operación                        |              |              |
| Sueldos y Salarios                         | 4,992,924    | 4,823,458    |
| Aguinaldo y Otras Gratificaciones          | 841,794      | 813,397      |
| Tiempo Extra / Días Festivos               | 82,916       | 75,043       |
| Otras Prestaciones Laborales               | 909,929      | 862,139      |
| Contribuciones de Seguridad Social         | 1,385,449    | 1,318,317    |
| Mantenimiento y Conservación               | 1,538,392    | 2,739,325    |
| Honorarios a Profesionistas                | 264,820      | 239,553      |
| Energía Eléctrica                          | 1,157,962    | 1,095,544    |
| Agua y Drenaje                             | 1,059,910    | 952,416      |
| Recolección de Basura                      | 276,479      | 263,315      |
| Telefonía e Internet                       | 81,034       | 99,350       |
| Combustibles y Lubricantes                 | 272,450      | 201,966      |
| Arrendamiento de Edificios                 | 52,000       | 52,000       |
| Arrendamiento de Equipo                    | 7,429        | 28,080       |
| Depreciación del Ejercicio                 | 648,411      | 598,207      |
| Impuesto al Valor Agregado                 | 834,092      | 966,835      |
| Comisiones Bancarias                       | 73,923       | 66,526       |
| Papelería y Artículos de Oficina           | 46,641       | 55,293       |
| Seguros y Fianzas                          | 90,644       | 88,136       |
| Uniformes                                  | 68,136       | 40,230       |
| Gastos No Deducibles                       | 117,135      | 102,824      |
| Reserva para Cuentas Incobrables (nota 3)  | 0            | 1,380,276    |
| Otros                                      | 526,337      | 228,329      |
| Gastos de Operación                        | 15,328,807   | 17,090,559   |
| Remanente (Pérdida) de Operación           | 1,719,215    | (1,099,845)  |
| Resultado Integral de Financiamiento, neto | 319,991      | 188,821      |
| Remanente Neto del Ejercicio               | \$ 2,039,206 | \$ (911,024) |

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

  
C.P. Ma. Mayela Rodríguez Salazar.  
Condominio Hacienda las Misiones, A.C.  
Contadora General.

  
C.P.C. Oscar M. Arangua Alvarado.  
Alvarado, Arangua Caballero y Asoc., S.C.  
Auditor Externo.

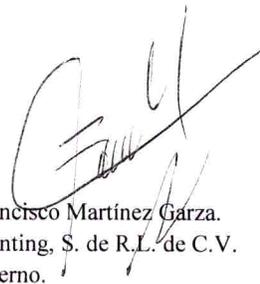
  
C.P. Juan Francisco Martínez Garza.  
Traust Accounting, S. de R.L. de C.V.  
Contador Externo.

**Estados de Cambios en el Patrimonio**  
 Condominio Hacienda las Misiones, A.C.  
 Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015  
 (Moneda Nacional)

|  | <u>Aportaciones</u> | <u>Reserva de obligaciones laborales</u> | <u>Remanente del ejercicio</u> | <u>Remanentes acumulados</u> | <u>Total</u>         |
|--|---------------------|--|--------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b> | <b>\$ 1,279,202</b> | <b>\$ 593,489</b>                        | <b>\$ (709,668)</b>            | <b>\$ 14,471,741</b>         | <b>\$ 15,634,764</b> |
| Aplicación de remanente neto de 2014     | —                   | —  | 709,668                        | (709,668)                    | —                    |
| Incremento en reservas                   | —                   | 110,483                                  | —                              | —                            | 110,483              |
| Remanente neto de 2015                   | —                   | —  | (911,024)                      | —                            | (911,024)            |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b> | <b>1,279,202</b>    | <b>703,972</b>                           | <b>(911,024)</b>               | <b>13,762,073</b>            | <b>14,834,223</b>    |
| Aplicación de remanente neto de 2015     | —                   | —  | 911,024                        | (911,024)                    | —                    |
| Decremento en reservas                   | —                   | (92,187)                                 | —                              | —                            | (92,187)             |
| Remanente Neto 2016                      | —                   | —  | 2,039,206                      | —                            | 2,039,206            |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b> | <b>\$ 1,279,202</b> | <b>\$ 611,785</b>                        | <b>\$ 2,039,206</b>            | <b>\$ 12,851,049</b>         | <b>\$ 16,781,242</b> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

  
 C.P. Ma. Mayela Rodríguez Salazar.  
 Condominio Hacienda las Misiones, A.C.  
 Contadora General.

  
 C.P. Juan Francisco Martínez Garza.  
 Traust Accounting, S. de R.L. de C.V.  
 Contador Externo.

  
 C.P.C. Oscar M. Arangua Alvarado.  
 Alvarado, Arangua Caballero y Asoc., S.C.  
 Auditor Externo.

## Estados de Flujos de Efectivo

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015

(Moneda Nacional)

|   | <u>2016</u>          | <u>2015</u>         |
|---|----------------------|---------------------|
| Remanente del ejercicio, neto                         | \$ 2,039,206         | \$ (911,024)        |
| Partidas relacionadas con actividades de inversión:   |                      |                     |
| Depreciación de Propiedad, planta y Equipo            | 648,411              | 598,207             |
| Subtotal  | <u>2,687,617</u>     | <u>(312,817)</u>    |
| Partidas relacionadas con la operación:               |                      |                     |
| Cuentas por Cobrar a Asociados, Neto                  | (1,239,549)          | 392,228             |
| Deudores Diversos y Otros                             | (125)                | 1,425               |
| Acreedores Diversos                                   | 1,382,500            | 680,000             |
| Vacaciones por Pagar                                  | (25,538)             | (35,402)            |
| Impuestos por Pagar                                   | 35,341               | (13,745)            |
| Anticipos de Condóminos                               | 732,847              | —                   |
| Pasivo por Obligaciones Laborales                     | (92,187)             | 110,483             |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación  | <u>793,289</u>       | <u>1,134,989</u>    |
| Actividades de Inversión:                             |                      |                     |
| Adiciones de Propiedad, Planta y Equipo               | (315,737)            | (679,440)           |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión  | <u>(315,737)</u>     | <u>(679,440)</u>    |
| Incremento / (disminución) de efectivo y equivalentes | 3,165,169            | 142,732             |
| Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio       | <u>9,625,265</u>     | <u>9,482,533</u>    |
| Efectivo y equivalentes al final del ejercicio        | <u>\$ 12,790,434</u> | <u>\$ 9,625,265</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

C.P. Ma. Mayela Rodríguez Salazar.  
Condominio Hacienda las Misiones, A.C.  
Contadora General.

C.P. Juan Francisco Martínez Garza.  
Traust Accounting, S. de R.L. de C.V.  
Contador Externo.

C.P.C. Oscar M. Arangua Alvarado.  
Alvarado, Arangua Caballero y Asoc., S.C.  
Auditor Externo.

## Notas a los Estados Financieros

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015

### Nota 1- Organización y actividades

El Condominio Hacienda las Misiones A.C. (en lo sucesivo "la Asociación") fue constituida el 7 de julio de 2006, con el objeto principal de promover y llevar a cabo todos los actos materiales y sociales que beneficien a la misma y a sus Asociados, así como para la atención y mantenimiento de la seguridad, los servicios públicos y la vialidad del fraccionamiento urbano conocido con el nombre Hacienda las Misiones, estableciendo para la misma una duración indefinida.

Al cierre de 2016 y 2015, el Comité Ejecutivo de la Asociación estaba presidido por:

| <u>Al 31 de diciembre de 2016</u>                    | <u>Al 31 de diciembre de 2015</u>                   |
|--|---|
| <b>Presidente:</b> Cptn. Enrique Vázquez González    | <b>Presidente:</b> Ing. José Luis Brambilla Ostos   |
| <b>Secretario:</b> C.P. Alberto Hernández Téllez     | <b>Secretario:</b> Sra. Adriana Marcela Vignau Ling |
| <b>Tesorero:</b> C.P. Leandro Martín Castillo Parada | <b>Tesorero:</b> Ing. Héctor Manuel Gil Yano        |
| <b>Comisario:</b> C.P. Carlos Garza Villarreal       | <b>Comisario:</b> C.P. Gilberto González Ruelas     |

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el condominio estaba representado por un total de 744 y 743 predios respectivamente, los cuales se encontraban distribuidos de la siguiente forma:

| <u>Tipo de Predio</u>     | <u>Cantidad al<br/>31 de Diciembre de 2016</u> | <u>Cantidad al<br/>31 de Diciembre de 2015</u> |
|---------------------------|--|--|
| Terreno sin Construcción. | 421  | 436  |
| Terreno con Construcción. | <u>323</u>                                     | <u>307</u>                                     |
|                           | <u>744</u>                                     | <u>743</u>                                     |

El incremento en el total de predios fue resultado de la venta de un lote perteneciente a la manzana 54.

### Nota 2- Políticas contables significativas

Las políticas contables implementadas por la Asociación en 2016 y 2015, cumplen con lo establecido en las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), lo que resulta en una presentación más razonable de los estados financieros de la misma. Las políticas contables significativas se ven reflejadas en las siguientes notas a los estados financieros.

### Nota 3- Cambios en políticas contables

A partir de 2015, en apego a la Norma de información financiera C-9, la Asociación decidió dejar de reconocer los intereses moratorios calculados debido a que los mismos representan un activo contingente por la baja probabilidad de recuperarlos en su totalidad.

Conforme a la Norma B-1, este cambio de política contable tuvo un reconocimiento retrospectivo en su información financiera en diciembre de 2015 y 2014, lo que afectó el monto de los remanentes acumulados de ejercicios anteriores en una disminución de los mismos por un importe de \$14,169,602 (Ver nota 5). Cabe mencionar que este cambio no generó ningún efecto en los flujos de efectivo de la Asociación debido a que dichos intereses moratorios por cobrar quedaron registrados como activos contingentes en cuentas de orden.

Los estados financieros de 2016 no sufrieron cambio alguno ya que el importe de los intereses moratorios computados conforme a los estatutos vigentes por \$4,943,607 fueron registrados en cuentas de orden para un total acumulado de \$19,113,209 (Ver nota 5).

Los efectos financieros de este cambio contable, que tuvieron lugar en el ejercicio de 2015, se desglosan de la siguiente manera:

| <u>Concepto</u>   | <u>Importe</u>             |
|---|----------------------------|
| Efecto financiero en los ingresos netos del 2015 por dejar de reconocer los intereses moratorios por cuotas devengados, más no cobrados durante dicho ejercicio         | \$ 4,048,976               |
| Efecto financiero en los ingresos netos del 2015 por dejar de reconocer los intereses moratorios por red hidráulica devengados, más no cobrados durante dicho ejercicio | 137,334                    |
| <b>Total de efecto financiero en ingresos netos del ejercicio 2015</b>  | <b><u>\$ 4,186,310</u></b> |

#### Nota 4- Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y sus equivalentes están denominados en Moneda Nacional e incluyen el fondo fijo y depósitos en cuentas bancarias de inmediata realización, así como de inversiones a plazo. A la fecha de los estados financieros este rubro se integraba de la siguiente forma:

| <u>Institución Financiera</u>           | <u>Tipo de Cuenta</u> | <u>2016</u>                 | <u>2015</u>                |
|---|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Fondo Fijo de Efectivo                  | N/A                   | \$ 5,000                    | \$ 5,000                   |
| Banco Mercantil del Norte S.A.          | Cheques               | 1,597,213                   | 134,534                    |
| Santander, S.A. (Depósitos en Garantía) | Inversión             | 3,642,462                   | 2,249,559                  |
| Santander, S.A.                         | Inversión             | 7,545,759                   | 7,236,172                  |
| <b>Total</b>                            |                       | <b><u>\$ 12,790,434</u></b> | <b><u>\$ 9,625,265</u></b> |

Los fondos de las cuentas de inversión se encuentran representados en instrumentos de deuda con calificación homogénea de bajo riesgo, el cuales generaron durante 2016 y 2015 los siguientes rendimientos para la Asociación:

| <u>Santander, S.A. (Depósitos en Garantía)</u> | <u>2016</u>          | <u>2015</u>          |
|--|----------------------|----------------------|
| Número de títulos                              | 389,804(STER10P E1)  | 249,807(STER10P E1)  |
| Valor de títulos al cierre del ejercicio       | \$9.34433600         | \$9.00513900         |
| Plusvalía generada en el ejercicio             | \$114,932            | \$45,222             |
| <u>Santander, S.A.</u>                         | <u>2016</u>          | <u>2015</u>          |
| Número de títulos                              | 862,763 (STER10P B1) | 880,369 (STER10P B1) |
| Valor de títulos al cierre del ejercicio       | \$8.74603200         | \$8.21947000         |
| Plusvalía generada en el ejercicio             | \$205,059            | \$143,599            |

Dichos intereses ganados y las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio, como parte del resultado integral de financiamiento.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de una de las cuentas de inversión en Santander se encuentra restringido ya que se trata de depósitos en garantía realizados a favor de la Asociación por conceptos de terminación de obra y reconstrucción.

#### Nota 5- Cuentas por Cobrar Asociados, Neto

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se presentan a su valor de realización, neto en Moneda Nacional. A la fecha de los estados financieros este rubro se integraba de la siguiente forma:

| <u>Concepto</u>                            | <u>2016</u>         | <u>2015</u>         |
|--|---------------------|---------------------|
| Condómino                                  | \$ 7,049,256        | \$ 6,150,982        |
| Tarjeta de Acceso                          | 1,000               | 300                 |
| Mantenimiento de Equipo Urbano             | 53,379              | —                   |
| Barda y Malla Eléctrica                    | 76,600              | 59,366              |
| Otros Proyectos de 2012                    | 178,500             | 185,500             |
| Mantenimiento de Sistema de Red Hidráulica | 410,901             | 406,075             |
| Reconexión de Agua                         | 16,000              | 4,000               |
| Ajuste Agua de la Ciudad                   | 950                 | 950                 |
| <b>Subtotal</b>                            | <b>7,786,586</b>    | <b>6,807,173</b>    |
| Estimación de Cuentas Incobrables          | (3,039,560)         | (3,299,696)         |
| <b>Total</b>                               | <b>\$ 4,747,026</b> | <b>\$ 3,507,477</b> |

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Asociación ha reconocido una reserva de cuentas incobrables equivalente a las cuotas por cobrar con 20 o más trimestres de atraso.

Las cuentas por cobrar generadas por los intereses moratorios devengados se consideran activos contingentes por la baja probabilidad que se tiene de recuperarlos en su totalidad y por lo tanto no se presentan en los estados financieros. En cumplimiento a los estatutos vigentes se seguirán calculando dichos intereses pero el registro de los mismos lleva en cuentas de orden, las cuales al 31 de diciembre de 2016 y 2015 presentaban los siguientes saldos:

| <u>Concepto</u>                             | <u>2016</u>          | <u>2015</u>          |
|---|----------------------|----------------------|
| Intereses Moratorio por Cuotas              | \$ 17,974,994        | \$ 13,724,489        |
| Intereses Moratorios por Suministro de Agua | 231,025              | 445,113              |
| <b>Subtotal</b>                             | <b>\$ 18,206,019</b> | <b>\$ 14,169,602</b> |

#### Nota 6- Propiedad, Planta y Equipo

La propiedad, planta y equipo se registra al costo de adquisición en Moneda Nacional, la depreciación se calcula sobre el valor de los activos, utilizando el método de línea recta y con base en su vida útil estimada por la administración.

A la fecha de los estados financieros este rubro se integraba de la siguiente forma:

| <u>Concepto</u>                  | <u>2016</u>         | <u>2015</u>         | <u>Tasa anual de depreciación</u> |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Mobiliario y Equipo de Oficina   | \$ 611,665          | \$ 597,847          | 10%                               |
| Equipo de Transporte             | 919,515             | 890,722             | 25%                               |
| Equipo de Cómputo                | 193,407             | 160,976             | 30%                               |
| Edificios                        | 2,241,215           | 2,241,215           | 5%                                |
| Maquinaria y Equipo              | 584,091             | 394,656             | 10%                               |
| Equipo de Seguridad              | 1,676,428           | 1,625,168           | 10%                               |
| Proyecto de Seguridad 2015 /2012 | 729,436             | 729,436             | 10%                               |
| <b>Subtotal</b>                  | <b>6,955,757</b>    | <b>6,640,020</b>    |                                   |
| Depreciación Acumulada           | (2,995,185)         | (2,346,774)         |                                   |
| <b>Total</b>                     | <b>\$ 3,960,572</b> | <b>\$ 4,293,246</b> |                                   |

#### Nota 7-Acreedores Diversos

La Asociación solicita depósitos en garantía para cubrir posibles daños a las instalaciones del condominio al realizar la construcción de casas y/o de remodelaciones a las ya existentes. Una vez terminadas las obras, y que la administración valora y cubre daños provocados por las mismas, el sobrante de dichos depósitos se retorna a los condóminos que realizaron dichos depósitos.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Asociación tenía los importes siguientes de depósitos en garantía por pagar por cada uno de los conceptos mencionados:

| <u>Concepto</u>       | <u>2016</u>         | <u>2015</u>         |
|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Construcción de Casas | \$ 3,450,000        | \$ 2,185,000        |
| Remodelaciones        | 177,500             | 60,000              |
| <b>Total</b>          | <b>\$ 3,627,500</b> | <b>\$ 2,245,000</b> |

#### Nota 8- Impuestos por Pagar

A la fecha de los estados financieros este rubro se integraba de la siguiente forma:

| <u>Concepto</u>                                | <u>2016</u>       | <u>2015</u>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Cuotas al IMSS                                 | \$ 53,905         | \$ 50,286         |
| Cuotas de Retiro, Cesantía y Vejez             | 63,303            | 60,713            |
| Cuotas al INFONAVIT                            | 141,479           | 108,453           |
| Impuesto Sobre Nómina                          | 13,365            | 13,746            |
| Impuesto Sobre la Renta retenido a terceros    | 52,883            | 57,491            |
| Impuesto al Valor Agregado retenido a terceros | 1,868             | 773               |
| <b>Total</b>                                   | <b>\$ 326,803</b> | <b>\$ 291,462</b> |

Los pasivos por conceptos de impuestos al 31 de diciembre de 2016 y 2015 aquí detallados, fueron liquidados en su totalidad en 2017 y 2016 respectivamente.

### Nota 9- Anticipo de condóminos

Al 31 de diciembre de 2016 se tienen saldos a favor de Condóminos por \$634,008 y \$98,839 que corresponden a cuotas de mantenimiento y mantenimiento de la red hidráulica, respectivamente.

### Nota 10- Reserva para obligaciones laborales

Esta partida se calcula en base a la antigüedad de los trabajadores y la probabilidad de que los mismos sean despedidos por la Asociación al 31 de diciembre de 2016 y 2015. Al cierre de dichos ejercicios se integraba de la siguiente forma:

| <u>Concepto</u>                    | <u>2016</u>       | <u>2015</u>       |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Provisión para Indemnización       | \$ 239,831        | \$ 275,970        |
| Provisión para Prima de Antigüedad | 371,954           | 428,002           |
| <b>Total</b>                       | <b>\$ 611,785</b> | <b>\$ 703,972</b> |

### Nota 11- Ingresos netos

La Asociación reconoce sus ingresos a valor nominal y al momento que los mismos son realizados, es decir al momento de emitir los comprobantes correspondientes. A la fecha de los estados financieros este rubro se integraba de la siguiente forma:

| <u>Concepto</u>  | <u>2016</u>          | <u>2015</u>          |
|--|----------------------|----------------------|
| Cuotas Ordinarias  | \$ 13,514,994        | \$ 13,172,958        |
| Tarjeta de Acceso  | 66,300               | 39,700               |
| Intereses Moratorios s/ Cuotas Ordinarias Cobrados         | 129,971              | 269,149              |
| Mantenimiento de Equipo Urbano                             | 655,120              | 354,518              |
| Mantenimiento de Sistema de Red Hidráulica                 | 3,137,665            | 2,693,195            |
| Intereses Moratorios s/ Sistema de Red Hidráulica Cobrados | 56,254               | 55,215               |
| Reconexión de Agua   | 80,000               | 40,000               |
| Recuperación de Cuentas Incobrables                        | 260,136              | 5,906                |
| Solicitud de Admisión                                      | 68,800               | 73,600               |
| Anuncio Venta/Renta  | 3,000                | 0                    |
| Ingresos Diversos  | 8,043                | 136,445              |
| <b>Ingresos Brutos</b>                                     | <b>\$17,980,283</b>  | <b>\$16,840,686</b>  |
| Descuentos y Bonificaciones                                | (932,261)            | (849,972)            |
| <b>Ingresos Netos</b>                                      | <b>\$ 17,048,022</b> | <b>\$ 15,990,714</b> |



Alvarado, Arangua, Caballero y Asoc., S.C.

CONTADORES Y AUDITORES

## Informe de los Auditores Independientes

A LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE LA:  
CONDominio HACIENDA LAS MISIONES, A.C.

Hemos auditado los estados financieros de la asociación denominada Condominio Hacienda las Misiones, A.C. (en adelante la Asociación), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los estados de actividades, de variaciones en el patrimonio y los de flujo de efectivo, correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como las políticas contables significativas y otra información explicativa.

### Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

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

### Responsabilidad del auditor

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en mi auditoría. Mi auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría las cuales requieren que cumpla con los requerimientos éticos y que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que me permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores materiales.

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor incluyendo la evaluación del riesgo de errores materiales en los estados financieros, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar dicha evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno relevante de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.



**Alvarado, Arangua, Caballero y Asoc., S.C.**

CONTADORES Y AUDITORES

Considero que la evidencia de la auditoria que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

**Opinión sin salvedades**

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de la asociación denominada Condominio Hacienda Las Misiones, A.C. al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los resultados de sus actividades, y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas.

C.P.C. Oscar Mario Arangua Alvarado.  
Alvarado, Arangua, Caballero y Asociados. S.C.  
Auditor Externo.  
Registro ante la AGAFF No. 16921  
Cédula Profesional No. 3138406  
Miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, Nuevo León, A.C.

Monterrey, N.L. a 27 de marzo de 2017.



Alvarado, Arangua, Caballero y Asoc., S.C.

CONTADORES Y AUDITORES

## Aspectos fiscales relevantes

### 1.- Impuesto Sobre la Renta. (ISR)

Conforme a la Fracción XVIII del artículo 95 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) vigente para 2016 y 2015, la Asociación es considerada una persona moral con fines no lucrativos, la cual, en base al mismo ordenamiento jurídico NO es contribuyente del Impuesto Sobre la Renta.

Sin embargo, el artículo 81 de la misma ley precisa que este tipo de personas morales, SI serán contribuyentes del ISR si perciben los siguientes tipos de ingresos:

- Enajenación de Bienes.
- Intereses Cobrados.
- Obtención de Premios.

Observando que durante 2016 y 2015, la Asociación percibió ingresos por Intereses Moratorios resultantes del atraso en las Cuotas Ordinarias y de Mantenimiento de la Red Hidráulica y basándonos en los fundamentos mencionados anteriormente, consideramos que la Asociación DEBIÓ de haber declarado como ingresos acumulables la totalidad de los intereses moratorios cobrados en 2016 y 2015, que ascendieron a \$186,225 y \$324,231 respectivamente.

Ahora bien, que conforme a lo dispuesto por la misma LISR, la Asociación no tendría deducciones fiscales para enfrentar dichos ingresos acumulables existe una contingencia fiscal para la misma por 2016 y 2015 que estimamos asciende a \$55,868 y \$97,269 respectivamente

### 2.- Impuesto al Valor Agregado. (IVA)

Conforme la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA), la Asociación NO causa el IVA por las actividades que realiza, sin embargo el artículo 33 del Reglamento de dicha Ley precisa que para efectos de este impuesto, SÓLO se considerará ingreso gravado aquellos montos que se destinen a cubrir las contraprestaciones de la persona que tenga a cargo la administración del inmueble, es decir que en 2016 y 2015, la Asociación también DEBIÓ de haber declarado como ingresos afectos al IVA las contraprestaciones que fueron pagadas a la persona que tuvo a cargo la administración del inmueble durante dichos ejercicios.

Tomando en cuenta las contraprestaciones pagadas a los administradores en turno, en los años auditados y conforme las reglas mencionadas en el párrafo anterior, la Asociación debió de haber declarado un IVA trasladado en 2016 y 2015 por \$110,275 y \$103,715 respectivamente, los cuales quedarían cubiertos con el IVA acreditable pagado por la Asociación a sus proveedores en dichos años, por ello pudiéramos concluir que NO ningún adeudo de IVA a cargo de la Asociación en ninguno de los 2 años.



**Alvarado, Arangua, Caballero y Asoc., S.C.**

CONTADORES Y AUDITORES

#### **4.- ISR e IVA retenido a Terceros**

Basados en nuestras pruebas selectivas, mencionaremos que la Asociación dio adecuado cumplimiento a sus obligaciones fiscales en su carácter de retenedor de estos impuestos federales tanto en 2016 como en 2015.

#### **Conclusión y Recomendación sobre la Situación Fiscal.**

Considerando lo mencionado en los numerales anteriores, podemos concluir que en 2016 y en 2015, la Asociación NO cumplió adecuadamente con las obligaciones fiscales propias en materia del Impuesto Sobre la Renta, y del Impuesto al Valor Agregado, lo cual pudiera resultar en problemas futuros con el Servicio de Administración Tributaria (SAT).

Recomendamos a la Asociación valorar el impacto monetario actualizado de estas contingencias y evaluar la conveniencia de corregir o no su situación fiscal de 2016 y 2015.

---

Nuestra revisión fue basada en los ordenamientos fiscales que estuvieron vigentes en México durante los ejercicios de 2016 y 2015 y en información financiera proporcionadas por la Asociación, por lo que es preciso que en caso de que se determine cualquier cambio a dicha información, posterior a este informe, se nos informe de manera inmediata, debido a que esta situación pudiera repercutir los informes aquí vertidos.

Las diferencias de impuestos y sus accesorios, que llegasen a determinar las autoridades fiscales el ejercer sus facultades de comprobación, serán responsabilidad exclusiva de la Asociación.

C.P.C. Oscar Mario Arangua Alvarado.  
Alvarado, Arangua, Caballero y Asociados. S.C.  
Auditor Externo.  
Registro ante la AGAFF No. 16921  
Cédula Profesional No. 3138406  
Miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, Nuevo León, A.C.

Monterrey, N.L. a 27 de marzo de 2017.



## Evaluación de Control Interno / Observaciones y Recomendaciones

Como parte de nuestro trabajo de auditoría a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, realizamos una evaluación del control interno aplicado ACTUALMENTE por la Asociación en sus principales áreas de operación.

Basados en dicha revisión y evaluación de los controles internos establecidos por la Asociación, concluimos que los mismos son razonablemente adecuados para la correcta operación de la misma, sin embargo creemos pertinente poner a su consideración las siguientes Observaciones y Recomendaciones para la mejora de los mismos:

### Área: Efectivo

1. El personal de la Asociación que tiene accesos físicos y electrónicos a los fondos de la misma NO se encuentra afianzado.

Recomendamos a la Asociación contratar una fianza al personal que maneja fondos propiedad de la misma.

### Área: Ingresos

1. Acorde a sus estatutos, la Asociación calcula los intereses moratorios sobre el saldo insoluto de cada condómino moroso, al hacerlo considera como saldo insoluto el capital adeudado más los intereses acumulados a el corte anterior, es decir, capitaliza los intereses acumulados de periodos anteriores. Estos intereses moratorios devengados y relejados en los estados financieros de los ejercicios del 2016 y 2015 representaron un 35% y un 27% de sus ingresos brutos totales, respectivamente

Es importante señalar que el cálculo de intereses sobre intereses es una práctica denominada legalmente como "Anatocismo", la cual, está prohibida acorde con los artículos 2,397 del Código Civil Federal y 367 del Código de Comercio vigentes en 2016 y 2015, además de que esta práctica ha sido ratificada como ilegal por diversas tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN).

Consideramos que, al tratarse ya de una cosa juzgada por la SCJN, en caso de que la Asociación tratase de cobrar los adeudos de estos intereses por la vía legal tendría poca posibilidad de éxito.

Recomendamos a la Asociación que modifique sus estatutos para evitar esta práctica ilegal y en su caso refleje en sus estados financieros los intereses moratorios que efectivamente va a poder cobrar por la vía administrativa, o en su caso, por la vía legal.



Alvarado, Arangua, Caballero y Asoc., S.C.

CONTADORES Y AUDITORES

**Área: Egresos**

1. La Asociación NO tiene establecida una política formal relacionada al incremento de sueldo del personal, por tanto NO tiene una base objetiva para el otorgamiento de dichos incrementos.

Recomendamos a la Asociación que implemente y comunique al personal una política con lineamientos específicos sobre el otorgamiento de los incrementos de salarios que incluya un proceso de evaluación objetivo por parte de los encargados de cada una de las áreas.