

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

### **H. ASAMBLEA DE ASOCIADOS DE: ASOCIACIÓN DE COLONOS DEL FRACCIONAMIENTO LAS BRISAS, A. C. CIUDAD.**

Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de la **ASOCIACIÓN DE COLONOS DEL FRACCIONAMIENTO LAS BRISAS, A. C.**, que comprenden el Estado de Posición Financiera al 31 de Diciembre de 2017 y 2016, el Estados de Actividades, el de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo, correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

#### ***Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros.***

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de Estados Financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

#### ***Responsabilidad del Auditor.***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros adjuntos basada en nuestras auditorías, que hemos llevado a cabo, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas Normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como la planeación y ejecución de la auditoría, con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los Estados Financieros están libres de desviación material.

La auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría, sobre los importes y la información revelada en los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los Estados Financieros, debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, se tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación fiel por parte de la Entidad de los Estados Financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los Estados Financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

### ***Fundamentos de la opinión con salvedades.***

- a) Según se explica en la Nota 2 inciso "B" a los Estados Financieros adjuntos, han sido elaborados para efectos de su presentación a la Asamblea de Asociados, los cuales están preparados sobre la base de su valor histórico original, excepto por la actualización en las partidas de Inmuebles, Edificios y su Depreciación, no obstante, que se encuentra en un entorno económico no inflacionario.

En el ejercicio 2017, la Asociación adoptó la política de unificar el criterio para la actualización por el método integral de índices a la partida de Inmuebles (terrenos), considerando como cifra base los valores determinados, en una carta referenciada de un valuador independiente, de fecha 16 de Marzo del 2002 y avalúos de fecha 08 de Enero del 2008, como costo comprobado de adquisición, para la actualización uniforme de esta partida, la de Edificios y su depreciación al 31 de Diciembre del 2017.

- b) Como se menciona en la Nota 2 inciso "O", la Asociación no aplica la Norma de Información Financiera NIF A-6, relativa *al reconocimiento y valuación*, para reconocer el postulado básico *de la devengación contable de la NIF A-2*, que señala que deben reconocerse las transacciones que llevan a cabo las entidades económicas *para reconocer contablemente en su totalidad en el momento en que ocurren*, independientemente de la fecha *en que se consideren realizados* para fines contables y *la asociación de costos y gastos con ingresos*, los cuales, *deben reconocerse en el periodo contable en el que se devenguen*, identificando los costos y gastos que se incurrieron o consumieron en el proceso de generación de dichos ingresos.

La Asociación tiene la política contable de reconocer los ingresos, por concepto de cuotas de mantenimiento ordinarias, extraordinarias e intereses, cuando se realizan y/o cobran, y no cuando se devengan.

- c) Como se menciona en la Nota 4 a los Estados Financieros, existen 53 cuentas por cobrar, de las casas y lotes por concepto de cuota anual ordinaria, extraordinaria e intereses causados, por la cantidad de **\$94,521,261.58**, que representan el **97%** del total de esas cuentas, que tienen una antigüedad de 24 a 2 años.

La Asociación a promovido 13 demandas legales, mediante los juicios ordinarios civiles que se encuentran en proceso, para su recuperación, la cual, es limitada y generan una alta incertidumbre, en cuanto a la cobrabilidad, de esas cuentas por cobrar y cualquier pérdida, que de ellas pudieran derivarse, no son debidamente cuantificables al 31 de Diciembre del 2017 y pueden afectar la situación financiera de la Asociación.



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

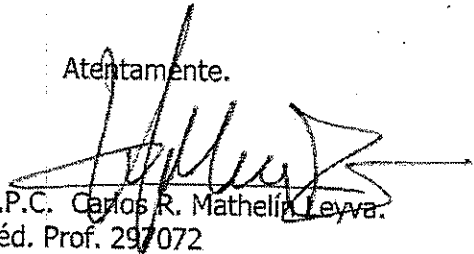
La Asociación ha reconocido en los Estados Financieros del Ejercicio 2017 y 2016, una estimación para la provisión de cuentas de dudosa recuperación y que se encuentran en litigios legales, sin afectar a las cuentas de resultados, en simetría por la política contable que aplican, de no reconocer los ingresos cuando se devengan, si no hasta que se realizan, esta provisión, se reconoce en el pasivo diferido, en la cuenta denominada; *Provisión para Cuentas Incobrables por Aplicar*, sobre el monto total de las cuentas por cobrar al 31 de Diciembre 2017. Sin embargo, la cuantificación de la provisión de esas cuentas por cobrar, existen riesgos, de que ésta, sea insuficiente, para resarcir cualesquiera de las pérdidas que ocasionen esas cuentas de dudosa recuperación y que puede afectar la situación financiera de la Asociación por cobrar a esa fecha.

### **Opinión con salvedades.**

En nuestra opinión, y excepto por lo señalado en el párrafo de los "Fundamentos de la opinión con salvedades", los Estados Financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la Situación Financiera de la **ASOCIACIÓN DE COLONOS DEL FRACCIONAMIENTO LAS BRISAS, A. C.**, al **31 de Diciembre de 2017 y 2016**, así como el Resultado de sus Actividades, los Cambios en el Patrimonio Neto y los Flujos de Efectivo, correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera que sirvieron para su preparación y que se describen en la Nota No. 2 a los Estados Financieros.

Acapulco, Gro., 7 de Marzo de 2018.

Atentamente.

  
C.P.C. Carlos R. Mathelín Leyva.  
Céd. Prof. 297072  
Reg. en la AGAFF No. 3722  
Reg. de SEFINA RCPDE057  
Reg. IMSS NO. 4144-12-00  
Reg. INFONAVIT NO. 2748.