

Informe del Tesorero Interino

A continuación, presentamos un resumen sobre los aspectos relevantes de las finanzas del Consejo de Titulares de Condominio Monte Sur al cierre del 31 de marzo de 2016. El informe está dividido en las siguientes secciones:

- 1- Balances de Cuentas de Bancos
 - a. Balances de Cuentas.

- 2- Eventos Relevantes
 - a. Nueva Re-negociación con Tropigas del precio por galón en Gas.
 - b. Nueva Re-negociación del CD de reserva en Cooperativa Jesús Obrero al 1.75%.
 - c. Análisis Comparativo de las Cuentas.
 - d. Nueva Re-negociación del Desperdicios Sólidos.
 - e. Derrama para Reparación de Elevadores.
 - f. Partidas del presupuesto bajo vigilancia.
 - i. Agua
 - ii. Electricidad
 - iii. Inspección de Líneas de Gas Comunes y Privadas
 - iv. Mantenimiento Monte Garage
 - v. Plomería

- 3- Morosidad
 - a. Informe de cuentas por cobrar AGIN
 - b. Lista de Cortes
 - c. Lista de Casos radicados por Regla 60.

1. Balance de Cuentas de Banco

Los balances que se muestran a continuación consideran todos los eventos económicos al cierre del 31 de marzo de 2015.

a. Balance de Cuentas

Institución Bancaria	Propósito	Balance
1 Banco Popular	Operacional	\$ 19,198.80
2 Cooperativa Oriental	Operacional	\$ 88,519.17
3 Cooperativa Oriental	Derrama	\$ 18,062.12
4 Cooperativa Oriental	Mejoras & Reemplazos	\$ 5,628.15
5 Cooperativa Oriental CD	Reserva	\$ 15,000.00
6 Cooperativa Zeno Gandía	Reserva	\$ 172,303.89
7 Cooperativa Jesus Obrero CD	Reserva	\$ 233,707.17

Nota: El total de reserva acumulada es \$ 421,011.06.

2. Eventos Relevantes

Al cierre del primer trimestre del año 2015, comentamos aquellos eventos que ha sido objeto de gastos o ingresos relevantes o que de alguna manera no están dentro de lo normalmente esperado durante el año como, por ejemplo:

a. Re-negociación con Tropigas del precio fijo

El año pasado logramos re-negociar el precio del gas obteniendo una reducción en el presupuesto de aproximadamente un cincuenta por ciento del gasto. Este año logramos reducir aún más el precio del gas por galón en casi un veinte por ciento menos. Es importante mencionarles que el consumo aproximado en términos de galones anualmente en nuestro condominio es de 45,000 galones. De igual forma, quiero aprovechar esta comunicación para explicarles la fórmula que es utilizada en la industria del gas para calcular el precio por galón.

Componentes de la fórmula del precio por galón

- Indicador (MBV): precio promedio del gas establecido mensualmente por Tropigas.
- Tax (Crudita) : precio de las contribuciones impuestas al gas.
- Diferencial : precio del costo de operación de Tropigas.

Fórmula Actual (Hoy)

Indicador	=	0.5979
Tax	=	0.3690
Diferencial	=	<u>0.7000</u>
Precio	=	1.6690

b. Nueva Re-negociación del CD de reserva en Cooperativa Jesús Obrero al 1.75%

El dinero de nuestra reserva está dividido en varias cuentas por motivo de seguridad y protección. La cantidad mayor esta pignorada en un certificado de depósito con la Cooperativa Jesús Obrero que venció el pasado 12 de mayo de 2016. Este certificado estuvo pagando un 1.50% y logramos renovarlo a 1.75% anual.

c. Análisis Comparativo de las Cuentas Corriente y Reserva

Hemos estado trabajando para asegurar que el fondo operacional sostenga balances que nos ayuden a tener liquidez y estabilidad. De igual forma, hemos estado transfiriendo el dinero que le corresponde a la cuenta de reserva mensualmente de manera que aseguremos tener en reserva un fondo saludable. Este es un pequeño análisis para que puedan apreciar cómo estas cuentas se han ido progresando por lo pasados tres años.

	2013	2014	2015
Fondo Operacional	\$ 50,962	\$ 30,723	\$ 87,303
Fondo Reserva	\$ 273,340	\$ 308,223	403,704

d. Nueva Re-negociación de Desperdicios Sólidos.

Tal y como habíamos mencionado en la pasada asamblea, logramos negociar un precio más bajo para el recogido de desperdicios sólidos. Es relevante el punto que esta re-negociación estipulaba por parte del suplidor que el contrato fuera de tres años, pero lo logramos negociar a dos años. Logramos también negociar que cambiaran los contenedores por unos nuevos, que los contenedores que están en salidas de emergencia sean más pequeños para que no sean muy pesados en caso de necesitar moverlos, por tanto, la frecuencia de recogido va a ser la máxima que ellos ofrecen que es de seis días semanales, incluimos el reciclaje de aceite y logramos que nos proveyeran los contenedores de cada piso para el reciclaje de papel, cartón y plástico. Todos estos arreglos se lograron con una reducción al contrato de casi ocho mil dólares. (\$8,000.00)

e. Derrama para Reparación de Elevadores.

El pasado año pagamos una inspección especial para que evaluaran los elevadores y nos preparan un documento con todas las especificaciones y recomendaciones de los elevadores. Esas recomendaciones son extensas y sus reparaciones sumamente costosas. Vamos a estar trabajando, este servidor particularmente, en preparar el documento (RFP) que contiene las especificaciones e invitar a por lo menos tres compañías para que nos den sus precios. Al momento no hay manera de saber cuánto constará, pero anticipo que será objeto de una derrama. Idealmente, debemos tener estos precios ya definidos para antes que acabe el año y poder proponerlos al Consejo para su respectiva evaluación.

f. Partidas de presupuesto bajo vigilancia

- *Agua* – Según el patrón de consumo, debemos culminar el año con lo presupuestado. Sin embargo, cabe señalar que el patrón de consumo continúa ascendiendo y eso es motivo de preocupación.
- *Electricidad* – Sabemos que hay posibles aumentos que puedan llegar significar un aumento mensual aproximado de tres mil dólares (\$3,000.00) o treinta y seis mil dólares anuales (\$36,000.00). Por ahora, estamos dentro de lo presupuestado y no esperamos cambios materiales en los patrones. Cabe señalar que hemos estado instalando bombillas más eficientes con el propósito como había mencionado en la asamblea de presupuesto, de ahorrar energía y por ende costos.
- *Inspección de Líneas Comunes y Privadas* – Estamos trabajando con el proyecto de inspeccionar todo el sistema de Gas en nuestro Condominio. Esto tendrá un costo aproximado que puede fluctuar de \$14,000.00 a \$18,000.00 sin incluir el costo de reparaciones. Estas inspecciones serán a todo el sistema incluyendo una inspección visual a cada apartamento. El costo de esta inspección lo asumirá el Consejo, sin embargo, es importante mencionar que toda reparación requerida dentro de cada apartamento será responsabilidad del titular asumir el costo y el proyecto de reparación.
- *Aumento en Gasto de Mantenimiento de Monte Garage* – El costo de mantenimiento aumenta debido a que la vigilancia de este edificio se incrementó a 24/7. El aumento aproximado mensual para Monte Sur es de \$1,227.40 a partir de abril del corriente año.
- *Plomería* – Ya estamos colaborando con Morales bajo el contrato anual y entendemos que esta partida debe culminar por debajo de lo presupuestado de no surgir alguna emergencia.

Nota:

Al cierre del primer trimestre del corriente año, les presento el total de gastos incurridos versus el total presupuestado:

Presupuesto al 31 de marzo de 2016	=	\$ 338,337.00
<u>Gasto Incurrido al 31 de marzo de 2016</u>	=	<u>\$ 334,154.24</u>
Diferencia Positiva	=	\$ 4,182.76

3 - Morosidad

El pasado año presentamos por primera vez nuestra metodología de cobros para beneficio del consejo. Hoy la volvemos a presentar ya que la misma no ha cambiado.

Metodología de cobros

Status de la Deuda	Paso
Deudas sobre 60 días	Primer Aviso de Corte
Deudas sobre 90 días	Aviso de Corte de 10 a 15 días
Deudas sobre 120 días	Referido a Regla 60 para cobro legal

a. Cuentas por cobrar

Este informe contiene los balances de aquellos titulares que a la fecha de ayer 27 de mayo de 2015 no han realizado sus pagos.

0 – 30	\$28,406.69	20 %
31 – 60	\$ 26,135.67	19 %
61 – 90	\$ 6,381.76	5 %
90 +	\$78,061.74	56 %
	\$ 138,985.86	

b. Cortes de Servicio

Este informe contiene los balances de aquellos titulares que a la fecha de ayer 27 de mayo de 2015 no han realizado sus pagos.

Apartamento	Nombre Titular	Cantidad Adeudada
SGB-16	Julian Claudio	\$ 940.79
PH-12	Elias Rivera	\$ 530.16
G-811	Jorge Rodriguez	\$ 1,279.89
G-817	David Noriega	\$ 1,263.59
G-902	Humberto Torres	\$ 988.29
		\$ 5,002.72

c. Casos en Regla 60

Este informe contiene los balances de aquellos titulares que a la fecha de ayer 27 de mayo de 2015 no han realizado sus pagos.

Apartamento	Nombre Titular	Cantidad Adeudada
B-711	Luis Toro (NEW)	\$ 1,026.38
B-1129	Liza Cora (NEW)	\$ 945.06
B-126	Lucy Rivera	\$ 6,467.59
B-529	Nilza Reyes	\$ 5,665.15
B-1120	Manuel O López	\$ 9,003.22
		\$ 23,107.40

d. Otros Caso Especiales

Este informe contiene los balances de aquellos titulares que a la fecha de ayer 27 de mayo de 2015 no han realizado sus pagos.

Apartamento	Nombre Titular	Cantidad Adeudada
PH-07	Irving Hernandez (Adquiriente Involuntario)	\$ 6,971.54
G-505	Jose Colon (Adquiriente Involuntario)	\$ 13,496.43
UGB-14	Raúl Rubio (Titular Fallecido)	\$ 6,364.02
B-112	Diego Hernandez (Titular Fallecido)	\$ 4,385.70
G-806	Mercedes Fuerte (Titular Fallecido/Adquiriente Involuntario)	\$ 3,686.86
B-312	Pilar Rodriguez (En negociación)	\$ 6,637.48
		\$ 41,542.03

e. Planes de Pago

Este informe contiene los balances de aquellos titulares que a la fecha de ayer 27 de mayo de 2015 no han realizado sus pagos.

Apartamento	Nombre Titular	Cantidad Adeudada
SBG-01	Jose R Robles	\$ 567.02
UGB-04	Abel Quiñonez	\$ 1,494.02
UGB-19	Julia Maria Negrón	\$ 864.35
UGB-29	Zenalda Vega	\$ 350.55
B-132	Betsy Colon	\$ 10,766.81
B-134	Hector Carrasquillo	\$ 302.09
B-306	Nahra Rodriguez	\$ 6,201.94
B-319	Anibal Perez	\$ 621.86
B-507	Benjamín Noguerras	\$ 519.41
B-701	Ricardo Diaz	\$ 828.20
B-718	Loida Soto	\$ 1,963.99
B-1114	Edgardo de Jesús	\$ 863.62
B-1127	Linda Quiñonez	\$ 5,628.40
B-1130	Rafael León	\$ 1,871.21
B-1138	Linda Quiñonez	\$ 7,570.72
G-605	Gramie Rullan	\$967.81
G-711	Carmen Ortiz	\$ 3,008.78
G-802	Maribel Flores	\$ 601.88
Total de 20 titulares en Planes de Pago		\$ 44,919.36

f. Comparación de Cuentas por Cobrar

2014	2015	Diferencia
\$ 297,851.91	\$ 180,276.96	(\$ 117,574.95)

g. Análisis de Balances de A/R

Deuda Total	\$138,985.86
Casos Especiales	(41,542.03)
Regla 60	(23,107.40)
Planes de Pago	(44,919.36)
Cortes de Servicio	(5,002.72)
Total Cuentas a Cobrar Regulares	\$ 24,413.49

9:42 AM
04/20/16
Accrual Basis

ASOCIACION COMUNAL MONTE GARAGE HNC
Profit & Loss
April 2015 through March 2016

	Apr '15 - Mar 16
Income	
Fondo Monte Norte	54,000.00
Fondo Monte Sur	54,000.00
Parking Rentals	1,662.00
Venta Beepers	2,090.00
Total Income	<u>111,752.00</u>
Gross Profit	111,752.00
Expense	
Bank Charges	126.57
Building Maintenance	21,267.06
Building Repairs	780.11
Certification Elevator	250.00
Costos de beepers	2,731.25
Depreciation Expense	1,399.46
Electrical Materials	2,340.99
Electricity Expenses	15,194.30
Fire Extinguishers	346.24
Maintenance Elevators	3,090.00
Mantenimiento Porton Electrico	139.38
Repairs Elevators	425.00
Repairs Equipment	47.68
Repairs Loks	181.80
Repairs Porton Electrico	481.50
Reparaciones Eléctrcas	2,700.00
Security Expenses	65,701.65
Water Expenses	2,246.16
Total Expense	<u>119,449.15</u>
Net Income	<u><u>-7,697.15</u></u>

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1							ASOCIACION COMUNAL MONTE GARAGE	INGRESOS Y	PRESUPUESTO	
2							PRESUPUESTO 2016-2017	GASTOS	INGRESOS Y	
3							ABRIL, 2016 A MARZO, 2017	Año	Y GASTOS	
4								Abril, 2015 - Marzo, 2016	Abril, 2016 - Mar, 2017	
5							Ingresos y Gastos Ordinario			
6							Ingresos			
7							Cuota Monte Sur	54,000.00	54,000.00	
8							Cuota monte Norte	54,000.00	54,000.00	
9							Renta Estacionamientos	1,662.00	1,700.00	
10							Venta Beepers	2,090.00	1,000.00	
11										
12							TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	111,752.00	110,700.00	
13										
14										
15										
16										
17							GASTOS OPERACIONALES ORDINARIOS			
18							Cargos Bancarios	127.00	130.00	
19							Mantenimiento Edificio	21,267.00	21,500.00	
20							Reparación Edificio	780.00	1,000.00	
21							Certificación Elevador	250.00	300.00	
22							Compra Beepers	2,730.00	1,000.00	
23							Depreciación	1,400.00	1,500.00	
24							Materiales Eléctricos	2,341.00	2,000.00	
25							Eléctricidad	15,194.00	15,500.00	
26							Mantenimiento Extintores	346.00	350.00	
27							Mantenimiento Elevadores	3,090.00	3,100.00	
28							Mantenimiento Porton Eléctrico	139.00	350.00	
29							Reparación Elevador	425.00	500.00	
30							Reparación Equipo	48.00	50.00	
31							Reparación Carrocería	182.00	100.00	
32							Reparación Porton Eléctrico	482.00	600.00	
33							Reparaciones Eléctricas	2,700.00	2,700.00	
34							Seguridad	65,702.00	86,400.00	
35							Agua	2,246.00	2,500.00	
36										
37							TOTAL GASTOS OPERACIONALES ORDINARIOS	119,449.00	139,580.00	
38										
39							Ingreso Neto - (Perdida)	-7,697.00	-28,880.00	
40										
41										
42										
43										
44										
45										
46										
47										
48										
49										
50										
51										
52										
53										
54										
55										
56										
57										
58										
59										

Seguridad Monte

4800 x 12 = \$57600

Seguridad Abasco

7200 x 12 = 86400

Diferencia \$28800