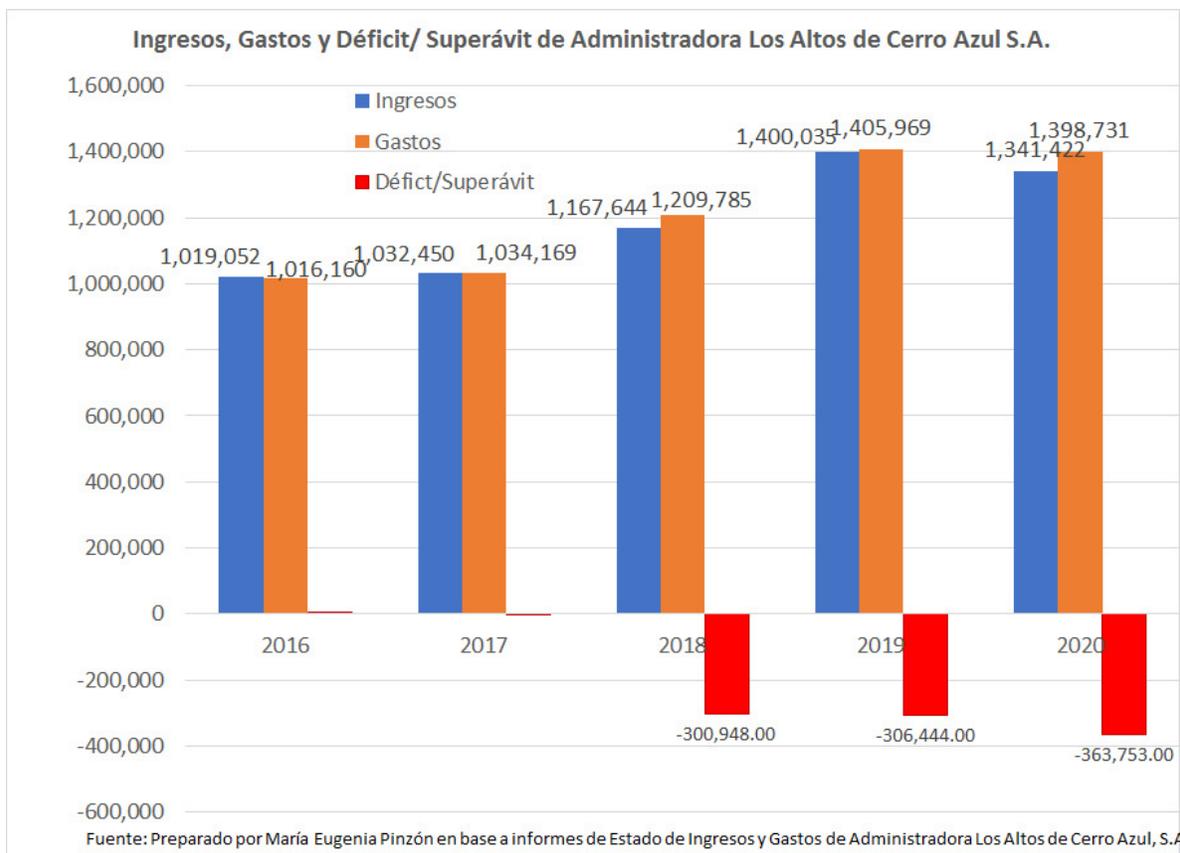


Análisis de los Estados Financieros de Administradora Altos de Cerro Azul, S. A. con el 2020 incorporado. Se incluyen cuadros con datos desde 2016. Estas cifras se compilaron a partir de informes en PDF que envía Vistamares a los correos de los propietarios. Además incluimos preguntas para la Administradora.

| 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                | 2020                |
| <b>Ingresos:</b>  |                                |                     |                     |                     |                     |
| Ingresos por TSM  | 881,066.33                     | 896,693.75          | 1,084,370.00        | 1,280,121.00        | 1,226,093.00        |
| TSM-Altos de Vistamares   |                                |                     |                     | 16,500.00           | 11,922.00           |
| Otros Ingresos/Cuentas Malas  | 137,985.51                     | 124,302.36          | 83,274.00           | 103,414.00          | 103,407.00          |
| Otros Ing. Afi. Int.  |                                | 11,453.97           |                     |                     |                     |
| <b>Total de Ingresos</b>  | <b>1,019,051.84</b>            | <b>1,032,450.08</b> | <b>1,167,644.00</b> | <b>1,400,035.00</b> | <b>1,341,422.00</b> |
| <b>Variación %</b>  |                                | <b>1.3%</b>         | <b>13.1%</b>        | <b>19.9%</b>        | <b>-4.2%</b>        |
| <b>Gastos de Operaciones:</b>   | <b>2016</b>                    | <b>2017</b>         | <b>2018</b>         | <b>2019</b>         | <b>2020</b>         |
| Servicio de Control de Entrada  | 119,647.92                     | 136,063.92          | 137,805             | 206,527             | 117,146             |
| Personal Administrativo (Cobros, Contabilidad, RRHH, IT, Mktng)                 |                                |                     | 262,539             | 106,676             | 167,566             |
| Mantenimiento y Reparación de Calles  | 165,892.18                     | 108,696.47          | 106,466             | 139,617             | 74,422              |
| Gasto de Limpieza, jardinería y ornato/planilla                                 | 148,120.10                     | 119,439.27          | 123,351             | 156,019             | 173,532             |
| Gastos de vehículos y maquinarias   | 44,780.34                      | 35,093.76           | 45,068              | 55,027              | 31,785              |
| Impuestos nacionales y municipales  | 6,138.83                       | 4,403.60            | 4,083               | 4,410               | 4,216               |
| Gastos bancarios  | 8,621.24                       | 13,159.37           | 12,837              | 14,097              | 11,222              |
| Administración del proyecto   | 108,929.71                     | 339,329.00          | 197,152             | 304,400             | 302,468             |
| Alquiler de Oficina ( del Club)   | 42,493.60                      | 46,742.96           |                     | 50,992              | 5,500               |
| Alquiler de vehículos   | 4,935.00                       | 11,407.64           | 35,549              | 35,548              | 35,548              |
| Cuota/Membresía Club  | 24,960.00                      | 109,055.00          | 166,904             | 102,490             | 145,518             |
| Alquiler de Oficinas  |                                | 5,749.36            | 6,000               | 6,000               |                     |
| Comida, uniforme, y botas para personal, transporte                             | 316,364.38                     | 25,602.52           |                     |                     |                     |
| Reparaciones de locales y áreas comunes   |                                |                     | 36,106              |                     |                     |
| Cuentas malas   |                                |                     |                     |                     | 317,190             |
| Otros Gastos  | 25,276.31                      | 79,425.67           | 75,925              | 224,166             | 12,618              |
| <b>Variación %</b>  |                                | <b>1.8%</b>         | <b>17.0%</b>        | <b>16.2%</b>        | <b>-0.5%</b>        |
| <b>Excedente o Déficit</b>  | <b>2,892</b>                   | <b>-1,718</b>       | <b>-42,141</b>      | <b>-5,934</b>       | <b>-57,309</b>      |

Fuente: Preparado por María Eugenia Pinzón, Propietaria 55 La Fortaleza en base a informes de Estados Financieros de Administradora Altos de Cerro Azul, S.A.

| Déficit / Superavit reportado por la Administradora Los Altos de Cerro Azul  |           |             |             |             |
|--|-----------|-------------|-------------|-------------|
| 2016   | 2017      | 2018        | 2019        | 2020        |
| 2,892.23   | -1,718.46 | -300,948.00 | -306,444.00 | -363,753.00 |
| Fuente:Preparado por María Eugenia Pinzón en base a Informes de Estados de Ingresos y Gastos de Administradora Los Altos de Cerro Azul, S.A. |           |             |             |             |



### Análisis:

Los ingresos de la Administradora Los Altos de Cerro Azul, S.A. cayeron 4.2% en el año 2020, lo equivalente a \$58,613 menos en comparación al año 2019. En los gastos hubo variaciones en los diferentes rubros de gastos con relación al comportamiento histórico, con una disminución general en el total de gastos de 0.5%. Los rubros de gastos que aumentaron fueron; Gastos de Personal administrativo, Gastos de limpieza, jardinería y ornato y Gastos de Cuota Club, que en su conjunto registró un aumento de 33.3% o el equivalente a \$121,431. Por su parte, los rubros de gastos que disminuyeron fueron Gasto de Control de la Garita, Gasto de Reparación de Calles, Gasto de Uso de Vehículos, y Gasto de Alquiler de Local del Club, que en su conjunto disminuyeron 49.4% o el equivalente a \$223,310. Adicionalmente, la Administradora Los Altos de Cerro Azul, S.A. registró de forma separada en relación con los reportes de otros años, el renglón de Cuentas Malas por un monto de \$317,190.

El Déficit aumentó en \$57,309, por lo que sumando este monto con el arrastre de déficits de años anteriores, resulta que al 31 de diciembre de 2020 el Déficit alcanza un total de \$363,673.

### Preguntas:

En base a las cifras presentadas, agradecemos a la Administradora Altos de Cerro Azul, S.A. que nos aclaren lo siguiente:

1. Sobre las cuentas malas, favor explicar las diligencias de la Oficina de Gestión de Cobros para lograr arreglos de pago. ¿Cómo se perfila el 2021 en este renglón?

2. Llama la atención de que a pesar de menor actividad debido a la pandemia la administración del proyecto muestra algunos rubros de gastos que aumentaron, específicamente en 33%. Si hubo suspensión en contratos debe haberse reflejado en un ahorro o compensación al propietario por disminución en la calidad del servicio.
3. El gasto de Alquiler de vehículos debió suspenderse por el mismo periodo en que todo estaba detenido. Es decir, debió reflejar menor costo. Favor explicar el detalle de alquiler de vehículos, la razón de este renglón.
4. ¿Por qué se incrementó el Gasto de limpieza en 2020? No parece tener sentido con la baja en operaciones por la pandemia.
5. Es importante ver el detalle de: ¿Cuentas por cobrar, y de Cuentas por pagar? ¿Estaremos al día?
6. ¿Cuál sería la razón por la que incrementa gastos de la membresía del club? Preocupa que se siga cobrando igual y no hay servicio de restaurante.

**Informe preparado en conjunto con los aportes de los propietarios Plinio Mendoza, Fortaleza 64 y María Eugenia Pinzón de Fortaleza 55 del Comité de Estados Financieros.**