

Análisis de los Estados Financieros de Administradora Los Altos de Cerro Azul, S.A.

Por Comité de Propietarios y APREMACA

Agosto de 2020

Dificultad de comparación entre años por inconsistencia en la clasificación de rubros

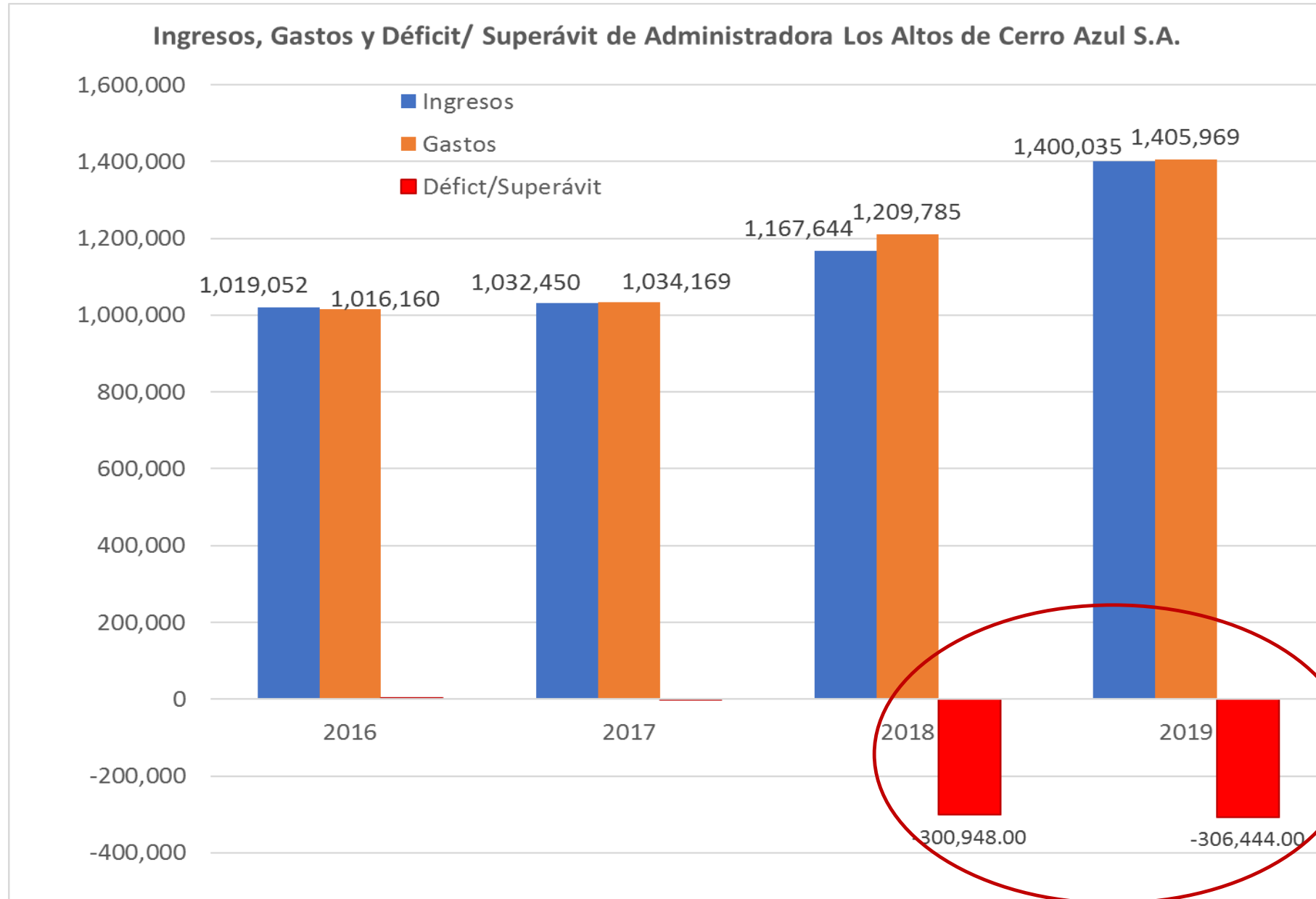
Compilación de Datos Financieros de Administradora Los Altos de Cerro Azul S.A.				
Detalle de Ingresos y Gastos				
Detalle de Ingresos y Gastos	al 31 de diciembre de cada año			
	2016	2017	2018	2019
Ingresos:				
Ingresos por TSM	881,066.33	896,693.75	1,084,370.00	1,280,121.00
TSM-Altos de Vistamares				16,500.00
Otros Ingresos/Cuentas Malas	137,985.51	124,302.36	83,274.00	103,414.00
Otros Ing, Afi. Int.		11,453.97		
Total de Ingresos	1,019,051.84	1,032,450.08	1,167,644.00	1,400,035.00
Variación %		1.3%	13.1%	19.9%
Gastos de Operaciones:	2016	2017	2018	2019
Servicio de Control de Entrada	119,647.92	136,063.92	137,805.00	206,527.00
Personal Administrativo (Cobros, Contabilidad, RRHH, IT, Mkting)			262,539.00	106,676.00
Mantenimiento y Reparación de Calles	165,892.18	108,696.47	106,466.00	139,617.00
Gasto de Limpieza, jardinería y ornato/planilla	148,120.10	119,439.27	123,351.00	156,019.00
Gastos de vehiculos y maquinarias	44,780.34	35,093.76	45,068.00	55,027.00
Impuestos nacionales y municipales	6,138.83	4,403.60	4,083.00	4,410.00
Gastos bancarios	8,621.24	13,159.37	12,837.00	14,097.00
Administración del proyecto	108,929.71	339,329.00	197,152.00	304,400.00
Alquiler de Oficina (del Club)	42,493.60	46,742.96		50,992.00
Alquiler de vehículos	4,935.00	11,407.64	35,549.00	35,548.00
Cuota/Membresía Club	24,960.00	109,055.00	166,904.00	102,490.00
Alquiler de Oficinas		5,749.36	6,000.00	6,000.00
Comida, uniforme, y botas para personal, transporte	316,364.38	25,602.52		
Reparaciones de locales y áreas comunes			36,106.00	
Otros Gastos	25,276.31	79,425.67	75,925.00	224,166.00
	1,016,159.61	1,034,168.54	1,209,785.00	1,405,969.00
Variación %		1.8%	17.0%	16.2%
Excedente o Déficit	2,892.23	-1,718.46	-42,141.00	-5,934.00

Fuente: Informes de Estados de Resultados, Detalles y Anexos, al 31 de diciembre de cada año.

Déficit acumulado?

En el Detalle de Ingresos y Gastos al 31/12/2018	2018	2019
Excedente o Déficit acumulado al 31/12/2017	-70,530.00	0
Ajuste Provisión de Cuentas Malas	-188,277.00	0
	-258,807.00	0
Más Déficit a 31 de dic de 2018	-42,141.00	0
Por lo tanto, el año 2019 comenzó con un déficit de:	-300,948.00	0
Y al 31 de diciembre de 2019 se acumuló un déficit de:	0	-306,882.00
Tomado del informe.....con un ajuste quedó en:	0	-306,444.00

Situación Deficitaria....¿qué significa a futuro?



Fuente: Informes de Estados de Resultados, Detalles y Anexos. Al 31 de diciembre de cada año

Percepción de gastos muy onerosos y servicio de seguridad ineficiente

Análisis de Gastos de Administradora Los Altos de Cerro Azul		
Concepto de gasto	2019	Promedio mensual
Administración	B/. 304,400.00	B/. 25,366.67
Entrada garita	B/. 206,527.00	B/. 17,210.58
Rep Calles	B/. 139,617.00	B/. 11,634.75
Jardinería/ornato	B/. 156,019.00	B/. 13,001.58
Personal Admón	B/. 106,676.00	B/. 8,889.67
Cuota Club/alquiler	B/. 153,482.00	B/. 12,790.17
Otros gastos	B/. 339,248.00	B/. 28,270.67
	B/. 1,405,969.00	B/. 117,164.08
Fuente: Estados de Resultados, Detalles y Anexos de Administradora Los Altos de Cerro Azul, S.A.		

Oportunidad para bajar costos en línea con las expectativas de propietarios

Cotizacion Mensual de Servicios para Apremaca

Fecha de cotización	Servicio	Monto mensual
Junio de 2019	Administración	B/.6,500 +7%
Diciembre 2018 - agosto 2020	Garita y Seguridad ronda	B/. 5,700 - B/.10,200
Junio de 2019	Jardinería	B/. 12,572.00
2019	Recolección de Basura	B/. 1,800.00

Fuente: Proveedores varios, sus nombre no se proveen por confidencialidad.