



INFORME DE GESTIÓN A AGOSTO 2017

ANTECEDENTES

Estimados vecinos el 3 de Agosto fuimos posesionados como la nueva Directiva, asumiendo la gran responsabilidad de administrar nuestra urbanización, durante este mes nos hemos visto obligados a afrontar gran número de inconvenientes, pues lamentablemente se dieron algunas situaciones que se detallan a continuación:

El mismo día de nuestra posesión, en el momento de recepción de la chequera pudimos observar que en la misma hacían falta 8 cheques intercalados y luego a altas horas de la noche fuimos informados por la contadora que uno de los mismos ya había sido cobrado desde el 12 de Julio por el valor de \$3.781,00 por lo que al día siguiente tuvimos que realizar una reunión para pedir las explicaciones necesarias a los custodios de la chequera y demás valores de la administración, reunión en la cual ellos comenzaron a culparse unos a otros de situaciones anteriores que atentaban contra los intereses de la urbanización y que no habían sido reportados oportunamente, motivo por el cual fue necesario remover inmediatamente a todo el personal administrativo y nos vimos obligados a asumir la administración sin la entrega de parte de la administración anterior y a tener que contratar personal que asuma estas funciones de manera eficiente.

Se encontraron cheques de residentes por un monto superior a \$6.000 correspondientes a pagos de alcuotas, los cuales debían haber sido depositados en los meses de Enero, Febrero, Marzo, etc., sin que hayan sido gestionados su cobro. Hemos tenido un acercamiento con cada uno de los giradores de los cheques para llegar a un acuerdo de cobro de los mismos.

Los débitos recurrentes con tarjetas de crédito no habían sido procesados durante varios meses, según lo indicado por ellos por no conocer cómo funcionaba el sistema y no se había dado a conocer del particular a los copropietarios. Al momento ha sido necesario cambiar claves y usuarios para solicitar a la tarjeta de crédito un reporte de todos los débitos realizados desde el 2016 y así poder cuadrar con cada propietario los valores que les han sido descontados y verificar que los mismos hayan sido acreditados a la cuenta corriente de la Asociación, también el personal administrativo se ha capacitado en el proceso a realizar para la ejecución de los débitos y en el mes de Septiembre se ha podido proceder con los mismos.

No habían realizado el cuadro de los valores cobrados con tarjetas de crédito ni los valores acreditados a la cuenta corriente.

Los cobros con tarjeta de crédito estaban grabando IVA, pese a que nuestra facturación es IVA cero, lo que significaba que ese valor teníamos que pagarlo al SRI constituyendo un perjuicio económico para la urbanización.

Al revisar las tarjetas de proximidad registradas en el sistema pudimos constatar que existen más de 2,000 tarjetas activas y que las mismas no estaban asignadas al propietario correcto, sino que muchas habían sido activadas para un propietario pero físicamente estaba en poder de otra persona, así mismo encontramos aproximadamente 200 tarjetas que estaban activas pero no registraban a quien pertenecían o se habían registrado como prueba, técnicos, etc., por lo que nos ha tocado ir actualizando la información casi que uno por uno y esto ocasionó muchas molestias entre los residentes.

Los contratos que se mantenían con los diferentes proveedores no estaban siendo supervisados, por la administración lo que ocasionaba que no cumplan con el objeto del contrato, sin embargo el pago de sus valores era cancelado por anticipado dentro de los primeros cinco días de cada mes. Actualmente se terminaron los contratos con los proveedores de mantenimiento de áreas verdes y limpieza y la administración ha asumido estas funciones hasta que el tema sea analizado en Asamblea. En lo referente al contrato con seguridad se ha disminuido el costo de \$2,800 a \$2,600 y se está obligando a que cumplan con lo contratado haciendo rondas y controles aleatorios a cargo de la comisión de seguridad formada.

Se nos entregó un listado de las cuentas por cobrar por un valor superior a \$138,000, el mismo que presentaba una cantidad de inconsistencias en los datos de las viviendas y más aún en los valores mensuales de las alcuotas y en el número de alcuotas pendientes, por lo que ha sido necesario realizar una confirmación de los datos y valores adeudados, al realizar nuestra revisión pudimos constatar que existía una diferencia de \$52,000 con el valor real de la deuda vencida.

No se había realizado el cobro de las alcuotas a los departamentos del edificio, actualmente ya están cancelando su alcuota del mes, más los meses atrasados.

Al realizar la confirmación de los valores hemos encontrado novedades de alcuotas cobradas pero no registradas, en este caso la Directiva está reconociendo estos pagos siempre y cuando presenten las facturas o comprobantes de pago, caso contrario continúan como vencidas.

No se ha estado cumpliendo el reglamento para uso de canchas de fútbol ni de tenis y no había registro por separado de los valores cobrados por esos conceptos.

No existía el cuadro de los valores pagados por la compra de tarjetas de proximidad contra los valores cobrados por las mismas.

Al ingresar al correo de la administración no se encontraron los correos anteriores al día de nuestro posesionamiento.

Hemos encontrado notificaciones de una deuda vencida por más de \$3,000 por recolección de basura y de aproximadamente \$36,000 con Interagua, razón por la cual muchos de los parques tienen cortados su medidores.

Al asumir se verifico que en el SRI constaba una deuda en firme, la cual fue ya gestionada su anulación gracias a un miembro de la directiva.

Al tomar la Directiva nos encontramos con la situación de que la etapa 2 de la urbanización no estaba siendo administrada por la Constructora ni por la Administración de la Urbanización, encontrándose en un estado de abandono y que existía una deuda de \$25,000 correspondiente a dos puntos de seguridad que habían sido contratados de manera verbal y cuyo costo no había sido cancelado por el lapso de 4 meses, luego de varias reuniones con los algunos residentes de la etapa dos se llegó al acuerdo de que ellos deben cancelar a la administración los valores adeudados de Abril a Julio para de esta manera cubrir la deuda existente y que a partir de Agosto cancelarían sus alcuotas al mismo % que el resto de la urbanización.

No hay un inventario de las cámaras existentes y menos del estado de cada una.

No estaba funcionando el cerco eléctrico en ninguna parte del perímetro de la urbanización.

No se recibieron los estados financieros de los años anteriores con la correspondiente firma de responsabilidad.

No se nos entregó las actas de Directorio que autorizaban los diferentes gastos realizados en la administración anterior.

A pesar de todos estos inconvenientes hemos trabajado arduamente por el bienestar de todos, realizando las siguientes actividades:

Se ha adquirido un sistema contable para automatizar el proceso contable y de estados financieros, que cuenta con un módulo de cuentas por cobrar, de esta manera podemos contar con mayor seguridad en la información y que la misma no sea manipulable.

Se está realizando una depuración de las tarjetas de proximidad.

Se está realizando la actualizando de la información de los propietarios a través de una aplicación digital y de un censo puerta a puerta, la misma que ha tenido por objeto contar con información que nos permita poder llegar con nuestras comunicaciones a la mayoría de residentes y registrar correctamente las tarjetas de proximidad para de esta manera evitarles inconvenientes.

Se ha actualizado y corregido los valores adeudados por cada propietario, en base a la información y documentos proporcionados por cada uno.

Se está realizando la gestión de cobranzas y acuerdo con propietarios que tienen deuda vencida logrando hasta agosto una recuperación de nuestra cartera del 14% en etapa 1 y 9% etapa 2.

Se ha contratado la auditoría de la gestión de la administración anterior, esperando presentar el resultado del informe en la próxima Asamblea.

Se ha realizado el acercamiento con Interagua para analizar la deuda vencida y de ser el caso realizar un convenio de pago y así restablecer el servicio en toda la urbanización, ellos están realizando un análisis del tema para poder concretar con la solución.

Se ha realizado la limpieza y mantenimientos de parques de etapa 1 y etapa 2.

Se realizó la remodelación de la primera fase del área externa de la urbanización, en lo referente a limpieza de maleza, iluminación y decoración.

Se ha trabajado conjuntamente con la constructora para el arreglo del área de afuera de garita, ellos hicieron la adecuación del piso y adoquines y nosotros realizamos la decoración con plantas e iluminación.

Se logró un acercamiento con Plaza Portal para que procedan con la limpieza de la maleza de la parte exterior de ellos que está junto a la nuestra.

Se ha logrado un acercamiento con la constructora para poder trabajar en equipo en pro de mejorar la urbanización y ellos nos han colaborado con parte del desalojo de los desechos resultantes de la maleza que se limpió.

Se está realizando la pintada de bordillos de las islas de áreas verdes.

Se está reparando el cerco eléctrico a lo largo de todo el perímetro de la urbanización.

Se corrigió el pago indebido de IVA a través del post de cobro con T/C.



INGRESOS AGOSTO 2017		\$52.867,60		
	Eta 1	Eta 2	Edificio	
RECUPERACION CARTERA				26.457,79
ALICUOTAS AGOSTO	17.605,26	4.447,51	110,84	22.163,61
ALICUOTAS PAGADAS POR ADELANTADO	2.320,50	854,54	101,16	3.276,20
VIARIOS	Cancha tenis	Cancha futbol	tarjetas	970,00
CANCHA TENNIS	0	540	430	

EGRESOS AGOSTO 2017		
GASTOS PERSONAL ADMINISTRATIVOS		
GASTOS PERSONAL OPERATIVO		
BENEFICIOS SOCIALES		
	BENEFICIOS SOCIALES	\$ 129,60
	BENEFICIOS SOCIALES PROVISION	\$ 227,52
GASTOS FINANCIEROS/BANCARIOS		\$ 95,00
GASTOS SERVICIOS		\$ 26.081,18
	SEGURIDAD PROSEGURQUIM	\$ 18.710,76
	SERVICIO DE LIMPIEZA(CAMBA)	\$ 2.660,42
	SERVICIO DE JARDINERIA(CARRERA)	\$ 4.480,00
	MATERIALES DE LIMPIEZA	\$ 230,00
GASTOS MANTENIMIENTOS		\$ 1.534,88
REPUESTOS DE LA ILUMINACION(MATERIAL Y MANO DE OBRA)	Arreglo de luminarias de la entrada dañadas	\$ 549,40
LAMPARAS PARA EL ACCESO LATERAL (MATERIAL Y MANO DE OBRA)		\$ 770,00
TARJETAS PROXIMIDAD		\$ 109,20
MATERIALES DE LIMPIEZA		\$ 106,28
SERVICIOS BASICOS		\$ 6.833,08
PROVISION PAGO INTERAGUA DEUDA		
TOTAL \$ 36.063,21		\$ 1.600,00
Agua (provisión)		\$ 1.500,00
Luz(provisión)		\$ 3.000,00
Teléfono	periodo Julio	\$ 547,74
Dispositivo post cobro		\$ 41,00
Internet		\$ 88,00
Telefonía móvil	periodo Julio	\$ 56,34
Impuestos		\$ 818,39
IMP. 104-103	periodo Julio	\$ 818,39
VIARIOS		\$ 896,24
TRANSPORTE	periodo Julio	\$ 440,96
CAJA CHICA	(2 eposiciones)	\$ 444,20
	Alimentación personal de limpieza fin de semana	\$ 11,08
GASTOS LEGALES Y PRO. VISTO BUENO		\$ 689,38

CAJA CHICA		\$ 444,20
TRANSPORTE	periodo Julio	\$ 440,96
VIARIOS		\$ 896,24
IMP. 104-103	periodo Julio	\$ 818,39
Impuestos		\$ 818,39
Telefonía móvil	periodo Julio	\$ 56,34
Internet		\$ 88,00
Dispositivo post cobro		\$ 41,00
Teléfono	periodo Julio	\$ 547,74
Luz(provisión)		\$ 3.000,00
Agua (provisión)		\$ 1.500,00
TOTAL		\$ 36.063,21



Proyectos y Adecuaciones varias	\$ 12.362,92
INSTALACION CAMARAS Y DVR ADMINISTRACION	\$ 285,60
ARREGLO DE BORDILLOS (PINTURA PARA PEPINOS)	\$ 588,78
REPARACION CERCO ELECTRICO	\$ 4.800,23
ADECUACION DE ENTRADA EN PIEDRA	\$ 604,06
DESALOJOS DE BASURA	\$ 200,00
COMPRA DE PLANTAS PARA ADECENTAR LA ENTRADA	\$ 769,00
AUDITORIA EXTERNA GESTION ANTERIOR	\$ 2.240,00
ADQUISICION SIAC SISTEMA CONTABLE /SISTEMA FACT. ELECTRONICA	\$ 2.875,25

DETALLE PARA RESIDENTES ETAPA 2

Ingresos de meses abril a Julio portal etapa 2	\$ 5.301,87
Pago Servicios Y Gastos urgentes etapa 2	
Pago a PROSEGURQUIM abono deuda ETAPA 2	\$ 4.000,00
Se provisiona para rompevelocidades	\$ 1.301,87

Ingresos de meses abril a Julio portal etapa 2	\$ 5.301,87
Pago Servicios Y Gastos urgentes etapa 2	
Pago a PROSEGURQUIM abono deuda ETAPA 2	\$ 4.000,00
Se provisiona para rompevelocidades	\$ 1.301,87