

Asociación de Propietarios de la Comunal Palos Blancos.

Informe de gestión sobre el ejercicio 2022

A continuación, relacionamos los informes de resultados, estados financieros y demás actividades correspondientes al año 2022.

Aspectos generales y entorno económico:

El año 2022 la economía mundial se caracterizó por un periodo de alta incertidumbre, crecientes temores de una recesión mundial, inflación global generalizada y persistente, gran volatilidad en los mercados financieros y cambiarios y de una política monetaria restrictiva.

En el ámbito operacional, se resalta un contexto de condiciones climáticas adversas y altas precipitaciones que incrementó los esfuerzos en mantenimiento de las vías con el fin de garantizar la transitividad en la Comunal Palos Blancos. A continuación, mencionamos los principales retos en el año 2022.

- Cambio climático: Se aumentó las precipitaciones en la zona. En promedio fueron 3.517 milímetros registrados en las fincas durante el 2022, frente a 3.287 del 2021. Un aumento del 7%, que representó asignar recursos importantes para el mantenimiento de vías y puentes.
- Contingencias de Mercado: Debido a fenómenos extraordinarios que impactaron la comercialización del banano y el volumen de producción, el margen de contribución de los Asociados de la Comunal se disminuyó. Para ayudar a mitigar esa situación, se aprobó por Asamblea Extraordinaria, reducir los aportes a la Comunal.

El objetivo misional de la Comunal Palos Blancos de mantener la vía en buenas condiciones de tránsito se cumplió totalmente, mejorando las condiciones de vida de las comunidades cercanas, propiciando la libre circulación de personas y productos y generando desarrollo en la región.

Para asegurar el buen estado de la vía, se combinaron de forma equilibrada el uso eficiente de maquinaria (motoniveladora - vibrocompactadora), material de playa y el trabajo del personal operativo.

Ingresos

Los aportes obtenidos de nuestros Asociados para asegurar el tránsito de nuestras comunidades durante el 2022 fueron de \$ 544,9 millones, una disminución del 6.3% con respecto al 2021. En cuanto al presupuesto, se cumplió en un 92.3%, teniendo presente la disminución del volumen de cajas (2.8%) y la reducción de valor de los aportes de los Asociados (USD/caja) aprobado en la asamblea extraordinaria. No obstante, esos elementos adversos fueron compensados con mayores recaudos por efectos cambiarios y se cumplió con la proyección de los ingresos.

Mantenimiento y costos de operación:

Los costos de mantenimiento de la vía sumaron \$307,9 millones, reflejando una disminución del 17.8%, respecto a los costos del año 2021 (\$374,7 millones). En cuanto al presupuesto, sólo se ejecutó el 50.9% del mismo, esta situación se presentó porque se reinvirtieron los excedentes de los años 2018-2019 como proyecto especial para el mantenimiento de vías por valor de \$ 157,2 millones.

Adicionalmente, en un ambiente de altas precipitaciones (3.517 milímetros), se requirió grandes esfuerzos para el mantenimiento de vías e incluso un diagnóstico técnico sobre el estado de algunos puentes de la Comunal. Para

ejecutar las actividades estratégicas del sostenimiento de la vía, se requirieron recursos para la recuperación de tramos críticos, limpia de cunetas, control de malezas, podas tempranas, obras de señalización, entre otros.

Gastos de Administración:

Los gastos de administración ascendieron a \$76,4 millones, un incremento del 53.5% frente al 2021. El gasto de deterioro de cartera es el rubro que justifica esa situación y corresponde a la provisión de la cartera mayor a 360 días con Agroban por valor de \$26 millones. Los demás gastos administrativos, presentan un comportamiento acorde al presupuesto aprobado, sin variaciones significativas con respecto al 2021.

Ingresos financieros

Los ingresos financieros en el año 2022 presentaron un crecimiento del 278.8%, con respecto al año anterior, los intereses generados fueron \$141,6 millones, frente a \$37,4 millones del 2021, \$79,9 millones de más. Este resultado se debe al incremento significativo de las tasas de captación por parte de las entidades financieras a partir de julio alrededor del 9.8% efectivo anual. Se continúa con la misma premisa financiera de administración de las inversiones: enfoque conservador, buscando los mejores rendimientos del mercado.

Excedentes

El resultado consolidado de la utilidad antes de impuesto es un saldo positivo de \$ 298,9 millones que se originó de los aportes realizados, menos los costos y gastos operacionales y administrativos. Con respecto al 2021, ese valor representa un incremento del 56.7%.

Puesto que se requiere un constante mantenimiento para asegurar la transitividad en la vía, es necesario disponer de forma permanente de recursos financieros, por esta razón y por la naturaleza de la Asociación (Sin Ánimo de Lucro), la Administración recomienda que esos dineros continúen a disposición de la Entidad.

Activos

Los activos presentan un aumento del 5.40% con respecto al año anterior al pasar de \$2.201 millones en el año 2021 a \$2.320 millones cierre 2022.

Pasivos

El valor de los pasivos presentó una disminución del 69%, pasando de \$ 29,9 millones en el año 2021 a \$9,2 millones a cierre 2022.

Patrimonio:

El patrimonio aumentó en 6.4% al pasar de 2.170,9 millones año 2021 a 2.310,9 millones en el año 2022.

Evolución futura de la Asociación

La Asociación de Propietarios de la Comunal Palos Blancos, continuará desarrollando su objeto social, de acuerdo con su presupuesto de ingresos, costos, gastos e inversiones en beneficio de toda la comunidad y demás partes relacionadas.

Presupuesto año 2023 y ejecución año 2022

| INGRESO OPERATIVO | PRESUPUESTO 2023 | EJECUCIÓN 2022 | VARIACIÓN | |
|---|-----------------------|-----------------------|------------------------|----------------|
| | COP | COP | COP | % |
| Aportes a la Comunal | \$ 491,063,019 | \$ 544,863,443 | -\$ 53,800,424 | -9.9% |
| COSTOS DE OPERACIÓN | PRESUPUESTO 2023 | EJECUCIÓN 2022 | VARIACIÓN | |
| | COP | COP | COP | % |
| Personal | \$ 97,874,213 | \$ 81,579,043 | \$ 16,295,170 | 20.0% |
| Sostenimiento de vías y puentes | \$ 273,684,109 | \$ 223,397,751 | \$ 50,286,358 | 22.5% |
| Herramientas | \$ 1,855,735 | \$ 1,640,501 | \$ 215,234 | 13.1% |
| Combustible y lubricantes guadaña | \$ 1,402,691 | \$ 1,240,003 | \$ 162,688 | 13.1% |
| TOTAL COSTOS DE OPERACIÓN | \$ 374,816,748 | \$ 307,857,298 | \$ 66,959,450 | 21.8% |
| GASTOS DE ADMINISTRACIÓN | PRESUPUESTO 2023 | EJECUCIÓN 2022 | VARIACIÓN | |
| | COP | COP | COP | % |
| Gastos por Honorarios | \$ 16,486,520 | \$ 14,799,947 | \$ 1,686,573 | 11.4% |
| Revisoría Fiscal | \$ 15,854,288 | \$ 14,241,977 | \$ 1,612,311 | 11.3% |
| Asesoría Técnica | \$ 632,232 | \$ 557,970 | \$ 74,262 | 13.3% |
| Gastos por Prestación de Servicios | \$ 37,195,817 | \$ 32,860,834 | \$ 4,334,983 | 13.2% |
| Servicio de Administración | \$ 23,413,722 | \$ 20,698,126 | \$ 2,715,596 | 13.1% |
| Servicio de Contabilidad | \$ 12,999,646 | \$ 11,491,908 | \$ 1,507,738 | 13.1% |
| Teléfono | \$ 782,448 | \$ 670,800 | \$ 111,648 | 16.6% |
| Otros Gastos | \$ 4,303,966 | \$ 28,755,738 | -\$ 24,451,772 | -85.0% |
| Registro Mercantil | \$ 2,105,163 | \$ 1,831,900 | \$ 273,263 | 14.9% |
| Papelería | \$ 122,170 | \$ 108,000 | \$ 14,170 | 13.1% |
| Taxis y Buses | \$ 20,362 | \$ 18,000 | \$ 2,362 | 13.1% |
| Gasto por Deterioro | \$ - | \$ 25,697,838 | -\$ 25,697,838 | -100.0% |
| Equipos de computación y Comunicación | \$ 2,056,272 | \$ 1,100,000 | \$ 956,272 | 86.9% |
| TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN | \$ 57,986,303 | \$ 76,416,519 | -\$ 18,430,216 | -24.1% |
| Otros ingresos Operativos | -119 | -111,905 | \$ 111,786 | -99.9% |
| TOTAL OTROS INGRESOS OPERATIVOS | -\$ 119 | -\$ 111,905 | \$ 111,786 | -99.9% |
| Otros Gastos Operativos | 0 | 5,808 | -\$ 5,808 | -100.0% |
| TOTAL OTROS GASTOS OPERATIVOS | \$ - | \$ 5,808 | -\$ 5,808 | -100.0% |
| UTILIDAD OPERACIONAL | \$ 58,260,086 | \$ 160,695,723 | -\$ 102,435,637 | -63.7% |
| Gastos Financieros | \$ 3,793,142 | \$ 3,316,087 | \$ 477,055 | 14.4% |
| Otros Ingresos (Rendimientos Financieros) | -212,909,549 | -\$ 141,560,255 | -\$ 71,349,295 | 50.4% |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS | \$ 267,376,494 | \$ 298,939,890 | -\$ 31,563,397 | -10.6% |

Ejecución año 2022 y Presupuesto 2022

| INGRESO OPERATIVO | EJECUCIÓN 2022 | PRESUPUESTO 2022 | VARIACIÓN | |
|---|-----------------|------------------|-----------------|----------|
| | COP | COP | COP | % |
| Aportes a la Comunal | \$ 544,863,443 | \$ 590,217,303 | -\$ 45,353,860 | 92.3% |
| COSTOS DE OPERACIÓN | EJECUCIÓN 2022 | PRESUPUESTO 2022 | VARIACIÓN | |
| | COP | COP | COP | % |
| Personal | \$ 81,579,043 | \$ 77,581,959 | \$ 3,997,084 | 105.2% |
| Sostenimiento de Vías | \$ 179,337,751 | \$ 384,268,901 | -\$ 204,931,150 | 46.7% |
| Mantenimiento Puentes | \$ 44,060,000 | \$ 139,753 | \$ 43,920,247 | 31527.0% |
| Herramientas | \$ 1,640,501 | \$ 1,771,668 | -\$ 131,167 | 92.6% |
| Combustible y lubricantes quadaña | \$ 1,240,003 | \$ 887,208 | \$ 352,795 | 139.8% |
| TOTAL COSTOS DE OPERACIÓN | \$ 307,857,298 | \$ 464,649,489 | -\$ 156,792,191 | 66.3% |
| GASTOS DE ADMINISTRACIÓN | EJECUCIÓN 2022 | PRESUPUESTO 2022 | VARIACIÓN | |
| | COP | COP | COP | % |
| Gastos por Honorarios | \$ 14,799,947 | \$ 15,351,329 | -\$ 551,382 | 96.4% |
| Revisoría Fiscal | \$ 14,241,977 | \$ 14,241,960 | \$ 17 | 100.0% |
| Asesoría Técnica | \$ 557,970 | \$ 1,109,369 | -\$ 551,399 | 50.3% |
| Gastos por Prestación de Servicios | \$ 32,860,834 | \$ 32,463,737 | \$ 397,097 | 101.2% |
| Servicio de Administración | \$ 20,698,126 | \$ 20,698,084 | \$ 42 | 100.0% |
| Servicio de Contabilidad | \$ 11,491,908 | \$ 11,027,304 | \$ 464,604 | 104.2% |
| Teléfono | \$ 670,800 | \$ 738,349 | -\$ 67,549 | 90.9% |
| Otros Gastos | \$ 28,755,738 | \$ 2,919,545 | \$ 25,836,193 | 984.9% |
| Registro Mercantil | \$ 1,831,900 | \$ 1,733,826 | \$ 98,074 | 105.7% |
| Papelería | \$ 108,000 | \$ 491,724 | -\$ 383,724 | 22.0% |
| Elementos de Aseo y Cafetería | \$ - | \$ 50,698 | -\$ 50,698 | 0.0% |
| Taxis y Buses | \$ 18,000 | \$ 73,934 | -\$ 55,934 | 24.3% |
| Notariales | \$ - | \$ 11,689 | -\$ 11,689 | 0.0% |
| Gasto por Deterioro | \$ 25,697,838 | \$ - | \$ 25,697,838 | |
| Equipo de Computación y Comunicaciones | \$ 1,100,000 | \$ 557,674 | \$ 542,326 | 197.2% |
| TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN | \$ 76,416,519 | \$ 50,734,611 | \$ 25,681,907 | 150.6% |
| Otros Ingresos Operativos | -111,905 | -1,414 | \$ 110,491 | 7915.4% |
| TOTAL OTROS INGRESOS OPERATIVOS | -\$ 111,905 | -\$ 1,414 | \$ 110,491 | 7915.4% |
| Otros Gastos Operativos | 5,808 | 0 | \$ 5,808 | |
| TOTAL OTROS GASTOS OPERATIVOS | \$ 5,808 | \$ - | \$ 5,808 | |
| UTILIDAD OPERACIONAL | \$ 160,695,723 | \$ 74,834,617 | \$ 85,861,106 | 214.7% |
| Gastos Financieros | \$ 3,316,087 | \$ 3,701,054 | -\$ 384,967 | 89.6% |
| Otros Ingresos (Rendimientos Financieros) | -\$ 141,560,255 | -\$ 79,863,139 | -\$ 61,697,116 | 177.3% |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS | \$ 298,939,890 | \$ 150,996,702 | \$ 147,943,189 | 198.0% |

Disposiciones legales:

No se presentaron acontecimientos importantes acaecidos después del 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de la opinión de los Estados Financieros.

Las operaciones con los asociados y administradores se desarrollaron cumpliendo la normatividad vigente.

En el 2022 la entidad continua con el debido cumplimiento de las normas tributarias de las entidades sin ánimo de lucro con el fin de mantener la exención del impuesto de renta.

La Entidad cumple con las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor en debida forma. Además, realiza una adecuada liquidación y pago oportuno de los aportes al sistema de seguridad social integral.

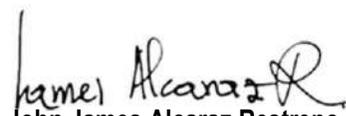
Los administradores no han entorpecido la libre circulación de facturas emitidas por sus proveedores.

No se tienen conocimiento de demandas o litigios que puedan deteriorar los resultados financieros presentados al 31 de diciembre de 2022.

Agradecimientos

Manifestamos a nuestros asociados, empleados, proveedores y demás grupos de interés, el más sincero agradecimiento.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "James Alcaraz Restrepo". The signature is fluid and cursive, with a large, stylized initial "R" at the end.

John James Alcaraz Restrepo
Representante Legal