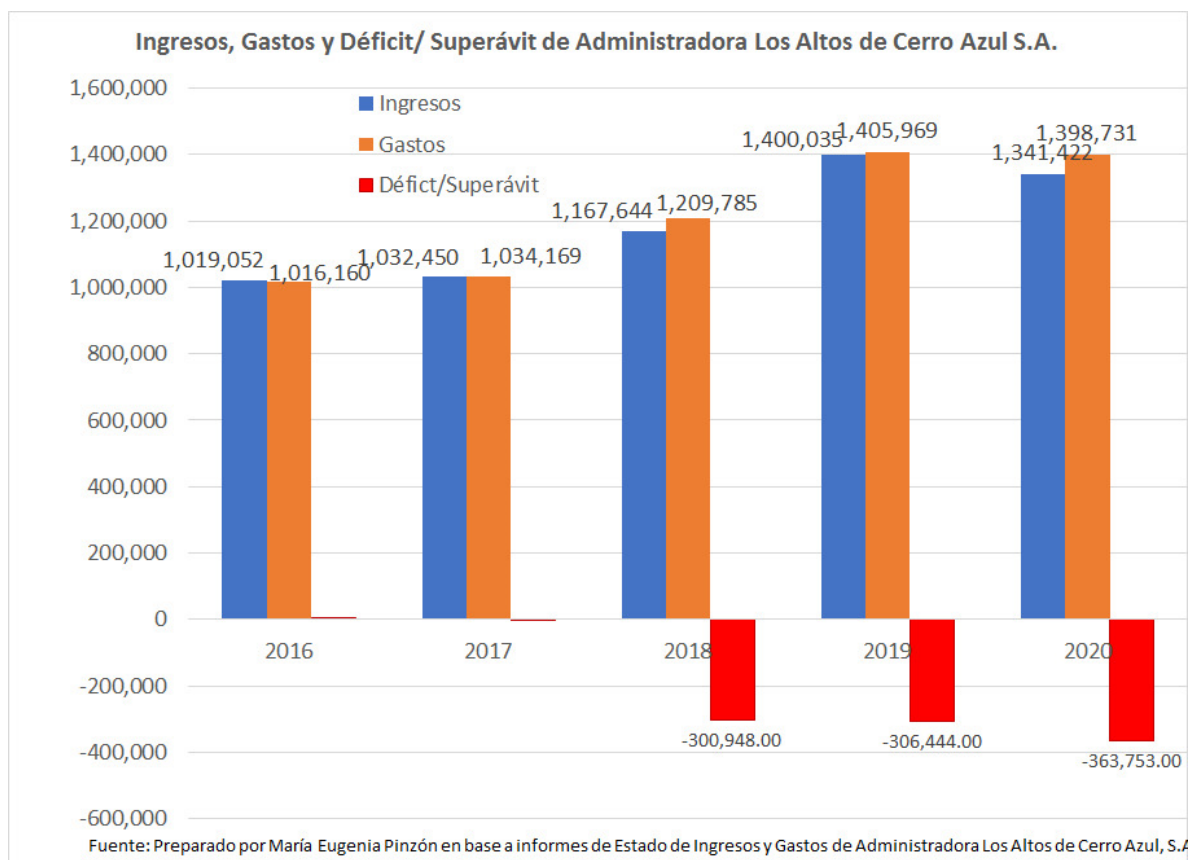


Análisis de los Estados Financieros de Administradora Altos de Cerro Azul, S. A. con el 2020 incorporado. Se incluyen cuadros con datos desde 2016. Estas cifras se compilaron a partir de informes en PDF que envía Vistamares a los correos de los propietarios. Además incluimos preguntas para la Administradora.

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
Ingresos:					
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			
Total de Ingresos	1,019,051.84	1,032,450.08	1,167,644.00	1,400,035.00	1,341,422.00
Variación %		1.3%	13.1%	19.9%	-4.2%
Gastos de Operaciones:	2016	2017	2018	2019	2020
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
	1,016,159.61	1,034,168.54	1,209,785	1,405,969	1,398,731
Variación %		1.8%	17.0%	16.2%	-0.5%
Excedente o Déficit	2,892	-1,718	-42,141	-5,934	-57,309

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.