



INFORME GESTIÓN A SEPTIEMBRE 2017

ANTECEDENTES

- Como se indicó en el informe anterior existe la novedad con los residentes que cancelan sus alcúotas mediante débitos recurrentes con tarjetas de crédito, debido a que no se procesaron los débitos de un promedio de 10 meses entre el 2016 y 2017, en muchos casos los residentes nos entregaron la información de las alcúotas que no les habían sido cobradas pero en los otros casos ha sido necesario solicitar la información a la tarjeta de crédito y como la misma corresponde al año anterior fue necesario realizar un trámite extenso para que la institución financiera pueda facilitarnos esa información, se realizaron algunas solicitudes, debimos acudir a varias reuniones con ellos y luego cuadrar los valores debitados a cada residente que cuenta con esta forma de pago, La novedad mencionada anteriormente representa un incremento en nuestras cuentas por cobrar de 18.064,12, en relación al valor del listado de cuentas por cobrar de la administración anterior.
- Se pudo determinar que la deuda con Interagua ascendía a 31.992,01, correspondiente a 31 medidores, varios de los cuales mantenían una deuda pendiente de hasta 24 meses.
- Al realizar la inspección del sistema de control de ingreso a la urbanización en la garita uno y dos, se encontró que en garita uno del lado de la salida de visitantes no existía el sensor del piso, lo que ocasionó que al pasar un camión pequeño, la pluma se bajó y golpeó el carro, así también los cables de las instalaciones estaban totalmente pelados y sin protección por lo que se habían pelado y esto ocasionaba que no funcione bien el sistema, así mismo en garita etapa 2 los equipos necesitan de mantenimiento y las instalaciones también están deterioradas y con agua.
- Durante el mes de Septiembre se debieron realizar los pagos de los honorarios del abogado y gastos de notaría de documentos por el valor de 2.177,77 y 123,87, respectivamente, correspondientes al juicio del Sr. Carlos Córdova, administrador durante el período de la Directiva anterior, estos valores se generaron en la administración anterior pero recién fueron facturados y cobrados este mes, así también se debió cancelar los honorarios profesionales y gastos de notaría por 616,00 y 350,00 respectivamente correspondientes al caso de visto bueno del Sr. Alfredo Sánchez, quien fue el último administrador de la Directiva anterior y salió por los hechos suscitados en la reunión relacionada con la pérdida de los ocho cheques, novedad que fue comunicada anteriormente a los residentes, entre los egresos también se presenta los valores de liquidación normal al Sr. Alfredo Sánchez, cuyo valor ha sido consignado en el Ministerio de Trabajo.



ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL MES DE GESTIÓN

Durante el mes de Septiembre se han realizado varias gestiones encaminadas a lograr algunas mejoras tanto en la parte administrativa como de mantenimiento e imagen de la urbanización, entre las que podemos mencionar las siguientes:

- Se está cuadrando e ingresando toda la información financiera y de cuentas por cobrar en el nuevo sistema contable y de esta manera automatizar este proceso lo que nos ayuda a lograr optimizar los recursos administrativos y contar con información más exacta, así como lograr mejores controles, en este mes también se están realizando las pruebas para la facturación electrónica
- Para cuadrar las cuentas de los débitos recurrentes y realizar la gestión de cobro de esos valores atrasados fue necesario contratar de forma eventual una persona adicional en administración que se encargue de hacer el seguimiento para obtener la información y luego el cuadro de la misma, posterior a esto se ha enviado una comunicación a cada residente comunicando la deuda pendiente y se están revisando las diferentes formas de pago de estos valores vencidos
- Se está realizando el proceso de auditoría y la próxima semana se nos entregará el correspondiente borrador que será enviado a la Directiva anterior para que puedan realizar sus descargos y luego de esto se emita el informe final que será enviado a ustedes y luego presentado en Asamblea
- Sobre la deuda que manteníamos con Interagua, se realizó un acercamiento con esta entidad y luego de varias reuniones y conversaciones se logró que nos concedan un descuento en el valor adeudado, por temas de disponibilidad del efectivo solamente se ha cancelado parte de la deuda y la diferencia se irá cancelando de acuerdo al flujo, a continuación les detallo los valores cancelados y los descuentos recibidos:

Deuda inicial	Descuento	Pagado	Por pagar	% Descuento
1.945,51	627,31	1.318,20	0	32,24%
2.295,00	781,07	1.513,93	0	34,00%
2.414,39	790,34	1.624,01	0	32,70%
2.271,65	745,39	1.526,26	0	32,80%
1.028,80	326,47	702,33	0	31,73%
666,53	0	659,85		
10.621,88	3.270,58	7.351,26		
6.865,90	2.295,03	2.285,44 (A pagar en Oct)	2.285,44 (En 3 partes iguales)	33,42%
17.487,78	5.565,61	9.636,70	2.285,44	31,83%

- Conjuntamente con la comisión encargada se ha trabajado en el proyecto de comunicación, entre lo que podemos mencionar lo siguiente:



1. Creación de página web.
 2. Diseño de nuestro representante Portalín, quien nos ayudará a llevar a todos los residentes diferentes consejos para mantener mejor nuestra urbanización
 3. Diseño e inicio de diferentes campañas con nuestro amigo Portalín, orientadas a mantener la limpieza de la urbanización y la responsabilidad sobre nuestras mascotas
 4. Publicación y concientización sobre las normas de convivencia.
- Durante este mes se ha avanzado con la reparación del cerco eléctrico, pero es importante indicar que el mismo ha demorado más tiempo del previsto porque durante la realización de este trabajo se han encontrado varios inconvenientes en cuanto a la maleza que existía en algunos tramos donde no ha sido muy fácil el acceso para la limpieza de la misma.
 - Adicional al mantenimiento del cerco eléctrico se ha procedido a realizar un cambio en el tipo de los grilletes del mismo (1.500 grilletes), por unos de mayor durabilidad y que nos permitirán mantenimientos de bajo costo por lo menos por 10 años.
 - Se concluyó con la poda de todos los parques y actualmente se está realizando la poda de los árboles de los diferentes pepinos existentes en la urbanización.
 - Así también se está terminando con la pintada de 5 pepinos que estaban pendientes
 - Se instaló palmera y adecuación de parque principal de etapa dos.
 - Se han realizado los trabajos de limpieza del ingreso a la garita de la etapa dos.
 - Se realizaron arreglos de gasfitería en varios puntos: en el parque de los niños se cambia tubo del medidor por fuga de agua, cambio de tapas de sanitario e instalación de ducha en baño de garita 1, colocación de llave angular para cierre de paso de agua en garita 1 y 2 para evitar el desperdicio del líquido vital, cambio de tapas de sanitario de baño de garita 2, instalación de llave y juego de sifón en mesón de área social, colocación de llave de jardín en área social para la limpieza y aseo de la misma, cambio de juego de herrajes en baños de garita 1 y dos y colocación de llave en el lavamanos del baño de mujeres del área de administración.
 - Se procedió con el arreglo de la iluminación de la Virgen, cambio de tres reflectores y tres dicroicos en el parque de la Virgen.
 - Para realizar todas estas adecuaciones y limpieza de parques y áreas verdes fue necesario contratar los servicios eventuales de dos personas de mantenimiento.
 - Se ha realizado un contrato con la empresa BRIGHTCELL GROUP para el mantenimiento e inventario de las cámaras de seguridad existentes y luego de esto poder determinar las necesidades de instalación de nuevas cámaras.
 - Se ha trabajado en los planos del proyecto a realizar en el área social, estos planos han sido elaborados por la constructora en base a los mismos se está elaborando el presupuesto del proyecto, el mismo que será expuesto a los residentes durante la asamblea.
 - Se procedió a la iluminación de la entrada de la garita de la etapa dos, para esto fue necesario realizar trabajos adicionales internos de alimentación de corriente a la caja del medidor.



- Actualmente se han realizado los trabajos de obra civil e instalación de cables para la instalación del TAG en garita 1, este sistema será instalado a finales de Octubre y también próximamente funcionará para la garita etapa 2 y Plaza Portal.
- Se ha realizado el cambio de tres plumas del sistema de acceso a la urbanización.
- Se ha procedido con la contratación de la fabricación de un juego infantil a ser ubicado en la zona junto a la cancha de fútbol donde está proyectado realizar el parque infantil, se está iniciando con este juego y posteriormente se presentará el proyecto de todo el parque a la Asamblea.

ACTIVIDADES A REALIZAR EN EL MES DE OCTUBRE

- Conjuntamente con la comisión de canchas se está trabajando en un proyecto para la creación de una escuela de tenis para niños y adultos, la que nos proporcionará los beneficios de que tanto nosotros como nuestros hijos puedan aprender y practicar este deporte sin tener que salir de la urbanización y a un costo conveniente.
- Así también con la comisión de canchas y un grupo de residentes profesionales en el deporte del tenis, se está planificando un torneo de tenis.
- Se realizará la adquisición de tachos de basura para ser colocados en algunos parques y posteriormente se irán cubriendo más zonas en las que son necesarias estos tachos
- Se iniciará el funcionamiento de los TAG en garita 1, posteriormente se lo realizará en Plaza Portal y garita dos.
- Se realizará la apertura de la garita de etapa 2.
- Se aperturará una cuenta en el Bando de Guayaquil, este banco cuenta con una agencia en la Plaza de Mi Comisariato de la Vía a la costa, lo que facilitará a los residentes poder realizar sus pagos de las alcúotas y también ahorrará tiempo y costos de movilización al personal administrativo que debe realizar los depósitos de los cobros en cheque.
- Se realizará la asamblea ordinaria el 28 de Octubre de 2017.

Entre una de las actividades que se están programando es la realización del BINGO PORTAL AL SOL, el cual tiene como objetivo recaudar fondos para una etapa de la construcción del área social, el mismo se realizará en Noviembre 11 de 2017, adicional al objetivo de recaudar fondos esta actividad va a permitir poder conocernos mejor y compartir un momento agradable entre los residentes de Portal al Sol, por lo que pedimos la colaboración y participación de todos ustedes.



INGRESOS SEPT. 2017	\$	44.888,40
INGRESOS NETOS SEPT. ALICUOTAS, CANCHAS , TARJETAS, AREA SOCIAL	\$	45.843,44
DEVOLUCION GARANTIAS AREA SOCIAL	\$	-50,00
COMISIONES PAGOS CON TARJETAS	\$	-905,04
Ago-17	\$	264,47
Sept-17	\$	640,57
EGRESOS AGOSTO 2017	\$	44.459,32
GASTOS PERSONAL ADMINISTRATIVOS	\$	1.740,27
(fijo: Monse Cabrera, Jhonny Vivar, Temporal: Jessica Toro, Juan Icaza)	\$	
PROVISION SERVICIOS CONTABLES	\$	448,00
(Cpa. Victor Vera)	\$	
GASTOS PERSONAL OPERATIVO	\$	3.916,95
(Becerra Pedro, Lima Jhonny, Carriel Jesus, Leon Luis, Romero Steveen , Leon Jhon+ 2 temporales)	\$	
BENEFICIOS SOCIALES	\$	690,10
BENEFICIOS SOCIALES	\$	227,52
-PROVISION AGOSTO	\$	-227,52
BENEFICIOS SOCIALES PROVISION	\$	690,10
GASTOS FINANCIEROS/BANCARIOS	\$	168,04
costo chequeras , comisiones, certificaciones	\$	
GASTOS SERVICIOS	\$	19.207,94
SEGURIDAD PROSEGURQUIM	\$	18.855,20
INSUMOS(UREA/TRUPPER)	\$	43,75
MATERIALES DE LIMPIEZA	\$	308,99
GASTOS/ MANTENIMIENTOS	\$	534,52
REPUESTOS ARREGLO REFLECTORES	\$	128,00
TARJETAS PROXIMIDAD	\$	309,51
IMPRESIÓN BLOCK RETENCIONES	\$	28,00
MATERIALES DE OFICINA	\$	69,01
SERVICIOS BASICOS	\$	1.998,31
PROVISION PAGO INTERAGUA DEUDA 36.063,21	\$	7.351,26
TOMADO DE PROVISIONES AGOSTO	\$	-6.100,00
Teléfono	\$	561,71
Dispositivo post cobro	\$	41,00
Internet	\$	88,00
Telefonia movil	\$	56,34
Impuestos	\$	569,69
IMPUESTOS 104-103	\$	569,69
VARIOS	\$	1.140,88
TRANSPORTE	\$	527,00
CAJA CHICA	\$	348,97
ABONO UNIFORMES PERSONAL DE MANTENIMIENTO	\$	150,00
FIRMA ELECTRONICA /FACT. ELECTRONICA	\$	114,91



GASTOS LEGALES Y PROVISION VISTO BUENO	\$	4.707,53
NOTARIZAR Y CERT. DOCUMENTOS JUICIOS	\$	350,00
GASTOS ABOGADO JUICIO ALFREDO SANCHEZ	\$	616,00
HONORARIOS AB. JUICIO CARLOS CORDOVA	\$	2.177,78
LIQUIDACION -ALFREDO SANCHEZ	\$	1.439,88
GASTOS NOTARIA	\$	123,87
Proyectos y Adecuaciones varias	\$	9.337,09
40% adquisición de juego para parque infantil	\$	3.000,00
ADQUISICION LUMINARIAS GARITA 2	\$	1.030,40
COMPRA DE GRILLETES CERCO ELECTRICO	\$	420,00
MATERIALES , EQUIPOS DE JARDINERIA Y LIMPIEZA	\$	2.204,14
60% COMPRA EQUIPO SERVER PARA SIAC Y RESPALDO DATOS	\$	503,33
NAS MY CLOUD RESPALDO (PROTECCION BASE DE DATOS/SISTEMA)	\$	222,88
COMPRA PLANTAS PARA GARITA/PARQUES ETAPA2/VIRGEN	\$	630,00
ABONO 30% SISTEMA TAG GARITA 1 Y 2	\$	1.498,56
ABONO 50% INVENTARIO /MAPA/ ARREGLO DE CAMARAS (SIN REPUESTOS)	\$	812,00
PROVISION DE AGOSTO PARA GARITA 2	\$	-984,22
DIFERENCIA	\$	429,08
DETALLE PARA RESIDENTES ETAPA 2	\$	
	\$	
Ingresos de meses abril a Julio portal etapa 2	\$	-9.068,00
	\$	
Pago a PROSEGURQUIM DE ABONO A DEUDA ETAPA 2	\$	