



64

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO

FACULTAD DE CONTADURÍA Y ADMINISTRACIÓN

DETERMINACIÓN DE LAS CUOTAS REALES PARA EL AÑO
2002, POR MEDIO DE COSTOS Y PRESUPUESTOS, DEL CONDOMINIO
VERTICAL PLAZA DEL ORO Y EL CONDOMINIO HORIZONTAL
VILLAS DE XOCHIMILCO, UBICADOS AL SUR DE LA CIUDAD DE MÉXICO

DISEÑO DE PROYECTO PARA UNA ORGANIZACIÓN
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN CONTADURÍA

PRESENTA:
MAYRA YVETTE SALAZAR URIBE

ASESOR:
C.P. LILIA ALEJANDRA GUTIÉRREZ PEÑALOZA

MÉXICO, D.F.
2002



FCA

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Paginación

Discontinua



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

L. A. ROSA MARTHA BARONA PEÑA
SECRETARIA DE PERSONAL DOCENTE
P R E S E N T E

La alumna **SALAZAR URIBE MAYRA YVETTE** con número de cuenta **09200349-5**, me presentó su diseño de proyecto para una organización con título "Determinación de las cuotas reales para el año 2002, por medio de costos y presupuestos, del condominio vertical Plaza del Oro y el condominio horizontal Villas de Xochimilco, ubicados al sur de la Ciudad de México", en el área de Costos. Después de revisar el contenido, hago constar que el texto impreso es el mismo que autoricé y aprobé con calificación de 10 (Diez), en el semestre 2002-2; por lo que no tengo inconveniente en que se proceda con los trámites del examen profesional.

ATENTAMENTE

"POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPÍRITU"

CD. UNIVERSITARIA, D.F. A 23 de septiembre de 2002.

C.R. LILIA ALEJANDRA GUTIERREZ PEÑALOZA

c.c.p. Trámite De Revisión de Estudios

AGRADECIMIENTOS

Antes que nada me gustaría agradecer a la Universidad Nacional Autónoma de México por la oportunidad que me brindó de estar en ella y darle paso al sueño de forjarme como profesionista dentro de sus instalaciones y a través de tan especiales personas llamadas profesores.

A la Facultad de Contaduría y Administración por abrirme las puertas para entrar al maravilloso mundo que es la Contaduría y de la cual se me inculco un amor y respeto con el fin de conducirme con la mayor diligencia y ética que se espera al ejercerla, siempre con amor y nunca con el pesado lastre del tedio.

A mis padres Juan y María Magdalena, por haberme regalado tan bonita herencia como lo fue la oportunidad de estudiar y que se vio acompañada por su preocupación y sus desvelos con el único fin de estar siempre ahí en cada uno de los momentos de esta aventura. Nunca me dejaron caer y siempre hubo una palabra de alivio en aquellos momentos en que hubo flaquezas y hubo miedos. Les agradezco de todo corazón la forma en que me educaron, me forjaron como persona y me hicieron crecer y ser mejor un poquito cada día, y que hasta la fecha lo siguen haciendo cuando me regalan una sonrisa, una lágrima o un regaño cuando más lo necesito. Los amo infinitamente y siempre están en mi corazón y en cada uno de mis pasos.

A mis hermanos Juan Carlos y José Manuel por haber sido parte de esta travesura que fue la carrera profesional, por ser siempre mis aliados y mis cómplices en cada una de mis locuras. Al igual que mis padres siempre estuvieron ahí, ya sea para regañarme o para reír junto conmigo. Los quiero infinitamente y espero que sigamos siendo de la pandilla Salazar Uribe.

A Lilia Gutiérrez que aunque no la conozco tan bien como otras personas, el haberla conocido fue determinante en mi vida, ya que de ella aprendí muchos valores como son la entereza y la dedicación en la profesión. De igual forma me hizo crecer como persona con cada una de sus palabras fueran de aliento o de regaño pero que siempre tenían un fin que era el de hacerme ser mejor cada vez. Muchas gracias en verdad muchas gracias.

A Carlos Ruiz por haber estado ahí echándome ánimos y apoyo no solo como amigo sino como el profesor que es y que fue cuando me dio presupuestos y siempre te estaba preguntando, y que lejos de desesperarse me tuvo la mayor de las paciencias. Gracias.

A Margarita Citalán y a José Luis Cuervo por estar ahí apoyándome y echándome porras no sólo en cosas de la escuela sino también en cosas del trabajo. Pero si de algo estoy completamente segura es que lo han hecho en todos los aspectos profesionales que han estado a su alcance.

A mis queridos Dein y Julio César que siempre han sido mis cómplices en todas y cada unas de mis locuras y de los cuales siempre he tenido apoyo. Me han escuchado, aconsejado y acompañado en estos últimos 6 años. Siempre he contado con ustedes y de igual forma quiero que sepan que cuentan conmigo.

A mis queridísimas amigas Luz, Miriam, Selene y Cintli por haber estado siempre ahí tanto en los momentos de risas como en los momentos de lágrimas y con las que he vivido infinidad de aventuras muy divertidas y arriesgadas. Amigas: de ustedes he aprendido mucho y no deja de pasar un solo día en que todavía me sigan sorprendiendo con sus sonrisas y con sus regaños. Siempre, siempre han estado ahí y eso es muy valioso para mí. Las quiero muchísimo.....

A la pandilla costeña: Moni, Wen y Merly que pese a todas las adversidades la amistad siempre ha perdurado y que lejos de hacerse pequeña, cada vez se fortaleció más y sigue creciendo. Como olvidar la aventura del maratón si siempre estuvimos juntas, estudiamos, reímos y sufrimos siempre juntas; opero sobre todo nos fuimos haciendo verdaderas amigas. Se que han pasado cosas muy determinantes pero estoy segura que ni eso mismo tan linda amistad.

A Javier por saber ser un gran amigo y siempre haber estado ahí ya sea en momentos de infinita alegría como en los de profunda tristeza. No hubo nadie que me regañara tanto como tú para que ya terminara este proyecto. Gracias, muchas gracias por estar siempre ahí, recuerda que te quiero y estimo mucho. No olvides que siempre podrás contar conmigo tanto para reír como para llorar.

A Claus y a Alex Salmerón por ser tan buenos amigos y estar ahí siempre que he necesitado a alguien. Me han dado ánimos, me han compartido una sonrisa y me han soportado. En verdad que los estimo un buen.

A Dios, a mi queridísimo Sagrado Corazón de Jesús y a San Judas Tadeo, que me han permitido llegar a este momento y compartirlo con cada uno de ustedes, al igual que me han regalado la oportunidad de estar aquí el día de hoy y seguir adelante.

ÍNDICE

NOMBRE DEL PROYECTO	
INTRODUCCIÓN	1
JUSTIFICACIÓN	2
ASPECTOS IMPORTANTES DE LOS CONDOMINIOS	5
Por su estructura	8
Por su uso	8
Fondo de reserva	9
Administración	10
Administrador	11
Asamblea de condóminos	11
Reglamento del condominio	11
Comité de vigilancia	12
Áreas privativas	12
Áreas comunes	13
Funciones de mantenimiento	13
Cuotas	14
RECORDANDO AL PRESUPUESTO	14
Estado de Posición Financiera	17
Estado de Ingresos y Egresos	18
Hoja de cuota unitaria	19
Presupuesto global y sumario de cuotas	19
	20

Presupuesto global y analítico de servicio	21
Presupuesto global sumario y analítico de realización	21
Presupuesto sumario y analítico administrativo	22
Cuota condominal por servicio	22
Presupuesto global y sumario de caja y bancos, cobranza y pagos	22
Estado de Ingresos y Egresos y Estado de Posición Financiera Presupuestos	23
ISR por pagar presupuesto	23
PLAZA DEL ORO	24
Presupuesto elaborado con las cuotas determinadas por la Administración para el ejercicio de 2002	
Hoja de cuota unitaria. Edificio tipo 1 y 2	25
Presupuesto elaborado con las cuotas reales para el ejercicio 2002	
Hoja de cuota unitaria	28
Edificio tipo 1	29
Edificio tipo 2	31
Análisis	34
VILLAS DE XOCHIMILCO	42
Presupuesto elaborado con las cuotas determinadas por la Administración para el ejercicio de 2002	
Hoja de cuota unitaria. Casa, casa beneficio tipo 1 y casa beneficio tipo 2	43
Presupuesto elaborado con las cuotas reales para el ejercicio 2002	
Hoja de cuota unitaria	46
Análisis	46

PRESUPUESTOS

54

PLAZA DEL ORO**PRESUPUESTO CUOTAS ACTUALES**

56

Estado de Posición Financiera	I- 1
Estado de Ingresos y Egresos	I-2
Hoja de cuota unitaria. Edificio tipo 1	I-3
Hoja de cuota unitaria. Edificio tipo 2	I-4
Presupuesto global de cuotas	I-5
Presupuesto sumario de cuotas	I-6
Presupuesto global de servicio	I-7
Presupuesto analítico de servicio Edificio tipo 1	I-8
Presupuesto analítico de servicio Edificio tipo 2	I-9
Presupuesto analítico de servicio Cajón de Estacionamiento	I-10
Presupuesto global de realización	I-11
Presupuesto sumario de realización	I-12
Presupuesto analítico de realización. Edificio tipo 1	I-13
Presupuesto analítico de realización. Edificio tipo 2	I-14
Presupuesto sumario de costo administrativo	I-15
Presupuesto analítico de costo administrativo. Edificio tipo 1	I-16
Presupuesto analítico de costo administrativo. Edificio tipo 2	I-17
Cuota condominal por servicio	I-18
Estado de Ingresos y Egresos Presupuesto	I-19
Presupuesto global de caja y bancos	I-20
Presupuesto sumario de caja y bancos	I-21
Presupuesto de cobranza	I-22
Presupuesto general de pagos	I-23
Estado de Posición Financiera Presupuesto	I-24

PRESUPUESTO CUOTAS BASADAS EN COSTOS

57

Estado de Posición Financiera	II- 1
Estado de Ingresos y Egresos	II-2
Hoja de cuota unitaria. Edificio tipo 1	II-3
Hoja de cuota unitaria. Edificio tipo 2	II-4
Presupuesto global de cuotas	II-5
Presupuesto sumario de cuotas	II-6
Presupuesto global de servicio	II-7
Presupuesto analítico de servicio Edificio tipo 1	II-8
Presupuesto analítico de servicio Edificio tipo 2	II-9
Presupuesto analítico de servicio Cajón de Estacionamiento	II-10
Presupuesto global de realización	II-11
Presupuesto sumario de realización	II-12
Presupuesto analítico de realización. Edificio tipo 1	II-13
Presupuesto analítico de realización. Edificio tipo 2	II-14
Presupuesto sumario de costo administrativo	II-15
Presupuesto analítico de costo administrativo. Edificio tipo 1	II-16
Presupuesto analítico de costo administrativo. Edificio tipo 2	II-17
Cuota condominal por servicio	II-18
Estado de Ingresos y Egresos Presupuesto	II-19
Presupuesto global de caja y bancos	II-20
Presupuesto sumario de caja y bancos	II-21
Presupuesto de cobranza	II-22
Presupuesto general de pagos	II-23
Estado de Posición Financiera Presupuesto	II-24
ISR por pagar presupuesto	II-25

VILLAS DE XOCHIMILCO**PRESUPUESTO CUOTAS ACTUALES**

59

Estado de Posición Financiera	III- 1
Estado de Ingresos y Egresos	III-2

Hoja de cuota unitaria	III-3
Presupuesto global de cuotas	III-4
Presupuesto sumario de cuotas	III-5
Presupuesto global de servicio	III-6
Presupuesto analítico de servicio . Casa	III-7
Presupuesto analítico de servicio . Casa beneficio tipo 1	III-8
Presupuesto analítico de servicio . Casa beneficio tipo 2	III-9
Presupuesto global de realización	III-10
Presupuesto sumario de realización	III-11
Presupuesto analítico de realización. Casa	III-12
Presupuesto analítico de realización. Casa beneficio tipo 1	III-13
Presupuesto analítico de realización. Casa beneficio tipo 2	III-14
Presupuesto sumario de costo administrativo	III-15
Presupuesto analítico de costo administrativo. Casa	III-16
Presupuesto analítico de costo administrativo. Casa beneficio tipo 1	III-17
Presupuesto analítico de costo administrativo. Casa beneficio tipo 2	III-18
Cuota condominal por servicio	III-19
Estado de Ingresos y Egresos Presupuesto	III-20
Presupuesto global de caja y bancos	III-21
Presupuesto sumario de caja y bancos	III-22
Presupuesto de cobranza	III-23
Presupuesto general de pagos	III-24
Estado de Posición Financiera Presupuesto	III-25

PRESUPUESTO CUOTAS BASADAS EN COSTOS

60

Estado de Posición Financiera	IV- 1
Estado de Ingresos y Egresos	IV-2
Hoja de cuota unitaria	IV-3
Presupuesto global de cuotas	IV-4
Presupuesto sumario de cuotas	IV-5
Presupuesto global de servicio	IV-6
Presupuesto analítico de servicio	IV-7
Presupuesto global de realización	IV-8

Presupuesto sumario de realización	IV-9
Presupuesto analítico de realización	IV-10
Presupuesto sumario de costo administrativo	IV-11
Presupuesto analítico de costo administrativo.	IV-12
Cuota condominal por servicio	IV-13
Estado de Ingresos y Egresos Presupuesto	IV-14
Presupuesto global de caja y bancos	IV-15
Presupuesto sumario de caja y bancos	IV-16
Presupuesto de cobranza	IV-17
Presupuesto general de pagos	IV-18
Estado de Posición Financiera Presupuesto	IV-19
ISR por pagar presupuesto	IV-20

CONCLUSIONES	61
---------------------	-----------

RECOMENDACIONES	66
------------------------	-----------

BIBLIOGRAFÍA	68
---------------------	-----------

ANEXOS	70
---------------	-----------

NOMBRE DEL PROYECTO

Determinación de las cuotas reales para el año 2002, por medio de costos y presupuestos, del condominio vertical Plaza del Oro y el condominio horizontal Villas de Xochimilco, ubicados al sur de la Ciudad de México,

INTRODUCCIÓN

El hombre desde que apareció en la faz de la tierra se ha visto en la necesidad de incorporarse en sociedad. Se agrupó a fin de satisfacer necesidades ya que se percato que siempre era más fácil cumplir un objetivo si había una concurrencia de esfuerzos. Es por ello que la convivencia se ha vuelto el motor de toda comunidad y el lograr llegar a una convivencia de respeto y de tolerancia se ha vuelto cada vez más difícil debido a que sin bien sabemos cada cabeza es un mundo. Pero cuando se trata del medio en el que nos desarrollamos bien podemos llegar a conciliar ideas a fin de hacer más agradable el lugar en donde habitamos.

Y que mejor si este lugar no solo refleja armonía sino que también constituye un *habitat* agradable en el que cada día te despiertas te asomas a la ventana y ves un lugar conservado; abres la puerta de tu casa para recoger el periódico y te das cuenta de que todo esta limpio y que todo está en su lugar. De igual forma sabes que es un lugar seguro en el que no te va a pasar nada, en el que tus familiares podrán llevar una vida tranquila y agradable.

El vivir en un lugar así no es cosa de imaginación y mucho menos es un lugar que no existe. Pero tampoco es un lugar que aparezca de la noche a la mañana sin haber hecho nada, sino que se levanta sobre los pilares sólidos de los esfuerzos y anhelos de cada una de las personas que viven en la misma unidad. Se constituye con la voluntad y con los sacrificios de cada uno de los que habitan en ella.

No es complejo ni es cosa de otro mundo, todo radica en la participación de cada uno de nosotros en nuestra comunidad, en nuestra calle.

Una de las formas de hacerlo es con la aportación económica para el mantenimiento y conservación del lugar en donde vivimos. Recordando siempre que la fórmula no termina ahí, sino que también implica interés por parte de nosotros. No basta con pagar, sino también se trata de participar.

El punto que impulsa a la realización de este proyecto, es la correcta determinación de las cuotas condominiales reflejadas dentro de un contexto presupuestal, ya que finalmente dichas cuotas representan uno de los aspectos más importantes para llegar a ese lugar añorado por cada uno de

nosotros en donde habitar no se convierte en un pesado lastre, sino que se vuelve un conVIVIR, un VIVIR en armonía con el medio en el que nos desarrollamos.

Sería muy ambicioso tratar de dar una solución a todos los condominios de la República Mexicana. Pero si se busca el proponer una base que ayude a determinar correctamente las aportaciones de las que están sujetos los que habitan en un régimen condominial al igual que un instrumento que les facilite ver las repercusiones de dichas cuotas.

En este proyecto se estudiarán las dos figuras en las que se puede conformar un condominio: la horizontal y la vertical, y cuya diferencia radica en la constitución de la unidad. Durante el desarrollo del proyecto se explicará la diferencia de estas dos formas de condominio.

Es por lo anterior que se requirió ubicar el proyecto en dos unidades habitacionales de la Ciudad de México, a fin de poder mostrar las dos formas de condominio y las diferencias y semejanzas que guarda el determinar las cuotas condominales de cada una de ellas.

Para ello se presentará cada una de las partidas en las que incurre cada uno de los casos, a fin de poder mostrar al lector los conceptos que manejan dichas unidades y que se tomaron como base para la determinación de sus respectivas cuotas.

Posteriormente se presentarán los presupuestos calculados tanto con las cuotas estimadas por la administración, así como las cuotas determinadas por medio de una hoja de costo unitario. Ambos presupuestos nos permitirán ver los resultados a los que podemos llegar y así analizar la conveniencia de cada uno de los presupuestos elaborados y de las cuotas determinadas.

Después de disponer de toda esta información se llevará a cabo un análisis de los presupuestos y cuotas obtenidas, a fin de poder opinar sobre las cuotas que actualmente se están manejando en cada uno de los condominios y poder sugerir por medio de los presupuestos efectuados bajo la inspiración de los costos y presupuestos.

Como condominio vertical se estudiará el "Conjunto Habitacional Plaza del Oro" el cual se encuentra ubicado en Canal de Miramontes 3280 colonia Villa Coapa y como condominio horizontal "Villas de Xochimilco" ubicado en Malz 131 en el Barrio de Santiago Tepalcatlalpan. Ambas en el sur de la Ciudad de México.

De antemano se espera que este proyecto sea de utilidad para sus lectores y responda a una situación en la que todos tenemos ingerencia.

Esperando que sea de su agrado, a continuación se deja en manos de cada uno de los lectores el proyecto de titulación denominado: "Determinación de las cuotas reales para el año de 2002, por medio de costos y presupuestos, del condominio vertical Plaza del Oro y el condominio horizontal Villas de Xochimilco, ubicados al sur de la Ciudad de México,"

Mayra Yvette Salazar Uribe

JUSTIFICACIÓN

Debido al recalcado proceso de urbanización por el que atravesó la Ciudad de México; la necesidad de vivienda se ha venido acentuando, y como resultado de este fenómeno y aunado a la escasez del suelo urbano, el costo de los servicios y la demanda de vivienda en nuestra ciudad, ha propiciado la proliferación del régimen condominal, como una alternativa accesible para dar solución a estos problemas.

Tal solución implica la organización de los condominios a fin de poder funcionar adecuadamente y en servicio de la misma comunidad.

Es bueno recordar que así como el individuo es el elemento fundamental de la sociedad, la vivienda es parte esencial de la ciudad. De ahí que el crecimiento cuantitativo y desordenado de las ciudades exija una transformación cualitativa, congruente y eficaz. El sistema de propiedad en condominio, en gran parte, es la respuesta a ese cambio.

Actualmente el condominio está adquiriendo una singular importancia en el panorama urbano. Se encuentra desplazando a las tradicionales formas jurídicas de propiedad, lo que se explica por innumerables ventajas, como son, entre otras, el permitir construir y vender, con mayor facilidad, casa unifamiliares, departamentos, oficinas y locales comerciales, y obtener el óptimo aprovechamiento de la superficie urbana, así como de los servicios públicos.

El régimen de propiedad en condominio constituye esa nueva forma jurídica que nos permite convivir dentro de un marco solidario y que abre una nueva perspectiva en esta época en que el habitante de gran ciudad está hoy —más que nunca— solo ante innumerables asechanzas de la metrópoli.

Basta con mirar a nuestro alrededor para darnos cuenta que nos encontramos inmersos en una ciudad que se está organizando a través de condominios. Es un hecho que la mayoría de nosotros vivimos dentro de un núcleo organizado para satisfacer sus propias necesidades de mantenimiento y conservación; lo cual no es una tarea fácil ya que debe estar cimentado en una organización activa y confiable que permita el satisfacer cada una de esas necesidades.

No resulta ser una tarea fácil, ya que cada una de las cosas que se requieren para darle vida a la administración de un condominio deben provenir del ingenio, de la participación intelectual y práctica, así como de las actitudes positivas y optimistas de todos los condueños para llegar así al puesto seguro denominado "buena administración del condominio" pero nunca representando una carga excesiva para sus integrantes.

Es por lo anterior que la organización de un condominio puede compararse con la del cuerpo humano, en donde todos los órganos y sistemas que lo conforman están vinculados para funcionar correcta e integralmente. Si un órgano vital funciona normalmente beneficiará no solo al sistema al que pertenece, sino a todo el cuerpo en general. Y si al contrario este se encuentra mal, esto dañará a su propio sistema. De igual manera, un buen o mal condominio; una buena o mala decisión tomada por los integrantes del mismo, beneficiará o perjudicará al resto de los condueños y al funcionamiento del inmueble en beneficio o perjuicio de la organización de éste.

Es por ello que si todos y cada uno de nosotros adoptáramos una conducta y un comportamiento razonable con respecto a nuestros derechos y obligaciones, surgirá como consecuencia la armonía, que nos conducirá a tomar decisiones que beneficien al inmueble, a nuestro patrimonio y a la propia convivencia, evitando así los excesos, la violencia y las conductas prepotentes.

Hasta estos momentos, se puede observar que una de las partes fundamentales del vivir en un condominio es la participación de cada uno de nosotros. Es decir que el desentendimiento resulta ser una carga perjudicial para la unidad en la que habitamos.

Por otro lado surge la necesidad de participar económicamente en la administración del condominio, ya que desafortunadamente la buena voluntad sólo es parte de la gasolina que alimenta a este motor. Sin este granito de arena valuado monetariamente, no se puede hacer gran cosa.

Es por ello que el compromiso principal y fundamental de los condóminos, la constituye el pago puntual de las cuotas; la omisión o retraso en el pago de las mismas puede provocar hasta la parálisis en los servicios más elementales del condominio y con ello el total deterioro del inmueble y de las relaciones de convivencia que en él existen.

Pero de aquí surge la incógnita: ¿por qué hay quienes nos negamos a colaborar con esta cuota cuyo fin exclusivo es el de regresar a nosotros en forma de servicios y mejoras al lugar en donde habitamos?. ¿Qué acaso, nos gusta vivir en un lugar sucio sin servicio de agua, alumbrado limpio?. ¿Somos tan egoístas y avaros como para no darnos el gusto de vivir en un lugar agradable?.

Esta serie de incógnitas me llevaron a meditar en algún por qué del desinterés y despreocupación de algunos de nosotros para participar intelectual como económicamente en la administración de nuestra unidad. Cual fue mi sorpresa que la respuesta no tardaría en llegar a mi. Basto con escuchar un comentario de alguien sobre el pago de las cuotas, diciendo que eran excesivas, no faltó el que dijera que eran muy escuetas. En fin, me di cuenta, que parte de ese desinterés y abandono al lugar en donde vivimos proviene de la cantidad que se paga.

Esta última afirmación desprende una nueva incógnita ¿cómo se obtiene la cuota condominal?. Es aquí donde nace la idea de este proyecto de titulación, el cual pretende despejar esta incógnita, proporcionando así una base razonable para la determinación de las cuotas condominales y así elevar los niveles de confianza y participación de aquellos que viven en un condominio.

Pero no basta con decir cuanto es lo que se debe pagar para que el condominio salga "tablas" con sus gastos en los que incurrió. La otra parte primordial de este proyecto y que resulta ser el cómplice del costo, es el presupuesto, que aunado a las cuotas tanto manejadas actualmente por la administración como las determinadas por su viejo amigo el costo, servirán para ver los efectos que se tienen durante el año que se pretende conocer.

El presupuesto no solo resulta ser una de las obligaciones de lo condominios sino que también es un instrumento importante para la administración, ya que este les permitirá darse cuenta de los posibles efectos que conlleva la implementación de una cuota.

Es por todo esto que el proporcionar una base sólida para cada uno de los condominios, hacen que este proyecto cobre vida y se vuelva una realidad.

Si bien es cierto no resultará una fórmula infalible ya que no se trata de un fin, sino que será el medio sobre el que descansa una cuota real y la tranquilidad de todos los que deberán participar con ella.

Pero antes de adentrarnos al proyecto, es necesario conocer un poco más de los condominios y los presupuestos, y así poder ver la utilidad que este proyecto refleja y proporciona a cada uno de sus lectores.

ASPECTOS IMPORTANTES DE LOS CONDOMINIOS

Antes que nada cabe hacer la precisión de que el condominio no es un edificio o una casa, sino que es un derecho o régimen de propiedad en el que los departamentos de uno o más edificios o un conjunto de casas que pertenecen a diferentes dueños. Es por ello que la persona que adquiere un condominio, entra a formar parte del llamado régimen de propiedad en condominio, el cual tiene las siguientes características:

- Son departamentos o locales situados en uno o varios edificios, o casas ubicadas dentro de un mismo terreno; que se han construido dentro de un conjunto habitacional y que pertenecen a diferentes dueños.
- En estos edificios o unidades, cada condómino tiene un derecho exclusivo sobre su departamento o casa; pero en las áreas comunes (escaleras, pasillos, azoteas, fachadas, calles de acceso, etc.) comparte la propiedad con el resto de los habitantes.

Derivado de lo anterior el condominio se define como: el inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible.

Existen dos formas de clasificar a los condominios: ya sea por su estructura o por su uso.

POR SU ESTRUCTURA

Condominio vertical. Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;

Condominio horizontal. Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y

Condominio mixto. Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas:

POR SU USO

Habitacional. Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda;

Comercial o de servicios. Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;

Industrial. Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo; y

Mixtos. Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores.

Ahora pues, la persona que habita en un condominio, es aquella que será denominada Condómino, el cual puede ser una persona física o una persona moral que, en calidad de propietario, o que haya celebrado contrato por el que, de cumplirse en sus términos, llegará a ser propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, casas o locales del inmueble susceptible de aprovechamiento independiente y con partes de uso común indivisibles, que tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un área determinada en la que ejerce plenos actos de dominio y derecho de copropiedad sobre los elementos del uso común.

Cuando diferentes personas comparten la propiedad de un inmueble, a cada una le corresponde un porcentaje sobre el total del edificio. El indiviso es el porcentaje que corresponde a cada departamento, vivienda, casa o local en relación con el valor total del condominio y del valor proporcional que le corresponde de áreas comunes. Cada condómino podrá consultar la escritura constitutiva para conocer el porcentaje del indiviso que le ha sido asignado.

Este indiviso determinará la proporción en que cada condómino participará en los gastos generales de mantenimiento del edificio.

La forma en que participarán los condóminos en los gastos en que se incurran para la conservación y mantenimiento del inmueble, será a través de la cuota que sea fijada para dichos fines.

Pero a todo esto ¿qué es una cuota condominal? De acuerdo con el artículo 56 de la ley de propiedad en condominio de inmuebles es la aportación para constituir los fondos de administración y mantenimiento, así como el de reserva.

De lo anterior podemos decir que la cuota se constituye de dos partes:



FONDO DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN

La creación de este fondo se hará a través de las aportaciones que todos los condóminos deberán hacer, al constituirse el régimen de propiedad en condominio. El importe de estas aportaciones las determina el reglamento del condominio y, de no ser así, la asamblea determinará el monto de la aportación. Este fondo se integrará de acuerdo con el porcentaje indiviso de cada departamento, vivienda, casa o local.

El fondo de mantenimiento y administración se destinará a cubrir los gastos que se realizan, de manera inevitable, mes a mes.

El fondo de mantenimiento y administración esta destinado a cubrir los gastos necesarios para conservar en buenas condiciones de funcionamiento las áreas y bienes comunes y los que se requieran para su mantenimiento y administración.

FONDO DE RESERVA

La creación de este fondo se lleva acabo sobre las mismas bases que las del fondo de mantenimiento y administración.

El fondo de reserva está destinado para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio, así como para efectuar pagos o servicios relacionados con el inmueble, que se hagan de una manera extraordinaria.

El fondo de reserva mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista.

ADMINISTRACIÓN

La obtención de estos fondos no es una tarea fácil, y mucho menos lo es la aplicación de los mismos por lo que se requiere de una administración.

La administración de un condominio consiste en atender y organizar todos los asuntos relacionados con los recursos económicos del mismo, como son: el manejo del fondo de mantenimiento y administración y del fondo de reserva; control sobre los gastos efectuados mensualmente y la forma en que estos se aplican a los diferentes condóminos de acuerdo a su indiviso; y, en general, todos los aspectos que requieran supervisión para el buen mantenimiento del edificio y del orden que debe prevalecer en el mismo.

ADMINISTRADOR

El administrador es el encargado de cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes; y se responsabilizará del buen aprovechamiento de los recursos económicos, para lo cual deberá llevar controles sobre el mantenimiento, conservación y administración del inmueble.

El administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones, pero para otras facultades especiales y las que requieran cláusula especial se necesita acuerdo de la asamblea que representen, por lo menos, el 51% del valor total del inmueble.

También, es el encargado de exigir judicialmente el pago de las cuotas vencidas a cargo de los condóminos y, en su caso, de promover el remate de la localidad en mora.

ASAMBLEA DE CONDÓMINOS

Las asambleas de condóminos son reuniones a las que asisten los propietarios de los diferentes departamentos o locales y que se realizan con la frecuencia necesaria o, por lo menos, una vez al año. Cada condómino tiene la obligación y el derecho de asistir a ellas, con el propósito de

informarse acerca de los asuntos relacionados con el inmueble que habita y a tomar parte de las resoluciones que se adopten. Es importante que al asistir, los dueños participen de una manera positiva, aportando ideas y sugiriendo soluciones, en beneficio propio y de todos los habitantes del edificio.

En el caso de solicitarlo el administrador o, cuando menos, el 25% de los condóminos, se podrá requerir la presencia de un notario público o un representante de la Delegación correspondiente del Distrito Federal, para constatar el quórum y el resultado de la elección de los administradores y del comité de vigilancia y, en su caso, la entrega de la documentación administrativa y contable respectiva, que se lleve a cabo en la asamblea de condóminos.

La autoridad máxima dentro de un condominio es la asamblea de condóminos, ya que es ahí donde se manifiesta la voluntad mayoritaria de los propietarios.

Es función de estas asambleas el hacer cumplir el reglamento del condominio y nombrar a los integrantes del comité de vigilancia y al administrador.

Será conveniente que, en los condominios ya existentes, la asamblea acuerde la obligación de los condóminos de garantizar, por un año, el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, y se incorpore al reglamento del condominio.

REGLAMENTO DEL CONDOMINIO

Cada edificio en condominio contará con un reglamento interno que regirá y normará todos los aspectos relacionados con el inmueble. Este reglamento le será entregado a cada condómino en el momento en que se constituya el régimen de propiedad en condominio, o en el momento que adquiera su localidad.

COMITÉ DE VIGILANCIA

Son funciones del comité de vigilancia, entre otras, vigilar el cumplimiento del reglamento del condominio. El comité es el encargado de corroborar los gastos autorizados en la asamblea que deba realizar el administrador, verificar las funciones de éste y participar en las observaciones que se hagan a los condóminos, sobre el cumplimiento de sus obligaciones.

En los casos en que el comité de vigilancia sean tres personas, los condóminos que queden en una minoría, que represente por lo menos el 25% del número total de condóminos, tendrá derecho a designar un miembro.

Es importante hacer notar la diferencia entre las diferentes áreas en las que se desarrolla el condómino. Básicamente se tratan de dos tipos, de las cuales se hablan a continuación:

El administrador, la asamblea de condóminos y el comité de vigilancia deberán estar en estrecha comunicación y regirse por el reglamento del condominio, con el fin de coordinarse y hacer más funcional el proceso de la administración.

ÁREAS PRIVATIVAS

El condómino tiene derecho exclusivo sobre su departamento y de los servicios e instalaciones que haya dentro del mismo, así como la obligación de mantenerlo y conservarlo en buen estado.

ÁREAS COMUNES

Las áreas comunes son aquellas en las que todos los propietarios son dueños y sobre las que tienen derechos y obligaciones comunes, como son:

- a) Terreno
- b) Cimientos
- c) Estructuras
- d) Muros de Carga
- e) Techos de uso general
- f) Puertas de entrada
- g) Corredores
- h) Escaleras
- i) Patios
- j) Azoteas
- k) Fachadas
- l) Estacionamiento, en su caso
- m) Elevador, en su caso
- n) Calle de acceso, en su caso
- o) Las obras, instalaciones y demás objetos que sirvan para el disfrute y uso común tales como: tinacos, extintores, bombas y motores, conductos de distribución de agua, drenaje, electricidad, gas, etc.

FUNCIONES DE MANTENIMIENTO

La conservación del inmueble dependerá en gran medida del buen uso que los condóminos hagan de las instalaciones del edificio, pero deberán considerarse medidas preventivas para evitar el deterioro prematuro de las mismas, para lo cual se contemplan los siguientes puntos:

- ✓ Asignar personal de limpieza y proporcionarle los artículos necesarios para el desempeño de sus labores.
- ✓ Mantener en buen estado los servicios e instalaciones generales por medio de revisiones periódicas.
- ✓ Hacer las reparaciones convenientes a los servicios e instalaciones generales.
- ✓ Obras nuevas, innovaciones, reconstrucción y mejoras al inmueble.

CUOTAS

Los condóminos deberán participar en la conservación y mantenimiento de su inmueble por medio de dos tipos de cuotas: uno para el fondo de mantenimiento y administración, con el que se cubren los gastos necesarios para conservar en buenas condiciones de funcionamiento las áreas y bienes comunes; y otra para el fondo de reserva, el cual está destinado para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con el que deba contar el condominio.

La asamblea determinará el importe de estas aportaciones para crear los fondos y los condóminos deberán reponer lo que se haya gastado mensualmente. Si la asamblea establece o delega su soberanía en el reglamento, en este sentido, éste indicará el procedimiento respectivo.

Si por causa de inflación, el dinero que existe en el fondo de mantenimiento y administración o en el fondo de reserva y no es suficiente para cubrir los gastos de un mes y dejar como reserva el equivalente de dos meses más, deberá incrementarse el monto de los fondos. La asamblea será la encargada de fijar y autorizar el mencionado incremento y la forma de aportarlo.

Los gastos que se hagan con cargo al fondo de reserva y al fondo de mantenimiento y administración se dividirán entre todos los dueños de acuerdo al porcentaje que se les haya asignado dentro de la totalidad del edificio, el cual está especificado en la escritura constitutiva y en la de cada condominio como indiviso.

Será obligación de los condóminos garantizar por cualquier medio el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, dicha obligación deberá consignarse en el reglamento del condominio.

Para ello se recomienda estipular una fianza, o una firma de aval, un fiador, un pagaré, o cualquier otra forma.

Se recomienda que en los condominios ya existentes, la asamblea general tome esta determinación, incorporándola al reglamento, y cada año determine el monto de la garantía.

El fondo destinado a mantenimiento y administración, deberá incluir:

-Los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes de la propiedad común del inmueble.

-Los consumos de agua y luz de todas las áreas comunes.

-La erogación para utensilios y materiales necesarios para la conservación, limpieza y servicio del inmueble.

-Los honorarios mensuales del administrador en caso de que la asamblea determine pagarle alguna remuneración.

-El salario o iguales mensuales del personal que labore para el inmueble.

-La papelería necesaria para llevar a cabo la administración.

El fondo de reserva se destinará para:

-La adquisición o reposición de implementos y maquinaria.

-Obras nuevas, innovaciones, reconstrucción y mejoras en general, autorizadas por los condóminos.

-Las primas de seguro, propias del edificio.

La idea principal de esta sección fue proporcionar un panorama muy general de lo que a condominios se refiere, por lo que se proporcionaron los conceptos más comunes al respecto y que son de utilidad para una mejor comprensión de este proyecto.

Otro aspecto importante para comprender un poco más sobre las obligaciones de los condominios y que reviste importancia para este proyecto; son las obligaciones fiscales.

Los condominios son dados de alta como asociaciones civiles, las cuales son contempladas en la Ley de Impuesto Sobre la Renta en su título tercero denominado: "Del régimen de las personas morales con fines no lucrativos."

Para ser un poco más precisa en lo que se refiere al aspecto fiscal de los condominios nos debemos remitir la artículo 95 de la ley antes citada, en donde nos dice " que se consideran personas morales con fines no lucrativos ...las siguientes:

Fracción XVIII. Asociaciones Civiles de colonos y las asociaciones civiles que se dediquen exclusivamente a la administración de un inmueble de propiedad en condominio."

Siguiendo en esta misma temática, el artículo antes referido nos dice que las personas que caen en esta fracción deberán calcular su impuesto anual , sobre el remanente distribible, el cual deberán pagar a más tardar el 17 de febrero de cada año. Dicho impuesto se calculará por medio de la tabla contenida en el artículo 177 de la ley del ISR. Cabe recordar que la mecánica para la utilización de tablas es la siguiente: se ubica el importe del remanente en el renglón correspondiente, posteriormente se le resta el límite inferior de dicho renglón. Después se le multiplica por la tasa que le corresponde para finalmente sumarle la cuota fija que le aplica.

Por lo que se refiere a la temática fiscal esto resulta ser lo aplicable a dicho título, y por lo que se mostró únicamente los aspectos relevantes para el tema presentado en este proyecto y en atención a lo que debe ser.

RECORDANDO AL PRESUPUESTO

Como ya se ha venido mencionando el aspecto medular de este proyecto es la formulación de presupuestos, los cuales en términos generales se refieren a la estimación programada de manera sistemática de las condiciones de operación y de los resultados a obtener por un organismo en un periodo determinado.

Una buena administración debe planear con inteligencia el tamaño de sus operaciones, ingresos y gastos, con la mira puesta a la obtención de utilidades, cuyo logro se subordina a la coordinación y relación sistemática de todas las actividades a realizar.

Por otro lado se puede decir que el presupuesto es un conjunto coordinado de previsiones que permiten conocer con anticipación algunos resultados considerados básicos por el jefe del proyecto. Al hablar de previsiones se hace referencia a las decisiones que con anticipación se deben tomar para alcanzar los resultados propuestos.

Cabe recordar que las organizaciones forman parte de un medio económico en el que predomina la incertidumbre, por ello deberán planear sus actividades si pretenden sostenerse en el mercado competitivo, puesto que cuanto mayor sea la incertidumbre, mayores serán los riesgos por asumir.

El presupuesto surge como herramienta moderna de planeamiento y control al reflejar el comportamiento de indicadores económicos como los enunciados y en virtud de sus relaciones con los diferentes aspectos administrativos, contables y financieros de la empresa.

Algunos objetivos del presupuesto son:

Previsión. Contar anticipadamente con todo lo necesario para la elaboración y ejecución del presupuesto, es decir atender a tiempo las necesidades presumibles.

Planeación. Conocer el camino a seguir, interrelacionar actividades y establecer objetivos con el fin de alcanzarlos. Para el presupuesto resulta ser esencialmente un plan numérico que se anticipa a las operaciones que se llevaran a cabo pero desde luego con la obtención de resultados razonablemente correctos.

Organización. Estructurar técnicamente las funciones y actividades de los recursos humanos buscando eficiencia y productividad; hablando para fines presupuestales se refiere a que cada área deberá realizar funciones establecidas.

Coordinación. Buscar equilibrio entre los diferentes departamentos y secciones de la entidad, es decir, que se crea una cadena de dependencia entre cada área engranando así todas las funciones para cumplir con los objetivos de la entidad.

Dirección. Se refiere a guiar las acciones de los subordinados según los planes estipulados. Para efectos del presupuesto ayudara en las políticas a seguir, toma de decisiones y vision de conjunto para conducir y guiar a los subordinados.

Control. Medir si los propósitos, planes y programas se cumplen, y buscar correctivos en las variaciones con el fin de hacer superaciones en lo contemplado por el presupuesto.

Antes de comenzar a adentrarnos a lo que a presupuestos se refiere, es conveniente proporcionar una explicación breve de cómo se elaboraron las cédulas que conforman los presupuestos a fin de que quede en forma más explícita la idea que se trata de dejar en el lector, procurando presentar cada idea de forma concreta y en los casos que así aplique, mostrar algún ejemplo que me permita explicar el procedimiento aplicado

Estado de Posición Financiera

El estado de posición financiera es un documento que nos muestra de un lado los derechos de la entidad y del otro las obligaciones por parte de la misma. Su objetivo principal es el de informar la situación financiera de la entidad a cierta fecha de tal modo que satisfaga a los usuarios en lo que a información se refiere y le permita la toma de decisiones; considerando que dicho documento debe ser de utilidad, confiabilidad y provisionalidad, para los usuarios.

Es por ello que para comenzar a presupuestar se parte de un estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2001 en donde nos queda un remanente del ejercicio que se encuentra distribuido dentro de caja y bancos, pero a su vez muestra un saldo de deudores diversos que se ve absorbido por el fondo de reserva y la reserva de mantenimiento. Lo cual nos da la primera señal de que hay una deficiencia en la cuota manejada hasta el 2001.

Estado de Ingresos y Egresos

Cabe recordar que el estado de ingresos, es aquel que como su nombre lo dice nos va a mostrar la entrada de dinero enfrentada contra la salida del mismo (egresos) quedando así un excedente (remanente) o un faltante. Corresponde a un periodo y permitirá a su usuario evaluar la rentabilidad de la entidad, su desempeño así como una medida de los posibles riesgos en los que se esta incursionando.

En este estado de ingresos y egresos que se muestra; se pueden apreciar los gastos en los que incurre normalmente el conjunto habitacional, entre los cuales podemos observar que los básicos son luz, jardinería, limpieza, vigilancia, recolección de basura, mantenimiento y administración, al igual que algunos otros gastos en los que se incurren de manera esporádica (papelería, etc.). De igual forma podemos ver la recuperación de cuotas en lo que fue al año de 2001.

Ambos estados financieros son necesarios para poder partir a la aventura del presupuesto, ya que sin ellos no nos podríamos dar la idea de la situación actual del conjunto. Ya que como se nos ha enseñado, los estados financieros son la fotografía de la entidad a un periodo o fecha determinada, por lo que es una forma de detenemos en el tiempo y analizar el comportamiento del conjunto en un resumen de sus movimientos.

Hoja de Cuota Unitaria

Una hoja de cuota unitaria será el documento básico de costeo, en la cual se acumulará el costo para cada una de las actividades que son necesarias para la conservación y mantenimiento de un conjunto habitacional. Para la elaboración de la presente hoja es necesaria la asignación adecuada de los recursos de acuerdo a la forma en los que se incurre en ellos, en cada uno de los edificios o casa. Normalmente este tipo de entidades se encuentran constituidas por construcciones iguales o que responden a las mismas especificaciones por lo que se erogan los mismos gastos en cada uno de los edificios o casas.

Para la elaboración de esta hoja se tomaron en cuenta los gastos tanto fijos como variables en los que se incurrieron en el año de 2001. Para los fijos me apoye en el porcentaje de aumento que se acordó entre cada una de las partes (la administración y los prestadores de servicios) via contrato. Y fueron distribuidos de acuerdo a su presentación, es decir se les dio el tratamiento dependiendo si estos eran mensuales o anuales. Para el caso de los gastos variables, se les consideró un aumento de 4.4% inicial, el cual responde a la inflación registrada al cierre de 2001 (INPC de diciembre de 2001 351.418 / IMPC de diciembre de 2000 336.596 - 1 = 0.0440), más un 2 % previsto por la administración de manera conservadora.

Cabe aclarar que para el cajón de estacionamiento en uno de los conjuntos no entra dentro del cálculo de una cuota unitaria debido a que al tratarse de un área común es absorbido su mantenimiento y conservación dentro de las cuotas de los edificios representando así una ganancia al 100% de los cajones extra que son rentados. Esta ha sido política de dicho conjunto por lo que no se consideró ningún cambio al respecto. En el caso del conjunto horizontal no se pagan cuotas por este concepto.

Otro caso que se nos presenta es que dicha hoja de cuota deberá variar en el caso de que las especificaciones de alguno de los edificios o casas varíe del resto, ya que de acuerdo a los especificado en la ley condominal, en su artículo 56 fracción I nos dice "...El importe de las cuotas a cargo de cada condómino, se establecerá distribuyendo los gastos o proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva;...."

Por otro lado es de gran importancia el anexar este cálculo de la cuota unitaria, ya que es el aspecto medular para saber si las cuotas actuales están cumpliendo o no con su objetivo. Más adelante nos adentraremos en este tema.

Presupuesto global y sumario de cuotas

Para este presupuesto se debe dejar a un lado el aspecto aleatorio que representa la habilidad y la viveza de los administradores para dejarlo caer en especulaciones más precisas y orientadas a resultados de ejercicios anteriores. No bastan los deseos y buenas intenciones para este presupuesto, ya que de entrada será la columna vertebral de todo el presupuesto debido a que nos dará el primer indicio de lo que podemos captar como entidad vía cuotas. Para ello se deberá apelar al criterio prudencial del contador; es decir emplear un criterio general para elegir entre las diversas alternativas que se presentan, tomando en consideración todos los elementos de juicio disponibles y en atención a lo que de verdad puede suceder y no dejándose llevar por aquello que se ves de entrada positivo y pueda cegar este criterio en el cual nos debemos apoyar.

SUMARIO. Este presupuesto nos mostrará la distribución mensual de las cuotas que se van a recabar en el año presupuestado. Se toma en consideración las diferentes cuotas que existan en el condominio, a fin de saber cuanto le corresponde a cada una tanto en número como en valores. En esta cédula ya se debieron tomar en cuenta los factores previstos ya sea de aumento o disminución para el año que se esta presupuestando.

GLOBAL. Este presupuesto presenta de manera general y de resumen las cuotas que se recabaron en el año inmediato anterior y las posibles causas o factores que determinaran su incremento o disminución. Al igual que el sumario se presenta el número de cuotas y

posteriormente se traducen en valores. Cabe señalar que las cifras totales deben coincidir en ambos presupuestos tanto en número de cuotas como en el total en valores.

Presupuesto global y analítico de servicio

ANALÍTICO. El presupuesto analítico tomará en consideración los diferentes tipos de cuotas, ya que se elaborará una cédula por cada una y se reflejarán los servicios en valores (atendiendo a su costo unitario determinado en la hoja de cuota unitaria) en los que incurre dicha cuota.

GLOBAL. Esta cédula mostrará el resumen de las analíticas en los que a valores se refiere, por otro lado se traerá la información de número de cuotas que se muestra en el presupuesto global de cuotas. Es de importancia el mencionar que en esta cédula se hará un cálculo general del total de cuotas por cobrar multiplicado por el costo de cada servicio que se toman de la hoja de cuota unitaria, por lo que el resultado en valores del presupuesto global deberá coincidir con cada uno de los importes mostrados en las cédulas analíticas de servicio.

En el presupuesto global se utilizó la información obtenida en el presupuesto global de cuotas para cada una de las diferentes cuotas así como las cuotas por servicio de la hoja de cuota unitaria. Por lo que respecta al analítico, se utilizaron los datos registrados en el sumario de cuotas y los costos por cada una de las cuotas por servicio.

Presupuesto global, sumario y analítico de realización

ANALÍTICO. Este presupuesto se hará por cada una de las diferentes cuotas existentes en cada condominio y se formulará por cada uno de los meses. De igual forma que en presupuesto de servicio, se calcularán los importes tomando en consideración el tipo de cuotas el número de las mismas por recuperar y el costo mostrado en la hoja de cuota unitaria. Los totales deberán coincidir con los importes mostrados en las cédulas de los presupuestos de servicio.

SUMARIO. El presupuesto sumario no hará más que mostrar un resumen por mes de los gastos tanto fijos como variables y en caso de así proceder su importe de IVA que conforman el rubro de realización.

GLOBAL. Esta cédula mostrará en forma genérica los importes de los servicios contratados y de los gastos indirectos en atención a los costos manejados en la hoja de cuota unitaria así como el número de cuotas por recuperar por cada una de las mismas; mostradas en el presupuesto global de cuotas.

Presupuesto sumario y analítico administrativo

ANALÍTICO. El presupuesto analítico se elaborará por cada una de las diferentes cuotas existentes en cada condominio y se formulará por cada uno de los meses. De igual forma que en presupuesto de realización, se calcularán los importes tomando en consideración el tipo de cuotas el número de las mismas por recuperar y el costo mostrado en la hoja de cuota unitaria. Los totales deberán coincidir con los importes mostrados en las cédulas de los presupuestos de servicio.

SUMARIO. Esta cédula no hará más que mostrar un resumen por mes de los gastos tanto fijos como variables y en caso de así proceder su importe de IVA que conforman el rubro de realización.

Cuota Condominal por servicio

La elaboración de esta cédula es a través de los datos mostrados en el presupuesto global de servicio. Por lo que no resulta más que un resumen de lo que sería el concepto de servicio. Es necesario recordar que sus cifras deberán coincidir con las del presupuesto global de servicio.

Presupuesto global y sumario de Caja y Bancos, Cobranza y Pagos

GENERAL DE PAGOS. Para saber los pagos que se deben hacer, deberemos traer los datos correspondientes a cada mes, que se muestran en los presupuestos analíticos de servicios pero de manera concentrada; es decir que será un resumen de cada uno de los gastos y costos en los que se incurren.

COBRANZA. Para conocer la cobranza del año presupuestado se deberán arrastrar los saldos de la cédula sumaria de cuotas, por lo que deberá ser mes por mes. Para la elaboración esta cédula se deberá tomar en cuenta la experiencia del año pasado en lo que a cobranza se refiere, se deberán anotar de forma separada los pagos por cuotas del año pasado y se le deberá restar lo que se quedará pendientes de cobro a fin de año.

SUMARIO DE CAJA Y BANCOS. El presupuesto sumario de caja y bancos se formula considerando primeramente el saldo inicial que quedo del ejercicio anterior. Debido a que se elaborará mes por mes, se estarán arrastrando los saldos finales de cada mes como saldos iniciales del mes siguiente. Es básico para la elaboración de esta cédula, contar con los presupuestos tanto de cobranza como de pagos; ya que la diferencia aritmética entre ambos y en consideración de los saldos iniciales es como llegaremos a cada uno de nuestros saldos finales.

Estado de Ingresos y Egresos y Estado de Posición Financiera Presupuestos.

Después de elaborar un presupuesto, es de suma importancia la elaboración de los estados financieros presupuestados a fin de saber si lo estimado para el año presupuestado es suficiente o insuficiente con respecto a las necesidades y demandas del conjunto habitacional en cuestión. Además de que permitirán al usuario juzgar las condiciones en las que se cerrará el año presupuestado y así tomar las decisiones necesarias para mejorar la situación económica del condominio.

ISR por pagar Presupuesto

Dicho impuesto se calculará por medio de la tabla contenida en el artículo 177 de la ley del ISR. Cabe recordar que la mecánica para la utilización de tablas es la siguiente: se ubica el importe del remanente en el renglón correspondiente, posteriormente se le resta el límite inferior de dicho renglón. Después se le multiplica por la tasa que le corresponde para finalmente sumarle la cuota fija que le aplica.

PLAZA DEL ORO

El conjunto habitacional Plaza del Oro, se encuentra ubicado en Canal de Miramontes 3280, colonia Villa Coapa, al sur del Distrito Federal.

Debido a sus características, se trata de un condominio de tipo vertical, es decir, es un inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmuebles para su uso y disfrute. En pocas palabras se trata de un conjunto de edificios que cuenta con áreas verdes y estacionamiento para los condóminos.

Cabe mencionar que hasta el día de hoy, la administración que se lleva en este conjunto no lleva una forma de contabilidad establecida para el cálculo y registro de las cuotas condominales. Se basan básicamente en la experiencia de años anteriores para la determinación de las mismas y se registran en función de ingresos y egresos emitiendo por ende un estado que lleva el mismo nombre; para mostrar la situación financiera del conjunto.

Esta fue una de las causas por las cuales resulto de gran interés la elaboración del presente proyecto, ya que representa una propuesta para la determinación de las cuotas condominales basándose en costos y presupuestos y así proporcionar bases sólidas en las cuales descansa la tranquilidad y confianza de cada una de las familias que habita en dicho conjunto.

Para ello fue necesario partir de algún lugar, por lo que se comenzó con las cuotas que actualmente manejan en dicho condominio a fin de ver si resultan suficientes o insuficientes para las necesidades de un conjunto. Por otro lado se elaboró un presupuesto partiendo de las cifras reales al 31 de diciembre de 2001 para la formulación de una hoja de cuota unitaria para la elaboración de un presupuesto que se adecue a la realidad y que responda de manera veraz y objetiva a las necesidades y demandas del conjunto habitacional, así como dejar plasmados tres conceptos nuevos dentro de la administración del conjunto: la reserva de mantenimiento, el fondo de reserva y un pequeño fondo de contingencia.

Ante de comenzar a adentrarnos en el tema hay que hacer algunas precisiones a fin de hacer más comprensible los presupuestos que se presentan.

A lo largo de las cédulas que conforman el presupuesto hablaremos de dos tipos de edificio. El primer tipo de edificio es el que cuenta con 20 departamentos los cuales tienen una extensión de 71.50 metros cuadrados.

Por otro lado el edificio tipo 2 cuenta con 6 departamentos los cuales tiene una extensión de 143 metros cuadrados lo cual equivale al doble de cada uno de los departamentos de los edificios tipo 1.

En cuanto al cajón de estacionamiento, se rentan 76 para aquellos que tiene un automóvil extra.

PRESUPUESTO ELABORADO CON LAS CUOTAS DETERMINADAS POR LA ADMINISTRACIÓN PARA EL EJERCICIO DE 2002

Hoja de Cuota Unitaria

Edificio Tipo 1 y 2

En el caso de este presupuesto elaborado con las estimaciones efectuadas por la administración, no hay distinción entre la cuota del edificio tipo 1 con el del tipo 2.

Por lo que respecta a los gastos básicos en los que se incurre mes con mes se previo y autorizó un aumento del 5.7% por parte de la administración para con los prestadores de servicios.

Limpieza

Histórico	S	8,628
Aumento		5.7%
Actualizado		9,120
# deptos.		266
Costo		34.2856

Jardinería

Histórico	S	6,026
Aumento		5.7%

Actualizado		6,370
# deptos.		266
Costo		23.9473

Vigilancia

Histórico	\$	26,460
Aumento		5.7%
Actualizado		27,968
# deptos.		266
Costo		105.1428

Costo Administrativo

Histórico	\$	8,204
Aumento		5.7%
Actualizado		8,672
# deptos.		266
Costo		32.6015

Basura

Histórico	\$	9,082
Aumento		5.7%
Actualizado		9,600
# deptos.		266 * 12
Costo		3.0075

Por lo que respecta a los Gastos en los que no se incurre con frecuencia o que sus importes varían se les reconoció un aumento inicial de 4.4% atendiendo a la inflación acumulada al 31 de diciembre de 2001 (INPC de diciembre de 2001 351.418 / INPC de diciembre de 2000 336.598 = 1.0440) más un porcentaje extra de 2% de manera conservadora prevista por la experiencia de la administración; dando un total de incremento de 6.4%.

Luz

Histórico	\$	42,964
Aumento		6.4%

Actualizado		45,714
# deptos.		266 * 12
Costo		14.3213

Mantenimiento

Histórico	\$	41,692
Aumento		6.4%
Actualizado		44,361
# deptos.		266 * 12
Costo		13.8973

Copias

Histórico	\$	2,535
Aumento		6.4%
Actualizado		2,697
# deptos.		266 * 12
Costo		0.8449

Papelería

Histórico	\$	2,977
Aumento		6.4%
Actualizado		3,168
# deptos.		266 * 12
Costo		0.9921

Teléfono

Histórico	\$	5,873
Aumento		6.4%
Actualizado		6,249
# deptos.		266 * 12
Costo		1.9576

Otros

Histórico	\$	34,722
Aumento		6.4%
Actualizado		36,944
# deptos.		266 * 12
Costo		11.5741

El cajón de estacionamiento no entra dentro del cálculo de una cuota unitaria debido a que al tratarse de un área común es absorbido su mantenimiento dentro de las cuotas de los edificios representando así una ganancia al 100% de los cajones extra que son rentados.

Para la elaboración de las demás cédulas se sugiere el consultar el procedimiento general que se explicó con anterioridad.

Es importante mencionar que el presupuesto elaborado bajo las premisas de la administración aparecerá con los índices I-1 al I-24.

Por lo que respecta al presupuesto propuesto por este proyecto aparecerá con los índices II-1 al II-25

PRESUPUESTO ELABORADO CON LAS CUOTAS REALES PARA EL EJERCICIO DE 2002

Hoja de Cuota Unitaria

Para presupuestar correctamente es necesario considerar la existencia de los dos tipos de edificios que conforman al Conjunto Habitacional Plaza del Oro

Para llegar a las cuotas reales que se deben aplicar en este condominio, es necesario considerar las diferencias existentes entre los dos tipos de edificio; debido a que en atención a la ley condominal, cada condómino deberá participar en la distribución de los gastos de acuerdo al porcentaje de cada departamento, en relación al edificio.

Por lo que respecta a los gastos básicos en los que se incurre mes con mes se previó y autorizó un aumento del 5.7% por parte de la administración para con los prestadores de servicios; por otro lado los gastos en los que se incurre con menor frecuencia o que varían en sus importes, se les reconoció un aumento inicial de 4.4% atendiendo a la inflación acumulada al 31 de diciembre de

2001 (INPC de diciembre de 2001 351.418 / INPC de diciembre de 2000 336.598 = 1.0440) más un porcentaje extra de 2% de manera conservadora prevista por la experiencia de la administración; dando un total de incremento de 6.4%.

Edificio Tipo 1

Limpieza

Histórico	\$	8,247
Aumento		5.7%
Actualizado		8,717
# deptos.		260
Costo		33.5269

Jardinería

Histórico	\$	5,761
Aumento		5.7%
Actualizado		6,089
# deptos.		260
Costo		23.4192

Vigilancia

Histórico	\$	25,292
Aumento		5.7%
Actualizado		26,734
# deptos.		260
Costo		102.8231

Costo Administrativo

Histórico	\$	7,842
Aumento		5.7%
Actualizado		8,289
# deptos.		260
Costo		31.8808

Basura

Histórico	\$	724
Aumento		5.7%
Actualizado		765
# deptos.		260
Costo		2.9423

Luz

Histórico	\$	3,422.39
Aumento		6.4%
Actualizado		3,641.42
# deptos.		260
Costo		14.0054

Mantenimiento

Histórico	\$	3,321.05
Aumento		6.4%
Actualizado		3,533.60
# deptos.		260
Costo		13.5908

Copias

Histórico	\$	201.91
Aumento		6.4%
Actualizado		214.83
# deptos.		260
Costo		0.8262

Papelería

Histórico	\$	237.17
Aumento		6.4%
Actualizado		252.35
# deptos.		260

Costo 0.9706

Teléfono

Histórico \$ 467.86

Aumento 6.4%

Actualizado 497.80

deptos. 260

Costo 1.9146

Otros

Histórico \$ 2,765.82

Aumento 6.4%

Actualizado 2,942.83

deptos. 260

Costo 11.3186

Edificio Tipo 2

Limpieza

Histórico \$ 381.27

Aumento 5.7%

Actualizado 403

deptos. 6

Costo 67.1666

Jardineria

Histórico \$ 265.85

Aumento 5.7%

Actualizado 281

deptos. 6

Costo 46.8334

Vigilancia

Histórico	\$	1,167.46
Aumento		5.7%
Actualizado		1,234
# deptos.		6
Costo		205.6666

Costo Administrativo

Histórico	\$	362.35
Aumento		5.7%
Actualizado		383
# deptos.		6
Costo		63.8333

Basura

Histórico	\$	33
Aumento		5.7%
Actualizado		35
# deptos.		6
Costo		5.8313

Luz

Histórico	\$	101.56
Aumento		6.4%
Actualizado		108.06
# deptos.		6
Costo		28.0108

Mantenimiento

Histórico	\$	153.27
Aumento		6.4%

Actualizado	163.08
# deptos.	6
Costo	27.1816

Copias

Histórico	\$	9.32
Aumento		6.4%
Actualizado		9.92
# deptos.		6
Costo		1.6526

Papelería

Histórico	\$	10.97
Aumento		6.4%
Actualizado		11.67
# deptos.		6
Costo		1.9405

Teléfono

Histórico	\$	21.59
Aumento		6.4%
Actualizado		22.97
# deptos.		6
Costo		3.8289

Otros

Histórico	\$	127.66
Aumento		6.4%
Actualizado		135.83
# deptos.		6
Costo		22.6376

El cajón de estacionamiento no entra dentro del cálculo de una cuota unitaria debido a que al tratarse de un área común es absorbido su mantenimiento dentro de las cuotas de los edificios representando así una ganancia al 100% de los cajones extra que son rentados.

Por lo que respecta a las demás cédulas se sugiere ver el procedimiento general que fue descrito con anterioridad.

ANÁLISIS

El primer punto en el que debemos detenernos en este análisis es en cada una de las hojas de cuota unitaria que se presentan.

La hoja de cuota contenida en el presupuesto elaborado de acuerdo a las estimaciones de la administración, esta considerando que solo debiera existir una cuota sin tomar en cuenta las especificaciones que hace la ley condominal en forma clara y concisa y que bien vale la pena repetir para hacer énfasis en la idea que se está sosteniendo:

Art. 56 fracción I "...El importe de las cuotas a cargo de cada condómino, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva:...."

Si bien es cierto todas las disciplinas se deben sujetar al derecho, es decir a las leyes que sabiamente nuestros legisladores han enunciado a fin de poder hacer más agradable la convivencia en sociedad. Es por ello que se debe considerar la existencia de dos tipos de cuotas, ya que sin esto se estarían contraviniendo los principios de igualdad y equidad que deben de reinar en una sociedad que esta habida de valores y en la que el pilar fundamental es la convivencia en paz y armonía.

Que cada quien participe de manera proporcional debe ser la idea que sustenta la existencia de estas dos cuotas que son previstas en el presupuesto elaborado de acuerdo a los costos reales que implica la cuota condominal.

Si lo que tratamos es reflejar o mejor dicho presentar la realidad de las cuotas condominales, basándonos en los costos y en los presupuestos es necesario que se haga en atención a esa proporcionalidad de la que nos habla la ley de manera tan elocuente. Si es tan deseado el tener un lugar donde podamos habitar y coexistir de manera grata y armónica bien vale la pena el participar de acuerdo a lo que nos corresponde. De nada sirve el tratar igual a los desiguales, hay que respetar y por ende hay que responsabilizarse de lo que nos corresponde. ¿Cómo podemos

exigir cuando nosotros nos mantenemos al margen?. Es por lo anterior que la existencia de estas dos cuotas debe ser recapitulada y pensada de tal modo que no surja como una imposición, sino más bien como el mejor consejo para sanear a nuestro conjunto, como la mejor medicina para crear un ambiente adecuado a nuestras necesidades y respondiendo ante nuestras demandas de limpieza y orden en nuestro hogar.

El tener una sola cuota no es mala idea, ni esta ofendiendo a ninguna parte, pero si bien es cierto no resulta suficiente para todas las exigencias de este conjunto habitacional.

El mantener las dos cuotas va a permitir a la administración de este conjunto habitacional hacer frente a cada una de las exigencias de los condóminos tanto en dinero como a nivel personal, ya que no se trata de que a X le cobre menos y a Y le cobre más, no, no se trata de eso, sino más bien de que cada quien aporte según le corresponda, nunca de más, nunca de menos; ya que no se trata de buscar el detrimento del bolsillo de los condóminos.

Ahora pues, es momento de adentrarnos en lo que verdaderamente nos va a mostrar las ventajas del presupuesto efectuado con base en costos y presupuestos:

Es fundamental que para este análisis nos detengamos en los estados financieros que acompañan a cada uno de los presupuestos, ya que cada uno de ellos nos permitirá analizar la situación en la que quedará el conjunto habitacional al 31 de diciembre de 2002.

En lo que se refiere al presupuesto elaborado sobre las bases estimadas por la administración del conjunto, llegamos a un ingreso por cuotas de mantenimiento de \$664,665 más \$132,240 correspondientes a las cuotas por concepto de cajones de estacionamiento. Las cuotas que se aplicaron fueron las siguientes:

Cuota condominal	\$	210.00
Cuota por Cajón		145.00

Cabe mencionar que el costo calculado en la hoja de cuota unitaria para este presupuesto fue de \$242,5714; que comparada con la cuota condominal aplicada nos encontramos en un déficit de \$32,5714, que multiplicada por el número de departamentos del conjunto y a su vez considerada para todo el año, nos da un déficit de \$103,967.90; pero este punto será retomado más adelante.

Los gastos presupuestados para el año de 2002 serán por un monto de \$774,292, lo cual nos da un remanente de \$52,187 y un saldo de deudores diversos por \$63,000 al 31 de diciembre de 2002. ¿qué sucede? Que para el Conjunto habitacional Plaza del Oro, los meses críticos serán de

enero a mayo, pero no se sienten tanto, debido a que viven prácticamente al día en esos meses y echando mano del remanente que quedó del año anterior y que básicamente constituyen a los fondos de reserva y de mantenimiento; los cuales si bien es cierto y conforme a lo que dice la teoría no se encuentran constituidos para este fin. En este punto es conveniente recordar que el primero se constituye para cubrir los gastos que son necesarios efectuar mes con mes a fin de poder conservar en buenas condiciones de funcionamiento las áreas y bienes comunes.

El segundo fondo sirve para la adquisición o reposición de implementos o maquinaria con que deba contar el condominio, así como para efectuar pagos o servicios relacionados con el inmueble, que se hagan de manera extraordinaria.

¿Fondo de Contingencia? Con este presupuesto ni pensarlo, ya que no se contaría con el ingreso suficiente para contemplarlo.

Aplicando un poco de finanzas, la situación económica que se presenta en el Estado de Posición Financiera, nos arrojaría las siguientes premisas:

Punto de Equilibrio

Es el punto en el que la entidad no sufre ni pérdidas ni ganancias, es decir, es el punto en donde las cuotas percibidas serán iguales a los costos y gastos.

El punto de equilibrio se calcula de la siguiente manera: los costos fijos / 1- (costos variables / Cuotas percibidas).

$$\text{I.P.E.} = \frac{635,161}{1 - \frac{139,131}{796,905}} = \frac{635,161}{1 - 0.1746} = \frac{635,161}{0.8254} = 769,508.85$$

Por lo tanto el conjunto deberá captar \$769,508.85 para no perder ni ganar.

Porcientos Integrales

Los porcientos integrales nos permiten determinar la proporción que guarda cada uno de los conceptos en relación a un todo, dentro de un estado financiero.

Este procedimiento toma como base, el axioma matemático cuyo enunciado indica: "el todo es igual a la suma de sus partes", de donde al todo se le asigna un valor al 100% y a las partes un porcentaje relativo.

Estado de Ingresos y Egresos

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS PRESUPUESTO
PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

INGRESOS	IMPORTE	EGRESOS	IMPORTE
		CONCEPTO	
Cuotas	664,665	Servicios Contratados	521,498
		Gastos Administrativos	104,064
		Gastos Indirectos	148,730
INGRESOS POR CUOTAS	664,665		
AUTOS EXTRAS	132,240		
DEPOSITO NO IDENTIFICADO			
OTROS INGRESOS			
INGRESOS DEL MES	796,905		
SALDO MES ANTERIOR	29,574		
		TOTAL DE EGRESOS	774,292 94%
TOTAL DE INGRESOS	826,479 100%	DISPONIBLE	52,187 6%
		SALDO BANCO EFECTIVO	52,187

Tal y como podemos observar los gastos representan el 94% de los ingresos, es por esto que el punto de equilibrio nos indica un monto muy elevado (o en este caso muy cercano al total del año), en cual no vamos a tener ni pérdidas ni ganancias.

Estado de Posición Financiera

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
Estado de Posición Financiera Presupuesto
Al 31 de diciembre de 2002

DERECHOS	OBLIGACIONES			
A menos de un año				
Caja				
Bancos	-10,813	-21%		
A más de un año				
Deudores Diversos	63,000	121%	Fondo de mantenimiento Fondo de Reserva	37,750 72% 14,437 28%
De aplicación diferida			Remanente del Ejercicio	0 0%
Suma de Derechos	52,187	100%	Suma de Obligaciones	52,187 100%

Nota. De acuerdo de a principios de contabilidad, los bancos que aparecen con saldo acreedor deberán ser reclasificados como pasivo. En este caso no se procedió de dicha manera a fin de hacer más ilustrativa la insuficiencia que arrojan las presentes cuotas.

Es muy claro de acuerdo a este método de porcentos integrales, que los deudores diversos representan la mayor parte de mis derechos, y que ni aplicando los fondos al 100% (aun cuando no fueron constituidos para este fin), logro absorber totalmente a mis deudores.

En este estado financiero es donde nos podemos dar cuenta que las cuotas actuales son realmente insuficientes financieramente hablando debido a que no responden a las necesidades y demandas de este conjunto habitacional.

Ahora vamos a analizar el presupuesto elaborado con base en los costos y presupuestos:

Los ingresos que se percibieron por concepto de cuotas de mantenimiento ascendieron a \$ 760,471 y por cajones de estacionamiento fueron de \$ 129,292, dándonos un total de ingresos de \$ 889,763, Las cuotas que se aplicaron para este presupuesto fueron las siguientes:

Cuota Edificio Tipo 1	\$	237.2185
Cuota Edificio Tipo 2		474.5832
Cuota por Cajón		141.7680

Es preciso mencionar que aquí ya se están plasmando dos cuotas de mantenimiento, aplicables a los dos diferentes tipos de edificio que existen en el conjunto habitacional plaza del oro y en atención a lo dispuesto en la ley.

Los gastos del año 2002 ascendieron a \$774,292 dejándonos un remanente de \$145,046 y un saldo de \$71,166 en la cuenta de deudores diversos, los cuales son absorbidos con un fondo de contingencia previsto para esos fines. Este fondo es una de las sugerencias que emergen de este proyecto, debido a que los deudores no son un tema ajeno a este conjunto y que por ende deben ser contemplados de alguna manera en este presupuesto. Este punto será analizado con mayor detenimiento cuando veamos el estado de posición financiera.

Punto de Equilibrio

$$I.P.E. = \frac{635,161}{1 - \frac{139,13}{889,763}} = \frac{635,161}{1 - 0.1564} = \frac{635,161}{0.8436} = 752,917.25$$

Por lo tanto el conjunto deberá captar \$752,917.25 para no perder ni ganar.

Porcientos Integrales

Estado de Ingresos y Egresos

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS PRESUPUESTO
PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

INGRESOS	IMPORTE	EGRESOS	IMPORTE
		CONCEPTO	
Cuotas	760,471	Servicios Contratados	521,496
		Gastos Administrativos	104,064
		Gastos Indirectos	148,732
INGRESOS POR CUOTAS	760,471		
AUTOS EXTRAS	129,292		
DEPOSITO NO IDENTIFICADO			
OTROS INGRESOS			
INGRESOS DEL MES	889,763		
SALDO MES ANTERIOR	29,574		
		TOTAL DE EGRESOS	774,292 84%
TOTAL DE INGRESOS	919,338 100%	DISPONIBLE	145,046 16%
		SALDO BANCO EFECTIVO	145,046

Los gastos (egresos) representan un 84% de los ingresos por lo que nos arroja un remanente mayor el cual corresponde al 16%; es decir un 10% mayor a lo presentado en el presupuesto anterior lo cual nos da mayores posibilidades de movimiento y asignación en el estado de posición financiera que estudiaremos a continuación:

Estado de Posición Financiera

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
Estado de Posición Financiera Presupuesto
Al 31 de diciembre de 2002

DERECHOS

A menos de un año

Caja	\$ 5,000	3%
Bancos	38,292	26%
Impuestos por Pagar	30,588	21%

A más de un año

Deudores Diversos 71,166

49% Fondo contingente	\$ 71,166	49%
Fondo de mantenimiento	47,104	32%
Fondo de reserva	11,776	8%
Remanente Neto del Ejercicio	15,000	10%

De aplicación diferida _____

Suma de Derechos \$145,046

100% Suma de Obligaciones 145,046 100%

Este estado de posición financiera nos muestra un mejor panorama por lo que se refiere al conjunto habitacional debido a que ya estamos contemplando un fondo de contingencia que absorba a los deudores diversos y que además nos permite mantener los fondos tanto de reserva como de mantenimiento que son obligatorios por ley y que además resultan necesarios para hacerle frente a las necesidades del condominio, ya que no son conceptos que resulten capricho de los legisladores, sino que responden a las necesidades de un conjunto. Por otro lado podemos observar que nuestra cuenta de bancos mantiene su saldo deudor y que se encuentra en el banco cumpliendo con otro precepto contenido en ley en su artículo 58 el cual nos dice que "ambos fondos, en tanto no se utilicen deberán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada por el comité de vigilancia...." Si bien es cierto los intereses bancarios no son muy altos o significativos pero de menos mantienen en movimiento al dinero, produciendo algo con el menor riesgo posible. Fiscalmente tiene sus impuestos provisionados para ser pagados en el año 2003. El comité de vigilancia esta de acuerdo con esto y por tanto no hay mayor sugerencia al respecto.

VILLA DE XOCHIMILCO

El condominio Villas de Xochimilco, se encuentra ubicado en Maíz 131, Barrio de Santiago Tepalcatlalpan, al sur del Distrito Federal.

Debido a sus características, se trata de un condominio de tipo horizontal, es decir, que se encuentra constituido por inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común. En pocas palabras se trata de un conjunto de casa que cuenta con áreas verdes y estacionamiento para los condóminos.

Al igual que en Plaza del Oro, la administración que se lleva en este conjunto condominio, tiene una forma de contabilidad establecida para el cálculo y registro de las cuotas condominales. Se basan en la experiencia de años anteriores para la determinación de las cuotas y registrándolos en función de ingresos y egresos emitiendo por un estado que lleva el mismo nombre; para mostrar la situación financiera del condominio.

Por todo lo anterior, este proyecto resultó de gran interés, puesto que representa una propuesta para la determinación de las cuotas condominales basándose en un sistema de costos y presupuestos a fin de proporcionar bases sólidas en las cuales descansa la tranquilidad y confianza de cada una de las familias que habita en dicho condominio.

Para comenzar se tomaron en cuenta las cuotas que actualmente manejan en dicho condominio a fin de ver si son suficientes o insuficientes para las necesidades del condominio. Por otro lado se elaboró un presupuesto partiendo de las cifras reales al 31 de diciembre de 2001 y así formular una hoja de cuota unitaria para la elaboración de un presupuesto que se adecue a la realidad y que responda de manera veraz y objetiva a las necesidades y demandas del condominio, procurando

plasmar, tres conceptos nuevos dentro de la administración del conjunto: la reserva de mantenimiento, el fondo de reserva y un pequeño fondo de contingencia.

Ante de comenzar a adentrarnos en el tema hay que hacer algunas precisiones a fin de hacer más comprensible los presupuestos que se presentan.

A lo largo de las cédulas que conforman el presupuesto elaborado con las especificaciones de la administración se hablarán de tres tipos de cuotas. La denominada cuota casa es lo que sería la cuota normal, por lo que respecta a las cuotas de casa beneficio tipo 1 y casa beneficio tipo 2 es un sistema de descuento que se manejan en este condominio. El primero se refiere a un descuento del 5% en caso de pagar 6 meses por adelantado, y el segundo se refiere a un descuento del 10% en caso de pagar el año completo.

Por lo que se refiere al presupuesto elaborado por medio de costos y presupuestos, no se tomarán en cuenta estos beneficios debido a que si queremos sacar adelante a este condominio primero debemos sanear su economía y ya que se llegue a un equilibrio, entonces si pensar en un sistema de descuentos que responda a una premiación por pronto pago. Más adelante retomaremos este tema.

Por lo que respecta al presupuesto elaborado bajo las estimaciones de la administración; se podrán apreciar en las cédulas con índices III-1 a III-25

PRESUPUESTO ELABORADO CON LAS CUOTAS DETERMINADAS POR LA ADMINISTRACIÓN PARA EL EJERCICIO DE 2002

Hoja de Cuota Unitaria

Casa, Casa beneficio tipo 1 y Casa beneficio tipo 2

En el caso de este presupuesto elaborado con las estimaciones efectuadas por la administración únicamente se calcula una hoja de cuota unitaria debido a que a pesar de que existan una serie de beneficios no altera o no debe modificar la determinación de la cuota, ya que no hay diferencias entre las casas que conforman este condominio por lo que solo debe existir un tipo de cuota. Es por esto que se determino solamente una cuota.

Por lo que respecta a los gastos básicos en los que se incurre mes con mes se previó y autorizó un aumento del 5.7% por parte de la administración para con los prestadores de servicios. Los conceptos de basura y de administración no hubo incremento para este año a presupuestar.

Costo Administrativo

Histórico	\$	1,600
Aumento		--
Actualizado		--
# casas		26
Costo		61.5385

Basura

Histórico	\$	400
Aumento		--
Actualizado		--
# casas		26
Costo		15.3846

Limpieza y Vigilancia

Histórico	\$	5,092
Aumento		5.7%
Actualizado		5,382
# casas		26
Costo		207.0000

Por lo que respecta a los Gastos en los que no se incurre con frecuencia o que sus importes varían se les reconoció un aumento inicial de 4.4% atendiendo a la inflación acumulada al 31 de diciembre de 2001 (INPC de diciembre de 2001 351.418 / INPC de diciembre de 2000 336.598 = 1.0440) más un porcentaje extra de 2% de manera conservadora prevista por la experiencia de la administración; dando un total de incremento de 6.4%.

Copias

Histórico	\$	40.41
-----------	----	-------

Aumento	6.4%
Actualizado	43
# casas	26 / 12
Costo	0.1378

Gas para caseta

Histórico	\$	639.10
Aumento		6.4%
Actualizado		680
# casas		26 / 12
Costo		2.1795

Luz

Histórico	\$	9,045
Aumento		6.4%
Actualizado		9,623.98
# casas		26 / 12
Costo		30.8461

Varios

Histórico	\$	645.68
Aumento		6.4%
Actualizado		687
# casas		26 / 12
Costo		2.2019

Prestaciones al personal

Histórico	\$	7,095
Aumento		6.4%
Actualizado		7,549
# casas		26 / 12
Costo		24.1955

Conservación

Histórico	\$	560.16
Aumento		6.4%
Actualizado		596.01
# casas		26 / 12
Costo		1.9103

Para la elaboración de las demás cédulas se sugiere el consultar el procedimiento general que se explicó con anterioridad.

PRESUPUESTO ELABORADO CON LAS CUOTAS REALES PARA EL EJERCICIO DE 2002

Hoja de Cuota Unitaria

En este caso la hoja de cuota unitaria que se empleo para el presupuesto con cuotas reales, fue la misma que se calculó y utilizó en el presupuesto antes mencionado, por lo que se sugiere darle un vistazo a los párrafos anteriores.

El hecho de que es la misma hoja de cuota se debe a que esta hoja de cuota se calculo con base en los datos del 2001 y las estimaciones de aumento previstas para el 2002, y en atención a que no hay necesidad de considerar otros tipos de cuota es por lo que aplica la misma hoja para ambos casos.

ANÁLISIS

Tal y como en el caso del Conjunto Habitacional Plaza del Oro, el primer paso será analizar la hoja de cuota unitaria. Tal y como ya se explico con anterioridad, para el casa de este condominio solo aplicó el cálculo de una hoja de cuota unitaria debido a que únicamente tenemos un tipo de casa dentro de este conjunto por tanto la distribución de los gastos de acuerdo al indiviso es la misma. A pesar de que la administración actual esta considerando unos descuentos por pronto pago, estos no deben alterar la hoja de cuota unitaria ya que si nos apegamos a lo que nos dice la ley condominal con respecto a la determinación de las cuotas, en ningún momento señala que estas

deberán ser calculadas tomando en cuenta las disminuciones por descuentos o bonificaciones otorgadas por la administración con apoyo del comité de vigilancia.

Es por lo anterior que únicamente se considero el cálculo de una hoja de cuota unitaria por lo que tanto en el presupuesto determinado a las condiciones actuales que mantiene la administración del condominio y en el presupuesto determinado con base en costos y presupuestos aparecerá la misma hoja de cuota unitaria.

Esta hoja fue calculada con base en los gastos incurridos en el año inmediato anterior (2001), considerando tanto los contratos del personal como los porcentajes estimados por la administración del conjunto considerando la inflación y un porcentaje extra muy conservador a fin de obtener los gastos presupuestados para este ejercicio de 2002. El cálculo que se manejo a fin de obtener la hoja de cuota unitaria se presenta en párrafos anteriores a fin de estar disponibles para su estudio.

Si bien es cierto el costo determinado en esta hoja de cuota unitaria presenta la realidad de lo que debe ser aportado por los condóminos de este conjunto ya que responde a los dispuesto sabiamente por los legisladores en la ley condominal y considerando cada uno de los gastos en los que incurre este conjunto con sus debidas actualizaciones y estimaciones correspondientes para obtener una cuota apegada a la realidad y que de tomarla así de menos se recuperara el dinero necesaria para solventar cada uno de los gastos en los que incurren a diario para la salvaguarda y mantenimiento de este condominio.

Después de haber hecho esta precisión estamos listos para adentrarnos en las ideas que nos mostraran las ventajas del presupuesto efectuado con base a costos y presupuestos.

Es fundamental que para este análisis nos detengamos en los estados financieros que acompañan a cada uno de los presupuestos, ya que cada uno de ellos nos permitirá analizar la situación presupuesta en la que quedará el condominio al 31 de diciembre de 2002.

En lo que se refiere al presupuesto elaborado sobre las bases estimadas por la administración del conjunto, llegamos a un ingreso de \$ 88,380, más un saldo inicial de \$18,452. La cuota que se aplicó fue la siguiente:

Casa	\$	300.00
Casa Beneficio Tipo 1	\$	285.00
Casa Beneficio Tipo 2	\$	270.00

Cabe mencionar que el costo calculado en la hoja de cuota unitaria para presupuestar fue de \$345.3942; que comparada con las cuotas condominiales aplicadas nos encontramos en un déficit de \$45.3942, 60.3942 y 75.3942 respectivamente, y que multiplicadas por el número de casa del condominio y a su vez considerada para todo el año, nos da un déficit de \$11,439, 724.73 y 3,618.92 por cada una de las cuotas; pero este punto será retomado más adelante.

Los gastos presupuestados para el año de 2002 serán por un monto de \$107,763, lo cual nos da una pérdida de \$(931) y un saldo de deudores diversos por \$3,600 al 31 de diciembre de 2002. ¿qué sucede? Que para el Condominio Villas de Xochimilco, lo más crítico es la falta de pago, primero por parte de esas 8 casas que no pagan, segundo por los ligeros atraso que hay en algunas ocasiones y tercero los descuentos aplicados por parte de la administración que si bien es cierto nos dan liquidez por lo que de momento se puede hacer frente al pago de las obligaciones, pero que a largo plazo no dejan sin solvencia.

Es necesario recordar que al damos una pérdida es imposible que hablemos sobre alguno de los fondos que debieran existir en este condominio.

Aplicando un poco de finanzas, la situación económica que se presenta en el Estado de Posición Financiera, nos arrojaría las siguientes premisas:

Punto de Equilibrio

$$\text{I.P.E.} = \frac{88,584}{1 - \frac{19,179}{88,380}} = \frac{88,584}{1 - 0.2170} = \frac{88,584}{0.783} = 113,134$$

Por lo tanto el condominio deberá captar \$113,134 para no perder ni ganar. Este punto nos muestra la insuficiencia causada por las cuotas bajas en relación al deber ser que nos muestra la hoja de cuota unitaria.

Porcientos Integrales

Estado de Ingresos y Egresos

**CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS PRESUPUESTO
PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

INGRESOS		EGRESOS		
	IMPORTE	CONCEPTO	IMPORTE	
Cuotas	88,380	Servicios Contratados	64,584	
		Gastos Administrativos	19,200	
		Gastos Indirectos	23,979	
INGRESOS POR CUOTAS	88,380			
DEPOSITO NO IDENTIFICADO				
OTROS INGRESOS				
INGRESOS DEL MES	88,380			
SALDO MES ANTERIOR	18,452			
		TOTAL DE EGRESOS	107,763	101%
TOTAL DE INGRESOS	106,832	100% DISPONIBLE	-931	-1%
		SALDO BANCO EFECTIVO	0	

Tal y como podemos observar los gastos representan el 101% en relación a los ingresos, es por esto que el punto de equilibrio nos indica un monto superior a lo captado en el ejercicio y en cual no vamos a tener ni pérdidas ni ganancias.

Estado de Posición Financiera

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
Estado de Posición Financiera Presupuesto
Al 31 de diciembre de 2002

DERECHOS			OBLIGACIONES		
A menos de un año			Con el dueño		
Caja					
Bancos	-4,531	487%			
A más de un año					
Deudores Diversos	3,600	-387%			
De aplicación diferida			Pérdida del Ejercicio	-931	100%
Suma de Derechos	-931	100%	Suma de Obligaciones	-931	100%

Nota. De acuerdo de a principios de contabilidad, los bancos que aparecen con saldo acreedor deberán ser reclasificados como pasivo. En este caso no se procedió de dicha manera a fin de hacer más ilustrativa la insuficiencia que arrojan las presentes cuotas.

Nuestro saldo en bancos es acreedor debido a que se registro una pérdida en el ejercicio.

Es en este estado financiero es donde nos podemos dar cuenta que las cuotas actuales son realmente insuficientes financieramente hablando debido a que no responden a las necesidades y demandas de este condominio.

Después de haber comentado el presupuesto elaborado con los datos estimados por la administración es necesario ver que sucede con el presupuesto elaborado de acuerdo con bases de costos y presupuestos.

Los ingresos que se percibieron por concepto de cuotas de mantenimiento ascendieron a \$ 107,763 que sumado con el saldo inicial de \$ 18,452, nos da un total de ingresos de \$ 126,215.

La cuota que se aplicó para este presupuesto fue la siguiente:

Cuota Casa \$ 345.39

Es preciso mencionar que aquí únicamente se esta considerando un solo tipo de cuota sin ningún beneficio por pronto pago. Debido a que las proporciones de las casas son las mismas, y en atención a los dispuesto en ley podemos sustentar la idea de esta sola cuota de mantenimiento para solventar las necesidades del condominio Villas de Xochimilco.

Los gastos del año 2002 ascendieron a \$107,763 dejándonos un remanente de \$18,452 y no nos queda un saldo en la cuenta de deudores diversos, ya que prácticamente se esta viviendo al día con las cuotas recuperadas. En este caso si podemos hablar de los fondos aun cuando su saldo sea muy bajo, ya que el romanente que nos queda propiamente corresponde al saldo inicial con el que comenzamos en banco. Si bien es cierto este presupuesto no hace más que indicarnos que es lo mínimo que deberíamos de cobrar por cuotas para al menos hacerle frente a los gastos en los que incurre este condominio. Este punto será analizado con mayor detenimiento cuando veamos el estado de posición financiera.

Punto de Equilibrio

$$\text{I.P.E.} = \frac{88,584}{1 - \frac{19,179}{107,763}} = \frac{88,584}{1 - 0.1779} = \frac{88,584}{0.8221} = 107,763$$

Debido a que se esta adoptando una posición muy conservadora para este presupuesto, y únicamente nos estamos enfocando a la resuperación del ingreso necesario para hacer frente a los desembolsos el punto de equilibrio será igual que al total de ingresos para no perder ni ganar..

Porcientos Integrales

Estado de Ingresos y Egresos

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS PRESUPUESTO
PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

INGRESOS	EGRESOS		
	IMPORTE	CONCEPTO	IMPORTE
Cuotas	107,763	Servicios Contratados	64,584
		Gastos Administrativos	19,200
		Gastos Indirectos	23,979
INGRESOS POR CUOTAS	107,763		
DEPOSITO NO IDENTIFICADO			
OTROS INGRESOS			
INGRESOS DEL MES	107,763		
SALDO MES ANTERIOR	18,452		
		TOTAL DE EGRESOS	107,763 85%
TOTAL DE INGRESOS	126,215 100%	DISPONIBLE	18,452 15%

Los gastos (egresos) representan un 85% de los ingresos por lo que nos arroja un remanente mayor el cual corresponde al 15%; es decir un 16% mayor a lo presentado en el presupuesto anterior, además de que nos da un remanente (hay que recordar que en el otro presupuesto nos da pérdida; lo cual nos da mayores posibilidades de movimiento y asignación en el estado de posición financiera que estudiaremos a continuación:

Estado de Posición Financiera

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
Estado de Posición Financiera Presupuesto
Al 31 de diciembre de 2002

DERECHOS		OBLIGACIONES	
A menos de un año		Con el dueño	
Caja	5,000	27%	
Bancos	11,968	65%	
Impuestos por pagar	1,484	8%	
A más de un año			
Deudores Diversos		Fondo Contingente	3,452 19%
		Fondo de Mantenimiento	8,000 43%
		Fondo de Reserva	2,000 11%
De aplicación diferida		Remanente del Ejercicio	5,000 27%
Suma de Derechos	18,452	100% Suma de Obligaciones	18,452 100%

Este estado de posición financiera nos muestra un mejor panorama por lo que se refiere al condominio debido a que ya estamos contemplando un fondo de contingencia, así como mantener los fondos tanto de reserva como de mantenimiento que son obligatorios por ley y que además resultan necesarios para hacerle frente a las necesidades del condominio. Por otro lado podemos observar que nuestra cuenta de bancos mantiene su saldo deudor y que se encuentra en el banco cumpliendo con otro precepto contenido en ley en su artículo 58 el cual nos dice que "ambos fondos , en tanto no se utilicen deberán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada por el comité de vigilancia...." De igual forma que en Plaza del Oro, los fondos se encuentran depositados en el banco. El comité de vigilancia esta de acuerdo con esto y por tanto no hay mayor sugerencia al respecto.

Por otro lado estamos contemplando las obligaciones fiscales que le son inherentes a las asociaciones civiles y las cuales podemos encontrar en los artículos 95 y 177 de la ley del impuesto sobre la renta.

PRESUPUESTOS

PLAZA DEL ORO

**PRESUPUESTO
CUOTAS ACTUALES**

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
Estado de Posición Financiera
Al 31 de diciembre de 2001

DERECHOS**A menos de un año**

Caja	\$ 15,065
Bancos	14,509

A más de un año

Deudores Diversos	48,729
-------------------	--------

De aplicación diferida	<u> </u>
------------------------	-----------------------------

Suma de Derechos	<u> \$ 78,303 </u>
-------------------------	---------------------------------

OBLIGACIONES

Fondo de Mantenimiento	\$ 38,983
Fondo de Reserva	9,746

Remanente del Ejercicio	<u> 29,574 </u>
-------------------------	-----------------------

Suma de Obligaciones	<u> \$ 78,303 </u>
-----------------------------	---------------------------------

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS
PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

INGRESOS

EDIFICIO	IMPORTE
1	\$ 42,053
2	48,871
3	44,653
4	52,826
5	45,876
6	38,129
7	45,876
8	39,943
9	39,151
10	42,803
11	45,876
12	53,360
13	40,543
14	13,776
	<u>593,735</u>
INGRESOS POR CUOTAS	593,735
AUTOS EXTRAS	119,366
DEPOSITO NO IDENTIFICADO	1,730
OTROS INGRESOS	<u>4,347</u>
INGRESOS DEL MES	<u>719,179</u>
SALDO MES ANTERIOR	31,328
TOTAL DE INGRESOS	\$ <u>750,506</u>

EGRESOS

CONCEPTO	IMPORTE
LUZ	\$ 42,964
JARDINERIA	72,312
LIMPIEZA	103,536
VIGILANCIA	306,486
RECOLECCION BASURA	9,375
MANTENIMIENTO	41,692
ADMINISTRACION	98,460
COPIAS	2,535
PAPELERIA	2,977
OTROS	8,115
COMISION BANCO	201
TELEFONO	5,873
ARTS. NAVIDAD	916
EXTRA REC. BASURA	300
DESPENSAS P/VI. (4)	980
ACERA BRUJAS	4,048
DESAGUE	600
DESASOLVE DE SÓTANOS	300
FRACTURA CONT. (M.O.)	2,250
MATERIAL P/OBRAS	2,611
TARJETONES	4,950
BOMBA DE AGUA CIADIT.	5,100
RADIOS CON PILAS	3,953
SILLAS P/SALON (10)	399
TOTAL DE EGRESOS	\$ <u>720,832</u>

DISPONIBLE**\$ 29,574**

SALDO BANCO
EFFECTIVO

14,509
15,065

**CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
HOJA DE CUOTA UNITARIA
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

Edificio Tipo 1

I. COSTO DE REALIZACIÓN

CONSTANTES

a) Servicios Contratados

Limpeza	34.2856	
Jardinería	23.9473	
Vigilancia	<u>105.1428</u>	163.3757

a) Gastos Indirectos

Basura	<u>3.0075</u>	3.0075
--------	---------------	--------

VARIABLES

Luz	14.3212	
Mantenimiento	13.8972	
Copias	0.8449	
Papelaría	0.9921	
Teléfono	1.9575	
Otros	<u>11.5738</u>	<u>43.5867</u>
		<u>209.9699</u>

II. COSTO ADMINISTRATIVO

CONSTANTE

Gastos Administrativos	<u>32.6015</u>	<u>32.6015</u>
-------------------------------	----------------	----------------

TOTAL

242.5714

**CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
HOJA DE CUOTA UNITARIA
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

Edificio Tipo 2

I. COSTO DE REALIZACIÓN

CONSTANTES

a) Servicios Contratados

Limpieza	34.2856	
Jardinería	23.9473	
Vigilancia	<u>105.1428</u>	163.3757

a) Gastos Indirectos

Basura	<u>3.0075</u>	3.0075
--------	---------------	--------

VARIABLES

Luz	14.3213	
Mantenimiento	13.8973	
Copias	0.8449	
Papelería	0.9921	
Teléfono	1.9576	
Otros	<u>11.5741</u>	<u>43.5873</u>
		<u>209.9705</u>

II. COSTO ADMINISTRATIVO

CONSTANTE

Gastos Administrativos	<u>32.6015</u>	<u>32.6015</u>
------------------------	----------------	----------------

TOTAL

242.5720

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
 PRESUPUESTO GLOBAL DE CUOTAS
 DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

CUOTA

Edificio tipo 1	\$	210.00
Edificio tipo 2	\$	210.00
Cajón estacionamiento	\$	145.00

	<u>Edificio Tipo 1</u>	<u>Edificio Tipo 2</u>	<u>Cajón de estacionamiento</u>
Cuotas del ejercicio anterior	3,106	72	904
FACTORES ESPECÍFICOS			
Se espera un incremento en la participación del pago de cuotas	<u>14</u>	<u> </u>	<u>8</u>
Presupuesto hasta factores específicos	<u>3,120</u>	<u>72</u>	<u>912</u>
PRESUPUESTO DEL EJERCICIO EN NÚMERO DE CUOTAS	<u>3,120</u>	<u>72</u>	<u>912</u>
PRESUPUESTO DEL EJERCICIO EN VALORES	<u>655,200</u>	<u>15,120</u>	<u>132,240</u>
Total en Valores		802,560	

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
PRESUPUESTO GLOBAL DE SERVICIO
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	<u>Edificio Tipo 1</u>		<u>Edificio Tipo 2</u>		<u>Cajón de estacionamiento</u>	<u>TOTAL</u>
1 EN UNIDADES						
Presupuesto de Cuotas		3,120		72	912	4,104
Saldo Inicial		0		0	0	0
Saldo Final		0		0	0	0
CUOTA		<u>3,120</u>		<u>72</u>	<u>912</u>	<u>4,104</u>
2 EN VALORES						
	<u>C.P.S.</u>		<u>C.P.S.</u>		<u>C.P.S.</u>	
Cuotas por recuperar		<u>3,120</u>		<u>72</u>	<u>912</u>	
Honorarios	32 6015	101,717	32 6015	2,347		104,064
Servicios contratados	163 3755	509,733	163 3755	11,765		521,498
Gastos indirectos	46 5946	145,375	46 5946	3,355		148,730
CUOTA POR SERVICIO	243	<u>756,824</u>	243	<u>17,467</u>	<u>0</u>	<u>774,292</u>

C.P.S. Cuota por servicio

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
PRESUPUESTO ANALÍTICO DE SERVICIO
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

EDIFICIO TIPO 1

MES	CUOTAS				VALORES			
	CUOTAS ESTIMADAS	CUOTAS FINALES DESEABLES	{+}	{-}	HONORARIOS	SERVICIO CONTRATADOS	GASTOS INDIRECTOS	TOTAL
			CUOTAS INICIALES	CUOTAS POR RECUPERAR				
Enero	260			260	8,476	42,478	11,118	62,072
Febrero	260			260	8,476	42,478	4,344	55,298
Marzo	260			260	8,476	42,478	11,027	61,981
Abril	260			260	8,476	42,478	6,102	57,056
Mayo	260			260	8,476	42,478	16,889	67,843
Junio	260			260	8,476	42,478	16,895	67,849
Julio	260			260	8,476	42,478	14,324	65,279
Agosto	260			260	8,476	42,478	8,517	59,471
Septiembre	260			260	8,476	42,478	18,832	69,786
Octubre	260			260	8,476	42,478	14,420	65,374
Noviembre	260			260	8,476	42,478	12,691	63,645
Diciembre	260			260	8,476	42,478	10,217	61,172
TOTAL	3,120	0	0	3,120	101,717	509,733	145,375	756,825

19

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
PRESUPUESTO ANALÍTICO DE SERVICIO
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

EDIFICIO TIPO 2

MES	CUOTAS				VALORES			
	CUOTAS ESTIMADAS	CUOTAS FINALES DESEABLES	(+)	(-)	HONORARIOS	SERVICIO CONTRATADOS	GASTOS INDIRECTOS	TOTAL
			CUOTAS INICIALES	CUOTAS POR RECUPERAR				
Enero	6			6	196	980	257	1,433
Febrero	6			6	196	980	100	1,276
Marzo	6			6	196	980	254	1,430
Abril	6			6	196	980	141	1,317
Mayo	6			6	196	980	390	1,566
Junio	6			6	196	980	390	1,566
Julio	6			6	196	980	331	1,507
Agosto	6			6	196	980	197	1,373
Septiembre	6			6	196	980	435	1,611
Octubre	6			6	196	980	333	1,509
Noviembre	6			6	196	980	293	1,469
Diciembre	6			6	196	980	236	1,412
TOTAL	72	0	0	72	2,347	11,765	3,355	17,467

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
 PRESUPUESTO ANALÍTICO DE SERVICIO
 DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

I-10

CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO

MES	CUOTAS				VALORES			
	CUOTAS ESTIMADAS	CUOTAS FINALES DESEABLES	CUOTAS INICIALES	CUOTAS POR RECUPERAR	HONORARIOS	SERVICIO CONTRATADOS	GASTOS INDIRECTOS	TOTAL
Enero	76			76				
Febrero	76			76				
Marzo	76			76				
Abril	76			76				
Mayo	76			76				
Junio	76			76				
Julio	76			76				
Agosto	76			76				
Septiembre	76			76				
Octubre	76			76				
Noviembre	76			76				
Diciembre	76			76				
TOTAL	912	0	0	912	0	0	0	0

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
 PRESUPUESTO GLOBAL DE REALIZACIÓN
 DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	Edificio Tipo 1 3,120		Edificio Tipo 2 72		Cajón de estacionamiento 912		TOTAL
	C.U.	IMPORTE	C.U.	IMPORTE	C.U.	IMPORTE	
1 SERVICIOS CONTRATADOS	163.3757	509,733	163.3757	11,765			521,498
2 GASTOS INDIRECTOS							
a) Costantes	3.0075	9,382	3.0075	217			9,599
b) Variables	43.5873	135,993	43.5873	3,139			139,132
COSTO GLOBAL DE REALIZACIÓN	<u>209.9705</u>	<u>655,108</u>	<u>210</u>	<u>15,120</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>670,229</u>

**CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
PRESUPUESTO SUMARIO DE REALIZACIÓN
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

	<u>CONSTANTES</u>	<u>VARIABLES</u>	<u>COSTO TOTAL</u>	<u>IVA</u>	<u>TOTAL A PAGAR</u>
Enero	44,258	10,575	54,833		54,833
Febrero	44,258	3,644	47,902		47,902
Marzo	44,258	10,481	54,739		54,739
Abril	44,258	5,442	49,700		49,700
Mayo	44,258	16,479	60,737		60,737
Junio	44,258	16,485	60,743		60,743
Julio	44,258	13,855	58,113		58,113
Agosto	44,258	7,915	52,173		52,173
Septiembre	44,258	18,467	62,725		62,725
Octubre	44,258	13,952	58,210		58,210
Noviembre	44,258	12,184	56,442		56,442
Diciembre	44,258	9,653	53,911		53,911
TOTAL	<u>531,097</u>	<u>139,132</u>	<u>670,229</u>	<u>0</u>	<u>670,229</u>

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
 PRESUPUESTO ANALÍTICO DE REALIZACIÓN
 DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

413

	TOTAL	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
EDIFICIO TIPO 1													
CONSTANTES													
Servicio Contratado													
Limpieza	106,971	8,914	8,914	8,914	8,914	8,914	8,914	8,914	8,914	8,914	8,914	8,914	8,914
Jardinería	74,716	6,226	6,226	6,226	6,226	6,226	6,226	6,226	6,226	6,226	6,226	6,226	6,226
Vigilancia	328,046	27,337	27,337	27,337	27,337	27,337	27,337	27,337	27,337	27,337	27,337	27,337	27,337
	<u>509,733</u>	<u>42,478</u>	<u>42,478</u>	<u>42,478</u>	<u>42,478</u>	<u>42,478</u>	<u>42,478</u>	<u>42,478</u>	<u>42,478</u>	<u>42,478</u>	<u>42,478</u>	<u>42,478</u>	<u>42,478</u>
Gastos Indirectos													
Recolección Basura	9,393	782	782	782	782	782	782	782	782	782	782	782	782
	<u>9,393</u>	<u>782</u>	<u>782</u>	<u>782</u>	<u>782</u>	<u>782</u>	<u>782</u>	<u>782</u>	<u>782</u>	<u>782</u>	<u>782</u>	<u>782</u>	<u>782</u>
Parcial	518,116	43,260	43,260	43,260	43,260	43,260	43,260	43,260	43,260	43,260	43,260	43,260	43,260
VARIABLES													
Gastos Indirectos													
Luz	44,662	7,895	0	8,416	0	6,578	0	6,708	0	7,204	0	7,871	0
Mantenimiento	43,358	1,753	2,800	854	1,887	5,498	2,758	5,244	6,166	4,132	6,505	1,874	4,598
Copias	2,836	218	58	170	450	412	144	306	145	251	171	218	81
Papetería	3,098	7	50	0	135	34	14	431	13	320	23	18	2,041
Teléfono	6,108	250	387	418	392	554	489	513	599	582	528	686	889
Otros	36,110	903	357	399	2,404	3,022	12,707	258	812	5,582	6,416	1,342	2,030
Parcial	135,992	10,336	3,562	10,245	5,320	16,107	16,113	13,543	7,735	18,050	13,838	11,900	9,438
TOTAL	<u>654,108</u>	<u>53,596</u>	<u>46,822</u>	<u>53,504</u>	<u>48,578</u>	<u>59,367</u>	<u>59,372</u>	<u>56,802</u>	<u>50,994</u>	<u>61,310</u>	<u>56,907</u>	<u>55,168</u>	<u>52,695</u>

CUANTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
PRESUPUESTO ANALÍTICO DE REALIZACIÓN
DEL 1 DE ENERO DE 2007 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

4-14

	TOTAL	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
EDIFICIO TIPO 2													
CONSTANTES													
Servicio Contratado													
Limpieza	2.460	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206
Jardinería	1.728	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144
Vigilancia	7.572	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631
	<u>11.760</u>	<u>980</u>	<u>980</u>	<u>980</u>	<u>980</u>	<u>980</u>	<u>980</u>	<u>980</u>	<u>980</u>	<u>980</u>	<u>980</u>	<u>980</u>	<u>980</u>
Gastos indirectos													
Recepción Basura	216	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	<u>216</u>	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>18</u>
Parcial	11.981	998	998	998	998	998	998	998	998	998	998	998	998
VARIABLES													
Gastos indirectos													
Luz	1.031	180	0	194	0	152	0	155	0	166	0	164	0
Mantenimiento	1.001	29	62	20	46	127	64	121	142	95	150	59	106
Copias	61	5	1	4	9	9	3	9	3	6	4	5	1
Papelaría	72	0	1	0	3	1	0	10	1	7	1	0	47
Teléfono	141	6	0	10	9	13	11	12	14	13	12	16	16
Otros	633	19	0	9	55	70	293	6	19	126	146	31	47
Parcial	3.139	239	62	236	123	373	372	313	178	417	315	275	218
TOTAL	15.120	1.237	1.061	1.235	1.121	1.370	1.370	1.311	1.176	1.415	1.313	1.273	1.216

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
PRESUPUESTO SUMARIO DE COSTO ADMINISTRATIVO
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	<u>CONSTANTES</u>	<u>VARIABLES</u>	<u>COSTO TOTAL</u>	<u>IVA</u>	<u>TOTAL A PAGAR</u>
Enero	8.672		8.672		8.672
Febrero	8.672		8.672		8.672
Marzo	8.672		8.672		8.672
Abril	8.672		8.672		8.672
Mayo	8.672		8.672		8.672
Junio	8.672		8.672		8.672
Julio	8.672		8.672		8.672
Agosto	8.672		8.672		8.672
Septiembre	8.672		8.672		8.672
Octubre	8.672		8.672		8.672
Noviembre	8.672		8.672		8.672
Diciembre	8.672		8.672		8.672
TOTAL	<u>104.064</u>	<u>0</u>	<u>104.064</u>	<u>0</u>	<u>104.064</u>

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
CUOTA CONDOMINAL POR SERVICIO
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	EDIFICIO TIPO 1	EDIFICIO TIPO 2	TOTAL
Servicio Contratado Directo	509,733	11,765	521,498
CUOTA DIRECTA	<u>509,733</u>	<u>11,765</u>	<u>521,498</u>
Gastos Indirectos por servicio			
a) Constantes	9,382	217	9,599
b) Variables	135,993	3,139	139,132
Suma	<u>145,375</u>	<u>3,355</u>	<u>148,731</u>
CUOTA CONDOMINAL POR SERVICIO	<u>655,108</u>	<u>15,120</u>	<u>670,228</u>

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS PRESUPUESTO
PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

INGRESOS

	#PORTE
<i>Cuotas</i>	\$ 664,665
INGRESOS POR CUOTAS	664,665
AUTOS EXTRAS	132,240
DEPOSITO NO IDENTIFICADO	
OTROS INGRESOS	<u>796,905</u>
INGRESOS DEL MES	<u>29,574</u>
SALDO MES ANTERIOR	
TOTAL DE INGRESOS	<u>\$ 826,479</u>

EGRESOS

	#PORTE
Servicios Contratados	\$ 521,498
Gastos Administrativos	104,064
Gastos Indirectos	148,730
TOTAL DE EGRESOS	<u>\$ 774,292</u>
DISPONIBLE	<u>\$ 52,187</u>
SALDO BANCO EFECTIVO	52,187

**CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
PRESUPUESTO GLOBAL DE CAJA Y BANCOS
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

Saldo Inicial		\$	29,574
Más: entradas			
	Cobro de cuotas		<u>796,905</u>
	DISPONIBLE		826,479
Menos: salidas			774,292
	Por Servicios Contratados	\$	521,498
	Por Gasto Administrativo		104,064
	Por Gastos Indirectos		148,730
	Por Pago de I.V.A.		
	Por Pagos de I.S.R.		
			<u> </u>
			<u> </u>
	SALDO FINAL	\$	<u>52,187</u>

**CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
PRESUPUESTO SUMARIO DE CAJA Y BANCOS
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

	SALDO INICIAL	COBRANZA	TOTAL DISPONIBLE	PAGOS	SALDO FINAL
Enero	29,574	63,864	93,438	63,505	29,934
Febrero	29,934	65,749	95,683	56,574	39,109
Marzo	39,109	66,126	105,235	63,411	41,824
Abril	41,824	66,503	108,327	58,372	49,954
Mayo	49,954	66,503	116,457	69,409	47,048
Junio	47,048	66,880	113,928	69,415	44,514
Julio	44,514	66,880	111,394	66,785	44,609
Agosto	44,609	66,880	111,489	60,844	50,644
Septiembre	50,644	66,880	117,524	71,397	46,127
Octubre	46,127	66,880	113,007	66,882	46,125
Noviembre	46,125	66,880	113,005	65,114	47,891
Diciembre	47,891	66,880	114,771	62,583	52,187
TOTAL	517,353	796,905	1,314,258	774,292	539,966

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
PRESUPUESTO DE COBRANZA
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	CUOTAS	IVA CAUSADO	TOTAL COBRANZA	COBRANZA
Enero	66,880		66,880	63,864
Febrero	66,880		66,880	65,749
Marzo	66,880		66,880	66,126
Abril	66,880		66,880	66,503
Mayo	66,880		66,880	66,503
Junio	66,880		66,880	66,880
Julio	66,880		66,880	66,880
Agosto	66,880		66,880	66,880
Septiembre	66,880		66,880	66,880
Octubre	66,880		66,880	66,880
Noviembre	66,880		66,880	66,880
Diciembre	66,880		66,880	66,880
TOTAL	<u>802,560</u>	<u>0</u>	<u>802,560</u>	<u>796,905</u>

Más:

Cobros de Ejercicio Anterior

57,345

SUMA

859,905

Menos:

Cobros Pendientes al cierre del ejercicio

63,000

COBRANZA PRESUPUESTA

796,905

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
PRESUPUESTO GENERAL DE PAGOS
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	<u>GASTOS INDIRECTOS</u>	<u>COSTO SERVICIO</u>	<u>COSTO ADMINISTRATIVO</u>	<u>I.S.R. A PAGAR</u>	<u>I.V.A. A PAGAR</u>	<u>TOTAL A PAGAR</u>
Enero	11,374	43,458	8,672			63,505
Febrero	4,444	43,458	8,672			56,574
Marzo	11,281	43,458	8,672			63,411
Abril	6,242	43,458	8,672			58,372
Mayo	17,279	43,458	8,672			69,409
Junio	17,285	43,458	8,672			69,415
Julio	14,655	43,458	8,672			66,785
Agosto	8,714	43,458	8,672			60,844
Septiembre	19,267	43,458	8,672			71,397
Octubre	14,752	43,458	8,672			66,882
Noviembre	12,984	43,458	8,672			65,114
Diciembre	10,453	43,458	8,672			62,583
TOTAL	<u>148,730</u>	<u>521,498</u>	<u>104,064</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>774,292</u>

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
Estado de Posición Financiera Presupuesto
Al 31 de diciembre de 2002

DERECHOS**A menos de un año**

Caja
 Bancos -S 10,813

A más de un año
 Deudores Diversos 63,000

De aplicación diferida _____

Suma de Derechos S 52,187

OBLIGACIONES

Fondo de mantenimiento S 37,750
 Fondo de Reserva 14,437

Remanente Neto del Ejerci _____ -

Suma de Obligaciones S 52,187

**PRESUPUESTO
CUOTAS BASADAS EN COSTOS**

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO

Estado de Posición Financiera

Al 31 de diciembre de 2001

DERECHOS**A menos de un año**

Caja	\$ 15,065
Bancos	14,509

A más de un año

Deudores Diversos	48,729
-------------------	--------

De aplicación diferida	<u> </u>
------------------------	-----------------------------

Suma de Derechos	<u>\$ 78,303</u>
-------------------------	-------------------------

OBLIGACIONES

Fondo de Mantenimiento	\$ 38,983
Fondo de Reserva	9,746
Remanente del Ejercicio	<u>29,574</u>

Suma de Obligaciones	<u>\$ 78,303</u>
-----------------------------	-------------------------

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS
 PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

INGRESOS

EDIFICIO	IMPORTE
1	\$ 42,053
2	48,871
3	44,653
4	52,826
5	45,876
6	38,129
7	45,876
8	39,943
9	39,151
10	42,803
11	45,876
12	53,360
13	40,543
14	13,776
	<u>593,735</u>
INGRESOS POR CUOTAS	593,735
AUTOS EXTRAS	119,366
DEPOSITO NO IDENTIFICADO	1,730
OTROS INGRESOS	4,347
INGRESOS DEL MES	<u>719,179</u>
SALDO MES ANTERIOR	31,328
TOTAL DE INGRESOS	\$ 750,506

EGRESOS

CONCEPTO	IMPORTE
LUZ	\$ 42,954
JARDINERIA	72,312
LIMPIEZA	103,536
VIGILANCIA	306,488
RECOLECCION BASURA	9,375
MANTENIMIENTO	41,682
ADMINISTRACION	98,460
COPIAS	2,535
PAPELERIA	2,977
OTROS	8,115
COMISION BANCO	201
TELEFONO	5,873
ARTS. NAVIDAD	916
EXTRA REC. BASURA	300
DESPENSAS P.VIG. (4)	980
ACERA BRUJAS	4,048
DESAGUE	600
DESASOLVE DE SÓTANOS	300
FRACTURA CONT. (M.O.)	2,250
MATERIAL P/OBRAS	2,611
TARJETONES	4,950
BOMBA DE AGUA C/ADIT.	5,100
RADIOS CON PILAS	3,953
SILLAS P/SALON (10)	399
TOTAL DE EGRESOS	\$ 720,932
DISPONIBLE	\$ 29,574
SALDO BANCO EFECTIVO	14,509
	15,065

**CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
HOJA DE CUOTA UNITARIA
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

Edificio Tipo 1**I. COSTO DE REALIZACIÓN****CONSTANTES****a) Servicios Contratados**

Limpieza	33.5269	
Jardineria	23.4192	
Vigilancia	102.8231	159.7692

a) Gastos Indirectos

Basura	<u>2.9423</u>	2.9423
--------	---------------	--------

VARIABLES

Luz	14.0054	
Mantenimiento	13.5908	
Copias	0.8262	
Papeleria	0.9706	
Teléfono	1.9146	
Otros	11.3186	
		<u>42.6262</u>
		<u>205.3377</u>

II. COSTO ADMINISTRATIVO**CONSTANTE**

Gastos Administrativos	<u>31.8808</u>	<u>31.8808</u>
------------------------	----------------	----------------

TOTAL**237.2185**

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
HOJA DE CUOTA UNITARIA
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

Edificio Tipo 2**I. COSTO DE REALIZACIÓN****CONSTANTES****a) Servicios Contratados**

Limpieza	67.1666	
Jardineria	46.8334	
Vigilancia	205.6666	319.6666

a) Gastos Indirectos

Basura	<u>5.8313</u>	5.8313
--------	---------------	--------

VARIABLES

Luz	28.0108	
Mantenimiento	27.1816	
Copias	1.6526	
Papeleria	1.9405	
Teléfono	3.8289	
Otros	22.6376	
		<u>85.252</u>
		<u>410.7499</u>

II. COSTO ADMINISTRATIVO**CONSTANTE**

Gastos Administrativos	<u>63.8333</u>	<u>63.8333</u>
------------------------	----------------	----------------

. TOTAL		<u><u>474.5832</u></u>
----------------	--	------------------------

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
 PRESUPUESTO GLOBAL DE CUOTAS
 DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

CUOTA

Edificio tipo 1	\$	237.22
Edificio tipo 2	\$	474.58
Cajón estacionamiento	\$	141.77

	<u>Edificio Tipo 1</u>	<u>Edificio Tipo 2</u>	<u>Cajón de estacionamiento</u>
Cuotas del ejercicio anterior	3,106	72	904
FACTORES ESPECÍFICOS			
Se espera un incremento en la participación del pago de cuotas	<u>14</u>	<u></u>	<u>8</u>
Presupuesto hasta factores específicos	<u>3,120</u>	<u>72</u>	<u>912</u>
PRESUPUESTO DEL EJERCICIO EN NÚMERO DE CUOTAS	<u>3,120</u>	<u>72</u>	<u>912</u>
PRESUPUESTO DEL EJERCICIO EN VALORES	<u>740,122</u>	<u>34,170</u>	<u>129,292</u>
Total en Valores		903,584	

PERIOD	LEIAD	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
EXCISE	CUSTOMS VALUE	CUSTOMS VALUE	CUSTOMS VALUE	CUSTOMS VALUE	CUSTOMS VALUE	CUSTOMS VALUE	CUSTOMS VALUE	CUSTOMS VALUE	CUSTOMS VALUE	CUSTOMS VALUE	CUSTOMS VALUE	CUSTOMS VALUE	CUSTOMS VALUE
Excise tax 1	26 21.97	26 21.97	26 21.97	26 21.97	26 21.97	26 21.97	26 21.97	26 21.97	26 21.97	26 21.97	26 21.97	26 21.97	318 146.12
Excise tax 2	0 2.64	0 2.64	0 2.64	0 2.64	0 2.64	0 2.64	0 2.64	0 2.64	0 2.64	0 2.64	0 2.64	0 2.64	72 34.74
Excise Exempted	75 16.74	75 16.74	75 16.74	75 16.74	75 16.74	75 16.74	75 16.74	75 16.74	75 16.74	75 16.74	75 16.74	75 16.74	912 428.28
TOTAL	101 71.45	101 71.45	101 71.45	101 71.45	101 71.45	101 71.45	101 71.45	101 71.45	101 71.45	101 71.45	101 71.45	101 71.45	4102 1891.14

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
PRESUPUESTO GLOBAL DE SERVICIO
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	Edificio Tipo 1		Edificio Tipo 2		Cajón de estacionamiento		TOTAL
1 EN UNIDADES							
Presupuesto de Cuotas		3,120		72		912	4,104
Saldo Inicial							
Saldo Final		0		0		0	0
CUOTA		<u>3,120</u>		<u>72</u>		<u>912</u>	<u>4,104</u>
2 EN VALORES							
	C.P.S.		C.P.S.		C.P.S.		
Cuotas por recuperar		<u>3,120</u>		<u>72</u>		<u>912</u>	
Honorarios	31 8808	99,468	63 8333	4,596			104,064
Servicios contratados	159 7692	498,480	319 6656	23,016			521,496
Gastos Indirectos	45 5686	142,174	91 0833	6,558			148,732
CUOTA POR SERVICIO	237	<u>740,122</u>	475	<u>34,170</u>	0	<u>0</u>	<u>774,292</u>

C.P.S. Cuota por servicio

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
 PRESUPUESTO ANALITICO DE SERVICIO
 DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

EDIFICIO TIPO 1

MES	CUOTAS				VALORES			
	CUOTAS ESTIMADAS	(*) CUOTAS FINALES DESEABLES	(-) CUOTAS INICIALES	CUOTAS POR RECUPERAR	HONORARIOS	SERVICIO CONTRATADOS	GASTOS INDIRECTOS	TOTAL
Enero	260			260	8,289	41,540	10,873	60,702
Febrero	260			260	8,289	41,540	4,249	54,078
Marzo	260			260	8,289	41,540	10,784	60,613
Abril	260			260	8,289	41,540	5,967	55,796
Mayo	260			260	8,289	41,540	16,517	66,346
Junio	260			260	8,289	41,540	16,522	66,351
Julio	260			260	8,289	41,540	14,009	63,838
Agosto	260			260	8,289	41,540	8,329	58,158
Septiembre	260			260	8,289	41,540	18,417	68,246
Octubre	260			260	8,289	41,540	14,102	63,931
Noviembre	260			260	8,289	41,540	12,411	62,240
Diciembre	260			260	8,289	41,540	9,992	59,821
TOTAL	3,120	0	0	3,120	99,468	498,480	142,173	740,121

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
PRESUPUESTO ANALÍTICO DE SERVICIO
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

EDIFICIO TIPO 2

MES	CUOTAS				VALORES			
	CUOTAS ESTIMADAS	CUOTAS FINALES DESEABLES	CUOTAS INICIALES	CUOTAS POR RECUPERAR	HONORARIOS	SERVICIO CONTRATADOS	GASTOS INDIRECTOS	TOTAL
Enero	6			6	383	1,918	502	2,803
Febrero	6			6	383	1,918	196	2,497
Marzo	6			6	383	1,918	497	2,798
Abril	6			6	383	1,918	275	2,576
Mayo	6			6	383	1,918	762	3,063
Junio	6			6	383	1,918	762	3,063
Julio	6			6	383	1,918	646	2,947
Agosto	6			6	383	1,918	384	2,685
Septiembre	6			6	383	1,918	850	3,151
Octubre	6			6	383	1,918	651	2,952
Noviembre	6			6	383	1,918	573	2,874
Diciembre	6			6	383	1,918	481	2,762
TOTAL	72	0	0	72	4,596	23,016	6,558	34,170

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
 PRESUPUESTO ANALÍTICO DE SERVICIO
 DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO

MES	CUOTAS				VALORES			
	CUOTAS ESTIMADAS	(*)		CUOTAS POR RECUPERAR	HONORARIOS	SERVICIO CONTRATADOS	GASTOS INDIRECTOS	TOTAL
		CUOTAS FINALES DESEABLES	CUOTAS INICIALES					
Enero	76			76				
Febrero	76			76				
Marzo	76			76				
Abril	76			76				
Mayo	76			76				
Junio	76			76				
Julio	76			76				
Agosto	76			76				
Septiembre	76			76				
Octubre	76			76				
Noviembre	76			76				
Diciembre	76			76				
TOTAL	912	0	0	912	0	0	0	0

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
PRESUPUESTO GLOBAL DE REALIZACIÓN
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	Edificio Tipo 1 3.120		Edificio Tipo 2 72		Cajón de estacionamiento 912		TOTAL
	C.U.	IMPORTE	C.U.	IMPORTE	C.U.	IMPORTE	
1 SERVICIOS CONTRATADOS	159.7692	498.480	319.6666	23.016			521.496
2 GASTOS INDIRECTOS							
a) Costantes	2.9423	9.180	5.8333	420			9.600
b) Variables	42.6263	132.994	85.2500	6.138			139.132
COSTO GLOBAL DE REALIZACIÓN	<u>205.3378</u>	<u>640.654</u>	<u>411</u>	<u>29.574</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>670.228</u>

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
PRESUPUESTO SUMARIO DE REALIZACION
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	<u>CONSTANTES</u>	<u>VARIABLES</u>	<u>COSTO TOTAL</u>	<u>IVA</u>	<u>TOTAL A PAGAR</u>
Enero	44,258	10,575	54,833		54,833
Febrero	44,258	3,645	47,903		47,903
Marzo	44,258	10,481	54,739		54,739
Abril	44,258	5,442	49,700		49,700
Mayo	44,258	16,479	60,737		60,737
Junio	44,258	16,485	60,743		60,743
Julio	44,258	13,855	58,113		58,113
Agosto	44,258	7,914	52,172		52,172
Septiembre	44,258	18,467	62,725		62,725
Octubre	44,258	13,952	58,210		58,210
Noviembre	44,258	12,184	56,442		56,442
Diciembre	44,258	9,653	53,911		53,911
TOTAL	<u>531,096</u>	<u>139,132</u>	<u>670,228</u>	<u>0</u>	<u>670,228</u>

CONJUNTO INSTITUCIONAL PLAZA DEL ORO
PRE SUPUESTO ANALITICO DE REALIZACION
DEL 1 DE ENERO DE 2001 AL 31 DE ENERO DE 2002

B-13

	TOTAL	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	ENERO DE 2002
EDIFICIO TIPO 1													
CONSTANTES													
Servicio Contratado													
Limpieza	104.604	8.717	8.717	8.717	8.717	8.717	8.717	8.717	8.717	8.717	8.717	8.717	8.717
Jardineria	73.098	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089
Vigilancia	320.809	26.734	26.734	26.734	26.734	26.734	26.734	26.734	26.734	26.734	26.734	26.734	26.734
	<u>498.600</u>	<u>41.540</u>	<u>41.540</u>	<u>41.540</u>	<u>41.540</u>	<u>41.540</u>	<u>41.540</u>	<u>41.540</u>	<u>41.540</u>	<u>41.540</u>	<u>41.540</u>	<u>41.540</u>	<u>41.540</u>
Gastos Indirectos													
Recolección Basura	9.180	765	765	765	765	765	765	765	765	765	765	765	765
	<u>9.180</u>	<u>765</u>	<u>765</u>	<u>765</u>	<u>765</u>	<u>765</u>	<u>765</u>	<u>765</u>	<u>765</u>	<u>765</u>	<u>765</u>	<u>765</u>	<u>765</u>
Parcial	<u>507.800</u>	<u>42.305</u>	<u>42.305</u>	<u>42.305</u>	<u>42.305</u>	<u>42.305</u>	<u>42.305</u>	<u>42.305</u>	<u>42.305</u>	<u>42.305</u>	<u>42.305</u>	<u>42.305</u>	<u>42.305</u>
VARIABLES													
Gastos Indirectos													
Luz	41.697	7.833	0	8.230	0	6.433	0	6.561	0	7.045	0	7.295	0
Mantenimiento	42.473	1.226	2.831	835	1.944	5.377	2.868	5.129	6.030	4.040	6.361	1.837	4.497
Copias	2.578	213	57	167	392	402	141	378	142	245	188	213	80
Papelaria	3.027	7	58	0	132	33	14	422	13	313	23	17	1.896
Teléfono	5.974	244	369	409	363	542	478	561	586	570	517	471	683
Otros	35.314	765	350	378	2.351	2.965	12.426	254	794	5.139	6.299	1.312	1.891
Parcial	<u>132.993</u>	<u>10.108</u>	<u>3.484</u>	<u>10.019</u>	<u>5.202</u>	<u>15.752</u>	<u>15.757</u>	<u>13.244</u>	<u>7.564</u>	<u>17.852</u>	<u>13.337</u>	<u>11.648</u>	<u>9.227</u>
TOTAL	<u>640.653</u>	<u>52.413</u>	<u>45.789</u>	<u>52.324</u>	<u>47.627</u>	<u>58.057</u>	<u>58.062</u>	<u>55.549</u>	<u>49.869</u>	<u>59.957</u>	<u>55.642</u>	<u>53.951</u>	<u>51.632</u>

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
 PRESUPUESTO ANALITICO DE REALIZACION
 DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	TOTAL	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
EDIFICIO TIPO 2													
CONSTANTES													
Servicio Contratado													
Limpieza	4,836	403	403	403	403	403	403	403	403	403	403	403	403
Jardineria	3,372	281	281	281	281	281	281	281	281	281	281	281	281
Vigilancia	14,808	1,234	1,234	1,234	1,234	1,234	1,234	1,234	1,234	1,234	1,234	1,234	1,234
	<u>23,016</u>	<u>1,918</u>	<u>1,918</u>	<u>1,918</u>	<u>1,918</u>	<u>1,918</u>	<u>1,918</u>	<u>1,918</u>	<u>1,918</u>	<u>1,918</u>	<u>1,918</u>	<u>1,918</u>	<u>1,918</u>
Gastos Indirectos													
Recolección Basura	420	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
	<u>420</u>	<u>35</u>	<u>35</u>	<u>35</u>	<u>35</u>	<u>35</u>	<u>35</u>	<u>35</u>	<u>35</u>	<u>35</u>	<u>35</u>	<u>35</u>	<u>35</u>
Parcial	23,436	1,953	1,953	1,953	1,953	1,953	1,953	1,953	1,953	1,953	1,953	1,953	1,953
VARIABLES													
Gastos Indirectos													
Luz	2,017	352	0	300	0	287	0	303	0	325	0	360	0
Mantenimiento	1,957	97	121	30	90	248	125	237	278	188	294	78	208
Copias	118	10	3	8	18	18	7	17	7	11	8	10	3
Papelaria	140	0	3	8	8	2	1	19	1	14	1	1	82
Teléfono	278	11	18	18	18	25	22	23	27	28	24	31	32
Otros	1,630	36	18	17	100	137	574	12	37	251	289	81	82
Parcial	6,138	497	161	462	240	727	727	611	349	615	616	538	428
TOTAL	<u>29,574</u>	<u>2,450</u>	<u>2,114</u>	<u>2,415</u>	<u>2,193</u>	<u>2,680</u>	<u>2,680</u>	<u>2,564</u>	<u>2,302</u>	<u>2,568</u>	<u>2,569</u>	<u>2,491</u>	<u>2,379</u>

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
 PRESUPUESTO SUMARIO DE COSTO ADMINISTRATIVO
 DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	<u>CONSTANTES</u>	<u>VARIABLES</u>	<u>COSTO TOTAL</u>	<u>IVA</u>	<u>TOTAL A PAGAR</u>
Enero	8,672		8,672		8,672
Febrero	8,672		8,672		8,672
Marzo	8,672		8,672		8,672
Abril	8,672		8,672		8,672
Mayo	8,672		8,672		8,672
Junio	8,672		8,672		8,672
Julio	8,672		8,672		8,672
Agosto	8,672		8,672		8,672
Septiembre	8,672		8,672		8,672
Octubre	8,672		8,672		8,672
Noviembre	8,672		8,672		8,672
Diciembre	8,672		8,672		8,672
TOTAL	104,064	0	104,064	0	104,064

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
CUOTA CONDOMINAL POR SERVICIO
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	EDIFICIO TIPO 1	EDIFICIO TIPO 2	TOTAL
Servicio Contratado Directo	498,480	23,016	521,496
CUOTA DIRECTA	<u>498,480</u>	<u>23,016</u>	<u>521,496</u>
Gastos Indirectos por servicio			
a) Constantes	9,180	420	9,600
b) Variables	132,994	6,138	139,132
Suma	<u>142,174</u>	<u>6,558</u>	<u>148,732</u>
CUOTA CONDOMINAL POR SERVICIO	<u>640,654</u>	<u>29,574</u>	<u>670,228</u>

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS PRESUPUESTO
PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

INGRESOS

	IMPORTE
<i>Cuotas</i>	\$ 760,471
INGRESOS POR CUOTAS	760,471
AUTOS EXTRAS	129,292
DEPOSITO NO IDENTIFICADO	
OTROS INGRESOS	
INGRESOS DEL MES	<u>889,763</u>
SALDO MES ANTERIOR	<u>29,574</u>
TOTAL DE INGRESOS	<u>\$ 919,338</u>

EGRESOS

CONCEPTO	IMPORTE
Servicios Contratados	\$ 521,496
Gastos Administrativos	104,064
Gastos Indirectos	148,732
TOTAL DE EGRESOS	<u>\$ 774,292</u>
DISPONIBLE	<u>\$ 145,046</u>
SALDO BANCO EFECTIVO	145,046

**CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
PRESUPUESTO GLOBAL DE CAJA Y BANCOS
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

Saldo Inicial		\$	29,574
Más: entradas			
	Cobro de cuotas		<u>889,763</u>
	DISPONIBLE		919,338
Menos: salidas			774,292
	Por Servicios Contratados	\$	521,498
	Por Gasto Administrativo		104,064
	Por Gastos Indirectos		148,732
	Por Pago de I.V.A.		
	Por Pagos de I.S.R.		
	SALDO FINAL		<u>\$ 145,046</u>

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
PRESUPUESTO SUMARIO DE CAJA Y BANCOS
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	<u>SALDO INICIAL</u>	<u>COBRANZA</u>	<u>TOTAL DISPONIBLE</u>	<u>PAGOS</u>	<u>SALDO FINAL</u>
Enero	29,574	67,928	97,502	63,505	33,997
Febrero	49,957	72,535	106,532	56,575	49,957
Marzo	49,957	73,456	123,413	63,411	60,002
Abril	60,002	74,377	134,379	58,372	76,007
Mayo	76,007	74,375	150,382	69,409	80,974
Junio	80,974	75,299	156,273	69,415	86,858
Julio	86,858	75,299	162,157	66,785	95,372
Agosto	95,372	75,299	170,671	60,843	109,827
Septiembre	109,827	75,299	185,126	71,397	113,729
Octubre	113,729	75,299	189,028	66,882	122,146
Noviembre	122,146	75,299	197,445	65,114	132,331
Diciembre	132,331	75,299	207,629	62,583	145,046
TOTAL	<u>990,773</u>	<u>889,763</u>	<u>1,880,536</u>	<u>774,292</u>	<u>1,106,245</u>

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
PRESUPUESTO DE COBRANZA
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	<u>CUOTAS</u>	<u>IVA CAUSADO</u>	<u>TOTAL COBRANZA</u>	<u>COBRANZA</u>
Enero	75,299		75,299	67,928
Febrero	75,299		75,299	72,535
Marzo	75,299		75,299	73,456
Abril	75,299		75,299	74,377
Mayo	75,299		75,299	74,375
Junio	75,299		75,299	75,299
Julio	75,299		75,299	75,299
Agosto	75,299		75,299	75,299
Septiembre	75,299		75,299	75,299
Octubre	75,299		75,299	75,299
Noviembre	75,299		75,299	75,299
Diciembre	75,299		75,299	75,299
TOTAL	<u>903,584</u>	<u>0</u>	<u>903,584</u>	<u>889,763</u>
Más:				
Cobros de Ejercicio Anterior			<u>57,345</u>	
SUMA			960,929	
Menos:				
Cobros Pendientes al cierre del ejercicio			<u>71,166</u>	
COBRANZA PRESUPUESTA			<u>889,763</u>	

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
PRESUPUESTO GENERAL DE PAGOS
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	GASTOS INDIRECTOS	COSTO SERVICIO	COSTO ADMINISTRATIVO	I.S.R. A PAGAR	I.V.A. A PAGAR	TOTAL A PAGAR
Enero	11,375	43,458	8,672			63,505
Febrero	4,445	43,458	8,672			56,575
Marzo	11,281	43,458	8,672			63,411
Abril	6,242	43,458	8,672			58,372
Mayo	17,279	43,458	8,672			69,409
Junio	17,285	43,458	8,672			69,415
Julio	14,655	43,458	8,672			66,785
Agosto	8,713	43,458	8,672			60,843
Septiembre	19,267	43,458	8,672			71,397
Octubre	14,752	43,458	8,672			66,882
Noviembre	12,984	43,458	8,672			65,114
Diciembre	10,453	43,458	8,672			62,583
TOTAL	<u>148,732</u>	<u>521,496</u>	<u>104,064</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>774,292</u>

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
Estado de Posición Financiera Presupuesto
A/ 31 de diciembre de 2002

DERECHOS**A menos de un año**

Caja	\$ 5,000
Bancos	38,292
Impuestos por Pagar	30,588

A más de un año

Deudores Diversos	71,166
-------------------	--------

De aplicación diferida

	<u> </u>
--	-----------------------------

Suma de Derechos	<u>\$ 145,046</u>
-------------------------	--------------------------

OBLIGACIONES

Fondo contingente	\$ 71,166
Fondo de mantenimiento	47,104
Fondo de reserva	11,776
Remanente Neto del Ejerc	<u>15,000</u>

Suma de Obligaciones	<u>145,046</u>
-----------------------------	-----------------------

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO*ISR por pagar presupuesto
Al 31 de diciembre de 2002*

Ingresos	145,046
Límite Inferior	89,355
	<hr/>
	55,691
Tasa	32%
	<hr/>
	17,821
Cuota Fija	12,767
	<hr/>
	<u>30,588</u>

**VILLAS
DE XOCHIMILCO**

**PRESUPUESTO
CUOTAS ACTUALES**

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"*Estado de Posición Financiera**Al 31 de diciembre de 2001***DERECHOS****A menos de un año**

Bancos -S 8,848

A más de un año

Deudores Diversos 27,300

De aplicación diferida

Suma de Derechos S 18,452**OBLIGACIONES****Con el dueño**Remanente del Ejercicio S 18,452Suma de Obligaciones 18,452

B-2

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS
PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

INGRESOS

CASA	IMPORTE
1	\$ 3,600
2	2,700
3	0
4	3,510
5	300
6	3,600
7	3,300
8	3,420
9	3,510
10	3,600
11	3,300
12	3,600
13	3,600
14	3,660
15	3,300
16	3,240
17	0
18	3,420
19	3,240
20	1,800
21	3,600
22	0
23	0
24	2,100
25	3,300
26	3,600
27	3,600
28	3,600
29	3,240
30	3,240
31	3,600
32	3,600
33	0
34	0
	<u>90,420</u>

INGRESOS POR CUOTAS	96,420
INTERESES MORATORIOS	1,154
CUOTAS EXTRAS	1,652
INGRESOS DEL MES	<u>99,226</u>
SALDO MES ANTERIOR	25,558

TOTAL DE INGRESOS \$ 119,084

EGRESOS

CONCEPTO	IMPORTE
Copias fotostaticas	\$ 41
Gas para Caseta de Vigilancia	639
Gratificación recolección de basura	5,200
Honorarios de la Administración	19,200
Honorarios Sr. Fernando Juárez	29,957
Honorarios Sr. Juan Pedro Camarón Santiago	13,367
Pago de Luz del área común	8,634
Pago de Luz de caseta de vigilancia	411
Extra Sr. Fernando Juárez (apoyo extra)	390
Honorarios Sr. Cosme Ismael Hernández Torres	12,090
Honorarios Vigilante Erlendo	620
Prima	94
Tarjeta Telefonica (Vigilancia)	60
Artículos de Ferreteria (botas)	178
Artículos de Jardineria (torcedor manguera)	19
Diferencia Honorarios Sr. Fernando Juárez	734
Diferencia Honorarios Sr. Cosme I. Hernández Torres	199
Artículos de Limpieza (escoba)	266
Honorarios Sr. Juan	1,817
Pago de Vacaciones Sr. Fernando Juárez	1,836
Auto (velocidad maxima)	26
Extra Sr	150
Extra recolección de basura	250
Herrero (puerta conjunto)	230
Prometero (paga caseta de vigilancia)	330
Aguinaldo Sr. Fernando Juárez	2,892
Aguinaldo Sr. Juan Pedro Camarón Santiago	600
Aguinaldo recolección de basura	200

TOTAL DE EGRESOS \$ 106,632

DISPONIBLE \$ 18,452

SALDO BANCO 14,580
 EFECTIVO 3,872

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
HOJA DE CUOTA UNITARIA
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

Casa, Casa Beneficio Tipo 1 y Casa Beneficio Tipo 2

I. COSTO DE REALIZACIÓN

CONSTANTES

a) Servicios Contratados

Limpieza y Vigilancia	207	207
	<u> </u>	

a) Gastos Indirectos

Basura	15,3846	15,3846
	<u> </u>	

VARIABLES

Copias	0,1378	
Gas para Caseta	2,1795	
Luz	30,8461	
Varios	2,2019	
Prestaciones al personal	24,1955	
Conservación	1,9103	
		<u>61,4711</u>
		<u>283,8557</u>

II. COSTO ADMINISTRATIVO

CONSTANTE

Gastos Administrativos	61,5385	61,5385
	<u> </u>	

TOTAL

345,3942

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
PRESUPUESTO GLOBAL DE CUOTAS
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

CUOTA

Casa	\$	300 00
Casa Beneficio tipo 1	\$	285 00
Casa Beneficio tipo 2	\$	270 00

	<u>Casa</u>	<u>Casa beneficio tipo 1</u>	<u>Casa beneficio tipo 2</u>
Cuotas del ejercicio anterior	228	36	48
FACTORES ESPECÍFICOS			
Se espera un decremento en la participación del pago de cuotas		24	
Se espera un incremento en la participación del pago de cuotas	<u>24</u>		
Presupuesto hasta factores específicos	<u>252</u>	<u>12</u>	<u>48</u>
PRESUPUESTO DEL EJERCICIO EN NÚMERO DE CUOTAS	252	12	48
PRESUPUESTO DEL EJERCICIO EN VALORES	<u>75,600</u>	<u>3,420</u>	<u>12,960</u>
Total en Valores		91,980	

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
PREBUPUESTO GLOBAL DE SERVICIO
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	<u>Casa</u>		<u>Casa Beneficio tipo 1</u>		<u>Casa Beneficio tipo 2</u>		<u>TOTAL</u>
1 EN UNIDADES							
Presupuesto de Cuotas		252		12		48	312
Saldo Inicial							
Saldo Final		0		0		0	0
		<u>252</u>		<u>12</u>		<u>48</u>	<u>312</u>
CUOTA		<u>252</u>		<u>12</u>		<u>48</u>	<u>312</u>
2 EN VALORES							
	<u>C.P.S</u>		<u>C.P.S</u>		<u>C.P.S</u>		
Cuotas por recuperar		<u>252</u>		<u>12</u>		<u>48</u>	
Honorarios	61 5385	15,508	61 5385	738	61 5385	2,954	19,200
Servicios contratados	207 0000	52,164	207 0000	2,484	207 0000	9,936	64,584
Gastos indirectos	76 8557	19,368	76 8557	922	76 8557	3,689	23,979
CUOTA POR SERVICIO	345	<u>87,039</u>	345	<u>4,145</u>	345	<u>16,579</u>	<u>107,763</u>

C.P.S Cuota por servicio

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
 PRESUPUESTO ANALÍTICO DE SERVICIO
 DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

CASA

MES	CUOTAS				VALORES			TOTAL
	CUOTAS ESTIMADAS	CUOTAS FINALES DESEABLES	CUOTAS INICIALES	CUOTAS POR RECUPERAR	HONORARIOS	SERVICIO CONTRATADOS	GASTOS INDIRECTOS	
Enero	21			21	1,292	4,347	1,804	7,443
Febrero	21			21	1,292	4,347	324	5,963
Marzo	21			21	1,292	4,347	2,109	7,748
Abril	21			21	1,292	4,347	557	6,196
Mayo	21			21	1,292	4,347	1,978	7,615
Junio	21			21	1,292	4,347	3,353	8,992
Julio	21			21	1,292	4,347	1,486	7,125
Agosto	21			21	1,292	4,347	727	6,366
Septiembre	21			21	1,292	4,347	1,472	7,111
Octubre	21			21	1,292	4,347	486	6,125
Noviembre	21			21	1,292	4,347	1,754	7,393
Diciembre	21			21	1,292	4,347	3,324	8,963
TOTAL	252	0	0	252	15,504	52,164	19,372	87,040

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
 PRESUPUESTO ANALÍTICO DE SERVICIO
 DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

III-8

CASA BENEFICIO TIPO 1

MES	CUOTAS				VALORES			
	CUOTAS ESTIMADAS	CUOTAS FINALES DESEABLES	(*)	(-)	HONORARIOS	SERVICIO CONTRATADOS	GASTOS INDIRECTOS	TOTAL
			CUOTAS INICIALES	CUOTAS POR RECUPERAR				
Enero	1			1	62	207	88	355
Febrero	1			1	62	207	15	284
Marzo	1			1	62	207	100	369
Abril	1			1	62	207	26	295
Mayo	1			1	62	207	94	363
Junio	1			1	62	207	159	428
Julio	1			1	62	207	70	339
Agosto	1			1	62	207	34	303
Septiembre	1			1	62	207	70	339
Octubre	1			1	62	207	23	292
Noviembre	1			1	62	207	83	352
Diciembre	1			1	62	207	156	427
TOTAL	12	0	0	12	744	2,484	918	4,146

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
 PRESUPUESTO ANALITICO DE SERVICIO
 DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

CASA BENEFICIO TIPO 2

MES	CUOTAS				VALORES			
	CUOTAS ESTIMADAS	(*)	(-)	CUOTAS POR RECUPERAR	HONORARIOS	SERVICIO CONTRATADOS	GASTOS INDIRECTOS	TOTAL
		CUOTAS FINALES DESEABLES	CUOTAS INICIALES					
Enero	4			4	246	828	344	1,418
Febrero	4			4	246	828	62	1,136
Marzo	4			4	246	828	402	1,476
Abril	4			4	246	828	106	1,180
Mayo	4			4	246	828	376	1,450
Junio	4			4	246	828	639	1,713
Julio	4			4	246	828	283	1,357
Agosto	4			4	246	828	138	1,212
Septiembre	4			4	246	828	280	1,354
Octubre	4			4	246	828	92	1,166
Noviembre	4			4	246	828	334	1,408
Diciembre	4			4	246	828	633	1,707
TOTAL	48	0	0	48	2,952	9,936	3,669	16,577

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
PRESUPUESTO GLOBAL DE REALIZACIÓN
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	Casa 252		Casa Beneficio 1 12		Casa Beneficio 2 46		TOTAL
	C.U.	IMPORTE	C.U.	IMPORTE	C.U.	IMPORTE	
1 SERVICIOS CONTRATADOS	207.0000	52,164	207.0000	2,484	207.0000	9,936	64,584
2 GASTOS INDIRECTOS							
a) Costantes	15,3846	3,877	15,3846	185	15,3846	738	4,800
b) Variables	61.4711	15,491	61.4711	738	61.4711	2,951	19,179
COSTO GLOBAL DE REALIZACIÓN	283,8557	71,532	284	3,406	284	13,625	88,563

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
PRESUPUESTO SUMARIO DE REALIZACIÓN
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	<u>CONSTANTES</u>	<u>VARIABLES</u>	<u>COSTO TOTAL</u>	<u>IVA</u>	<u>TOTAL A PAGAR</u>
Enero	5,782	1,833	7,615		7,615
Febrero	5,782	0	5,782		5,782
Marzo	5,782	2,210	7,992		7,992
Abril	5,782	289	6,071		6,071
Mayo	5,782	2,046	7,828		7,828
Junio	5,782	3,751	9,533		9,533
Julio	5,782	1,440	7,222		7,222
Agosto	5,782	501	6,283		6,283
Septiembre	5,782	1,423	7,205		7,205
Octubre	5,782	201	5,983		5,983
Noviembre	5,782	1,770	7,552		7,552
Diciembre	5,782	3,715	9,497		9,497
TOTAL	<u>69,384</u>	<u>19,179</u>	<u>88,563</u>	<u>0</u>	<u>88,563</u>

CONDOMINIO "VILLAS DE JOCHÉPULO"
 PRESUPUESTO ANALÍTICO DE REALIZACIÓN
 DEL 1 DE ENERO DE 2001 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

B-12

	TOTAL	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
CASA													
CONSTANTES													
Servicio Contratado													
Limpieza y Vigilancia	52,154	4,347	4,347	4,347	4,347	4,347	4,347	4,347	4,347	4,347	4,347	4,347	4,347
	<u>52,154</u>	<u>4,347</u>	<u>4,347</u>	<u>4,347</u>	<u>4,347</u>	<u>4,347</u>	<u>4,347</u>	<u>4,347</u>	<u>4,347</u>	<u>4,347</u>	<u>4,347</u>	<u>4,347</u>	<u>4,347</u>
Gastos Indirectos													
Recolección Basura	3,882	324	324	324	324	324	324	324	324	324	324	324	324
	<u>3,882</u>	<u>324</u>	<u>324</u>	<u>324</u>	<u>324</u>	<u>324</u>	<u>324</u>	<u>324</u>	<u>324</u>	<u>324</u>	<u>324</u>	<u>324</u>	<u>324</u>
Parcial	56,040	4,671	4,671	4,671	4,671	4,671	4,671	4,671	4,671	4,671	4,671	4,671	4,671
VARIABLES													
Gastos Indirectos													
Copias	34	8		14				3		8			
Gas para Caseta	549	103			87	87				83	84		85
Luz	7,773	1,393		1,683		1,480		1,159		860			1,242
Varios	555			108	137	78			85		78		
Prestaciones al personal	6,087						2,957		128				3,001
Conservación	481							180		198			103
Parcial	15,490	1,480	0	1,785	234	1,653	3,029	1,163	404	1,149	162	1,430	3,001
TOTAL	<u>71,536</u>	<u>6,151</u>	<u>4,671</u>	<u>6,456</u>	<u>4,904</u>	<u>6,323</u>	<u>7,700</u>	<u>5,833</u>	<u>5,074</u>	<u>5,819</u>	<u>4,833</u>	<u>6,101</u>	<u>7,671</u>

CONDOMINIO "HILLAS DE KOCHEMILCO"
 PRESUPUESTO ANALITICO DE REALIZACION
 DEL 1 DE ENERO DE 2001 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

16-13

	TOTAL	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
CASA BENEFICIO 1													
CONSTANTES													
Servicio Contratado													
Limpieza y Vigilancia	2,484	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207
	<u>2,484</u>	<u>207</u>	<u>207</u>	<u>207</u>	<u>207</u>	<u>207</u>	<u>207</u>	<u>207</u>	<u>207</u>	<u>207</u>	<u>207</u>	<u>207</u>	<u>207</u>
Gastos Indirectos													
Recorreción Basura	180	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	<u>180</u>	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>15</u>
Parcial	2,664	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222
VARIABLES													
Gastos Indirectos													
Copias	2	0		1				0		0			
Gas para Caseta	26	5			5	5				4	4		4
Luz	370	05		70		70		55		41			50
Varios	20			5	7	4					4		
Prestaciones al personal	250						111		5	6			
Conservación	71								0	0			5
Parcial	730	71	0	05	11	70	144	55	10	55	8	00	143
TOTAL	<u>3,412</u>	<u>293</u>	<u>222</u>	<u>307</u>	<u>233</u>	<u>301</u>	<u>366</u>	<u>277</u>	<u>241</u>	<u>277</u>	<u>230</u>	<u>290</u>	<u>365</u>

CONDOMINIO "VILLAS DE XICHMILCO"
 PRESUPUESTO ANALITICO DE REALIZACION
 DEL 1 DE ENERO DE 2001 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

B-14

	TOTAL	ENERO	FEBREPO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
CASA BENEFICIO 2													
CONSTANTES													
Servicio Contratado													
Limpieza y Vigilancia	9,806	828	828	828	828	828	828	828	828	828	828	828	828
	<u>9,806</u>	<u>828</u>	<u>828</u>	<u>828</u>	<u>828</u>	<u>828</u>	<u>828</u>	<u>828</u>	<u>828</u>	<u>828</u>	<u>828</u>	<u>828</u>	<u>828</u>
Gastos Indirectos													
Recolección Basura	738	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
	<u>738</u>	<u>62</u>	<u>62</u>	<u>62</u>	<u>62</u>	<u>62</u>	<u>62</u>	<u>62</u>	<u>62</u>	<u>62</u>	<u>62</u>	<u>62</u>	<u>62</u>
Parcial	10,544	890	890	890	890	890	890	890	890	890	890	890	890
VARIABLES													
Gastos Indirectos													
Copias	7	2		3				1		2			
Gas para Cocina	105	26			18	18				16	16		18
Luz	1,481	261		317	26	262		221		164	15		237
Varos	106			21	26	14	12		18				
Prestadores al personal	1,181						505		25				572
Conservación	82								34	38		20	
Parcial	2,951	292	0	340	45	315	577	221	77	219	31	272	572
TOTAL	<u>13,495</u>	<u>1,172</u>	<u>890</u>	<u>1,230</u>	<u>934</u>	<u>1,204</u>	<u>1,467</u>	<u>1,111</u>	<u>966</u>	<u>1,108</u>	<u>920</u>	<u>1,162</u>	<u>1,461</u>

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
 PRESUPUESTO SUMARIO DE COSTO ADMINISTRATIVO
 DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	<u>CONSTANTES</u>	<u>VARIABLES</u>	<u>COSTO TOTAL</u>	<u>IVA</u>	<u>TOTAL A PAGAR</u>
Enero	1,600		1,600		1,600
Febrero	1,600		1,600		1,600
Marzo	1,600		1,600		1,600
Abril	1,600		1,600		1,600
Mayo	1,600		1,600		1,600
Junio	1,600		1,600		1,600
Julio	1,600		1,600		1,600
Agosto	1,600		1,600		1,600
Septiembre	1,600		1,600		1,600
Octubre	1,600		1,600		1,600
Noviembre	1,600		1,600		1,600
Diciembre	1,600		1,600		1,600
TOTAL	<u>19,200</u>	<u>0</u>	<u>19,200</u>	<u>0</u>	<u>19,200</u>

CONDOMINIO "VILLAS DE KOCHIMILCO"
 CUOTA CONDOMINAL POR SERVICIO
 DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	CASA	CASA BENEFICIO 2	CASA BENEFICIO 1	TOTAL
Servicio Contratado Directo	52,164	2,484	9,936	64,584
CUOTA DIRECTA	<u>52,164</u>	<u>2,484</u>	<u>9,936</u>	<u>64,584</u>
Gastos Indirectos por servicio				
a) Constantes	3,877	185	738	4,800
b) Variables	15,491	738	2,951	19,179
Suma	<u>19,368</u>	<u>922</u>	<u>3,689</u>	<u>23,979</u>
CUOTA CONDOMINAL POR SERVICIO	<u>71,532</u>	<u>3,406</u>	<u>13,625</u>	<u>88,563</u>

CONDominio "VILLAS DE XOCHIMILCO"
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS PRESUPUESTO
PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

INGRESOS

	IMPORTE
<i>Cuotas</i>	\$ 88,380
INGRESOS POR CUOTAS	88,380
DEPOSITO NO IDENTIFICADO	
OTROS INGRESOS	
INGRESOS DEL MES	<u>88,380</u>
SALDO MES ANTERIOR	<u>18,452</u>
TOTAL DE INGRESOS	<u>\$ 106,832</u>

EGRESOS

	IMPORTE
<i>Servicios Contratados</i>	\$ 64,584
<i>Gastos Administrativos</i>	19,200
<i>Gastos Indirectos</i>	23,979
TOTAL DE EGRESOS	<u>\$ 107,763</u>
DISPONIBLE	<u><u>-\$ 931</u></u>
SALDO BANCO EFECTIVO	0

CONDominio "VILLAS DE XOCHIMILCO"
PRESUPUESTO GLOBAL DE CAJA Y BANCOS
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

Saldo Inicial		\$ 18,452
Más: entradas		
Cobro de cuotas		88,380
DISPONIBLE		106,832
Menos: salidas		107,763
Por Servicios Contratados	\$ 64,584	
Por Gasto Administrativo	19,200	
Por Gastos Indirectos	23,979	
Por Pago de I.V.A.		
Por Pagos de I.S.R.		
SALDO FINAL		<u><u>- \$ 931</u></u>

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHMILCO"
PRESUPUESTO SUMARIO DE CAJA Y BANCOS
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	<u>SALDO INICIAL</u>	<u>COBRANZA</u>	<u>TOTAL DISPONIBLE</u>	<u>PAGOS</u>	<u>SALDO FINAL</u>
Enero	18,452	6,765	25,217	9,215	16,002
Febrero	16,002	7,665	23,667	7,382	16,285
Marzo	16,285	7,665	23,950	9,592	14,358
Abril	14,358	7,365	21,723	7,671	14,051
Mayo	14,051	7,665	21,716	9,428	12,288
Junio	12,288	7,365	19,653	11,133	8,521
Julio	8,521	7,665	16,186	8,822	7,364
Agosto	7,364	7,365	14,729	7,882	6,847
Septiembre	6,847	7,665	14,512	8,805	5,707
Octubre	5,707	7,365	13,072	7,583	5,489
Noviembre	5,489	6,765	12,254	9,152	3,102
Diciembre	3,102	7,065	10,167	11,097	-931
TOTAL	<u>128,467</u>	<u>88,380</u>	<u>216,847</u>	<u>107,763</u>	<u>109,084</u>

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
PRESUPUESTO DE COBRANZA
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	CUOTAS	IVA CAUSADO	TOTAL COBRANZA	COBRANZA
Enero	7,665		7,665	6,765
Febrero	7,665		7,665	7,665
Marzo	7,665		7,665	7,665
Abril	7,665		7,665	7,365
Mayo	7,665		7,665	7,665
Junio	7,665		7,665	7,365
Julio	7,665		7,665	7,665
Agosto	7,665		7,665	7,365
Septiembre	7,665		7,665	7,665
Octubre	7,665		7,665	7,365
Noviembre	7,665		7,665	6,765
Diciembre	7,665		7,665	7,065
TOTAL	91,980	0	91,980	88,380
Más:				
Cobros de Ejercicio Anterior				
SUMA			91,980	
Menos:				
Cobros Pendientes al cierre del ejercicio			3,600	
COBRANZA PRESUPUESTA			88,380	

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
 PRESUPUESTO GENERAL DE PAGOS
 DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	<u>GASTOS INDIRECTOS</u>	<u>COSTO SERVICIO</u>	<u>COSTO ADMINISTRATIVO</u>	<u>I.S.R. A PAGAR</u>	<u>I.V.A. A PAGAR</u>	<u>TOTAL A PAGAR</u>
Enero	2,233	5,382	1,600			9,215
Febrero	400	5,382	1,600			7,382
Marzo	2,610	5,382	1,600			9,592
Abril	689	5,382	1,600			7,671
Mayo	2,446	5,382	1,600			9,428
Junio	4,151	5,382	1,600			11,133
Julio	1,840	5,382	1,600			8,822
Agosto	900	5,382	1,600			7,882
Septiembre	1,823	5,382	1,600			8,805
Octubre	601	5,382	1,600			7,583
Noviembre	2,170	5,382	1,600			9,152
Diciembre	4,115	5,382	1,600			11,097
TOTAL	<u>23,979</u>	<u>64,564</u>	<u>19,200</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>107,763</u>

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
Estado de Posición Financiera Presupuesto
Al 31 de diciembre de 2002

DERECHOS**A menos de un año**

Caja
Bancos -S 4,531

A más de un año

Deudores Diversos 3,600

De aplicación diferida _____

Suma de Derechos -S 931

OBLIGACIONES

Con el dueño

Remanente del Ejercicio -S 931

Suma de Obligaciones -S 931

**PRESUPUESTO
CUOTAS BASADAS EN COSTOS**

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
Estado de Posición Financiera
Al 31 de diciembre de 2001

DERECHOS		OBLIGACIONES	
A menos de un año		Con el dueño	
Bancos	- \$ 8,848		
A más de un año			
Deudores Diversos	27,300		
De aplicación diferida	<u> </u>	Remanente del Ejercicio	<u>\$ 18,452</u>
Suma de Derechos	<u>\$ 18,452</u>	Suma de Obligaciones	<u>\$ 18,452</u>

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS
 PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

INGRESOS

CASA	IMPORTE
1	\$ 3,500
2	2,700
3	0
4	3,510
5	300
6	3,500
7	3,300
8	3,420
9	3,510
10	3,500
11	3,300
12	3,500
13	3,500
14	3,500
15	3,300
16	3,240
17	0
18	3,420
19	3,240
20	1,800
21	3,500
22	0
23	0
24	2,100
25	3,500
26	3,500
27	3,500
28	3,500
29	3,240
30	3,240
31	3,500
32	3,500
33	0
34	0
	<u>60,420</u>
	<u>90,428</u>
INGRESOS POR CUOTAS	90,428
INTERESES MORATORIOS	1,154
CUOTAS EXTRAS	1,952
INGRESOS DEL MES	<u>93,534</u>
SALDO MES ANTERIOR	25,558

TOTAL DE INGRESOS \$ 119,084

EGRESOS

CONCEPTO	IMPORTE
Copas fotostáticas	\$ 41
Gas para Caseta de Vigilancia	639
Grabación recolección de basura	5,200
Honorarios de la Administración	19,200
Honorarios Sr. Fernando Juárez	29,957
Honorarios Sr. Juan Pedro Carmona Santiago	13,967
Pago de luz del área común	8,534
Pago de luz de caseta de vigilancia	411
Extra Sr. Fernando Juárez (trayido extra)	390
Honorarios Sr. Cosme Ismael Hernández Torres	12,090
Honorarios Vigilante Externo	620
Perifoneo	95
Tarjeta Telefonica p/Vigilancia	60
Artículos de Ferreteria (bolas)	179
Artículos de Jardineria (conector manguera)	19
Diferencia Honorarios Sr. Fernando Juárez	734
Diferencia Honorarios Sr. Cosme I. Hernández Torres	199
Artículos de Limpieza (escoba)	255
Honorarios Sr. Juan	1,617
Pago de Vacaciones Sr. Fernando Juárez	1,836
Aviso (velocidad maxima)	26
Extra Sr.	150
Extra recolección de basura	250
Herrero (puerta conjunta)	230
Piomero (luga caseta de vigilancia)	330
Agumado Sr. Fernando Juárez	2,682
Agumado Sr. Juan Pedro Carmona Santiago	600
Agumado recolección de basura	200
	<u>100,632</u>
TOTAL DE EGRESOS	<u>\$ 100,632</u>
DISPONIBLE	<u>\$ 18,452</u>
SALDO BANCO EFECTIVO	14,500
	3,952

CONDominio "VILLAS DE XOCHIMILCO"
HOJA DE CUOTA UNITARIA
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

Casa**I. COSTO DE REALIZACIÓN****CONSTANTES****a) Servicios Contratados**

Limpieza y Vigilancia	207.0000	207
	<u> </u>	

a) Gastos Indirectos

Basura	15,3846	15,3846
	<u> </u>	

VARIABLES

Copias	0.1378	
Gas para Caseta	2.1795	
Luz	30.8461	
Varios	2.2019	
Prestaciones al personal	24.1955	
Conservación	1.9103	
	<u> </u>	<u>61.4711</u>
		<u>283.8557</u>

II. COSTO ADMINISTRATIVO**CONSTANTE**

Gastos Administrativos	61.5385	61.5385
	<u> </u>	<u> </u>

TOTAL		<u>345.3942</u>
--------------	--	------------------------

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
PRESUPUESTO GLOBAL DE SERVICIO
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	<u>Casa</u>	<u>Casa Beneficio tipo 1</u>	<u>Casa Beneficio tipo 2</u>	<u>TOTAL</u>
1 EN UNIDADES				
Presupuesto de Cuotas	312			312
Saldo Inicial				
Saldo Final	0			0
CUOTA	<u>312</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>312</u>
2 EN VALORES				
	<u>C.P.S</u>	<u>C.P.S</u>	<u>C.P.S</u>	
Cuotas por recuperar	<u>312</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	
Servicio Administrativo	61 5385	19,200		19,200
Servicios contratados	207 0000	64,584		64,584
Gastos Indirectos	76 8557	23,979		23,979
CUOTA POR SERVICIO	<u>345</u> <u>107.763</u>	<u>0</u> <u>0</u>	<u>0</u> <u>0</u>	<u>107.763</u>

C.P.S. Cuota por servicio

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
 PRESUPUESTO ANALITICO DE SERVICIO
 DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

CASA

MES	CUOTAS				VALORES			
	CUOTAS ESTIMADAS	(*)		CUOTAS POR RECUPERAR	HONORARIOS	SERVICIO CONTRATADOS	GASTOS INDIRECTOS	TOTAL
		CUOTAS FINALES DESEABLES	CUOTAS INICIALES					
Enero	26			26	1,600	5,382	2,233	9,215
Febrero	26			26	1,600	5,382	400	7,382
Marzo	26			26	1,600	5,382	2,611	9,593
Abril	26			26	1,600	5,382	689	7,671
Mayo	26			26	1,500	5,382	2,448	9,428
Junio	26			26	1,600	5,382	4,151	11,133
Julio	26			26	1,800	5,382	1,840	8,822
Agosto	26			26	1,600	5,382	900	7,882
Septiembre	26			26	1,600	5,382	1,823	8,805
Octubre	26			26	1,600	5,382	601	7,583
Noviembre	26			26	1,600	5,382	2,170	9,152
Diciembre	26			26	1,600	5,382	4,115	11,097
TOTAL	312	0	0	312	19,200	64,584	23,979	107,763

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
 PRESUPUESTO GLOBAL DE REALIZACIÓN
 DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	Casa 312		Casa Beneficio 1 0		Casa Beneficio 2 0		TOTAL
	C.U.	IMPORTE	C.U.	IMPORTE	C.U.	IMPORTE	
1 SERVICIOS CONTRATADOS	207.0000	64,584					64,584
2 GASTOS INDIRECTOS							
a) Costantes	15.3846	4,800					4,800
b) Variables	61.4711	19,179					19,179
COSTO GLOBAL DE REALIZACIÓN	283.8557	88,563	0	0	0	0	88,563

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
 PRESUPUESTO SUMARIO DE REALIZACIÓN
 DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	<u>CONSTANTES</u>	<u>VARIABLES</u>	<u>COSTO TOTAL</u>	<u>IVA RETENIDO</u>	<u>ISR RETENIDO</u>	<u>TOTAL A PAGAR</u>
Enero	5,782	1,833	7,615			7,615
Febrero	5,782	0	5,782			5,782
Marzo	5,782	2,211	7,993			7,993
Abril	5,782	289	6,071			6,071
Mayo	5,782	2,046	7,828			7,828
Junio	5,782	3,751	9,533			9,533
Julio	5,782	1,440	7,222			7,222
Agosto	5,782	500	6,282			6,282
Septiembre	5,782	1,423	7,205			7,205
Octubre	5,782	201	5,983			5,983
Noviembre	5,782	1,770	7,552			7,552
Diciembre	5,782	3,715	9,497			9,497
TOTAL	69,384	19,179	88,563	0	0	88,563

CONDominio VILLAS DE EDENHILCO
PRESUPUESTO ANALITICO DE REALIZACION
DEL 1 DE ENERO DE 2007 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

	TOTAL	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
CASA													
CONSTANTES													
Servicio Contratado													
Limpieza y Vigilancia	64,584	5,382	5,382	5,382	5,382	5,382	5,382	5,382	5,382	5,382	5,382	5,382	5,382
	<u>64,584</u>	<u>5,382</u>	<u>5,382</u>	<u>5,382</u>	<u>5,382</u>	<u>5,382</u>	<u>5,382</u>	<u>5,382</u>	<u>5,382</u>	<u>5,382</u>	<u>5,382</u>	<u>5,382</u>	<u>5,382</u>
Gastos Indirectos													
Recolección Basura	4,800	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	<u>4,800</u>	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>400</u>
Parcial	69,384	5,782	5,782	5,782	5,782	5,782	5,782	5,782	5,782	5,782	5,782	5,782	5,782
VARIABLES													
Gastos Indirectos													
Copias	43	11		18				4		11			
Gas para Caseta	890	128			120	120				102	104	105	
Luz	9,624	1,895		2,058		1,832		1,435		1,065		1,531	
Varos	687			134	188	84	77			117	87		
Prestaciones al personal	7,549						3,874			180			3,715
Conservación	596								223	245		128	
Parcial	10,179	1,833	0	2,211	288	2,646	3,751	1,440	500	1,423	201	1,770	3,715
TOTAL	<u>80,563</u>	<u>7,615</u>	<u>5,782</u>	<u>7,993</u>	<u>6,071</u>	<u>7,828</u>	<u>9,533</u>	<u>7,222</u>	<u>6,282</u>	<u>7,205</u>	<u>5,983</u>	<u>7,552</u>	<u>9,497</u>

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
 PRESUPUESTO SUMARIO DE COSTO ADMINISTRATIVO
 DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	<u>CONSTANTES</u>	<u>VARIABLES</u>	<u>COSTO TOTAL</u>	<u>IVA</u>	<u>TOTAL A PAGAR</u>
Enero	1,600		1,600		1,600
Febrero	1,600		1,600		1,600
Marzo	1,600		1,600		1,600
Abril	1,600		1,600		1,600
Mayo	1,600		1,600		1,600
Junio	1,600		1,600		1,600
Julio	1,600		1,600		1,600
Agosto	1,600		1,600		1,600
Septiembre	1,600		1,600		1,600
Octubre	1,600		1,600		1,600
Noviembre	1,600		1,600		1,600
Diciembre	1,600		1,600		1,600
TOTAL	<u>19,200</u>	<u>0</u>	<u>19,200</u>	<u>0</u>	<u>19,200</u>

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
 CUOTA CONDOMINAL POR SERVICIO
 DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	CASA	CASA BENEFICIO 2	CASA BENEFICIO 1	TOTAL
Servicio Contratado Directo	64,584	0	0	64,584
CUOTA DIRECTA	<u>64,584</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>64,584</u>
Gastos Indirectos por servicio				
a) Constantes	4,800	0	0	4,800
b) Variables	19,179	0	0	19,179
Suma	<u>23,979</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>23,979</u>
CUOTA CONDOMINAL POR SERVICIO	<u>88,563</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>88,563</u>

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS PRESUPUESTO
PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

INGRESOS

	IMPORTE
<i>Cuotas</i>	\$ 107,763
INGRESOS POR CUOTAS	107,763
DEPOSITO NO IDENTIFICADO	
OTROS INGRESOS	
INGRESOS DEL MES	<u>107,763</u>
SALDO MES ANTERIOR	<u>18,452</u>
TOTAL DE INGRESOS	<u>\$ 126,215</u>

EGRESOS

	IMPORTE
<i>Servicios Contratados</i>	\$ 64,584
<i>Gastos Administrativos</i>	19,200
<i>Gastos Indirectos</i>	23,979
TOTAL DE EGRESOS	<u>\$ 107,763</u>
DISPONIBLE	<u>\$ 18,452</u>
SALDO BANCO	11,968
EFFECTIVO	5,000
IMPUESTOS POR PAGAR	1,484

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
PRESUPUESTO GLOBAL DE CAJA Y BANCOS
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

Saldo Inicial		\$	18,452	
Más: entradas				
	Cobro de cuotas		<u>107,763</u>	
	DISPONIBLE		126,215	
Menos: salidas			107,763	
	Por Servicios Contratados	\$	64,584	
	Por Gasto Administrativo		19,200	
	Por Gastos Indirectos		23,979	
			<u> </u>	<u> </u>
	SALDO FINAL		\$	<u>18,452</u>

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
PRESUPUESTO SUMARIO DE CAJA Y BANCOS
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	SALDO INICIAL	COBRANZA	TOTAL DISPONIBLE	PAGOS	SALDO FINAL
Enero	18,452	8,980	27,432	9,215	18,217
Febrero	18,217	8,980	27,197	7,382	19,815
Marzo	19,815	8,980	28,795	9,593	19,203
Abril	19,203	8,980	28,183	7,671	20,512
Mayo	20,512	8,980	29,492	9,428	20,064
Junio	20,064	8,980	29,044	11,133	17,911
Julio	17,911	8,980	26,892	8,822	18,070
Agosto	18,070	8,980	27,050	7,882	19,168
Septiembre	19,168	8,980	28,149	8,805	19,344
Octubre	19,344	8,980	28,324	7,583	20,741
Noviembre	20,741	8,980	29,721	9,152	20,569
Diciembre	20,569	8,980	29,549	11,097	18,452
TOTAL	232,066	107,763	339,829	107,763	232,066

CONDOMINIO VILLAS DE ROSHIMILCO
PRESUPUESTO DE COBRANZA
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	CUOTAS	IVA CAUSADO	TOTAL COBRANZA	COBRANZA
Enero	8,980		8,980	8,980
Febrero	8,980		8,980	8,980
Marzo	8,980		8,980	8,980
Abril	8,980		8,980	8,980
Mayo	8,980		8,980	8,980
Junio	8,980		8,980	8,980
Julio	8,980		8,980	8,980
Agosto	8,980		8,980	8,980
Septiembre	8,980		8,980	8,980
Octubre	8,980		8,980	8,980
Noviembre	8,980		8,980	8,980
Diciembre	8,980		8,980	8,980
TOTAL	<u>107,763</u>	<u>0</u>	<u>107,763</u>	<u>107,763</u>

Más:

Cobros de Ejercicio Anterior

SUMA

107,763

Menos:

Cobros Pendientes al cierre del ejercicio

COBRANZA PRESUPUESTA

107,763

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
PRESUPUESTO GENERAL DE PAGOS
DEL 1 DE ENERO DE 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

	GASTOS INDIRECTOS	COSTO SERVICIO	COSTO ADMINISTRATIVO	I.S.R. A PAGAR	I.V.A. A PAGAR	TOTAL A PAGAR
Enero	2,233	5,382	1,600			9,215
Febrero	400	5,382	1,600			7,382
Marzo	2,611	5,382	1,600			9,593
Abril	689	5,382	1,600			7,671
Mayo	2,446	5,382	1,600			9,428
Junio	4,151	5,382	1,600			11,133
Julio	1,840	5,382	1,600			8,822
Agosto	900	5,382	1,600			7,882
Septiembre	1,823	5,382	1,600			8,805
Octubre	601	5,382	1,600			7,583
Noviembre	2,170	5,382	1,600			9,152
Diciembre	4,115	5,382	1,600			11,097
TOTAL	23,979	64,584	19,200	0	0	107,763

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"
Estado de Posición Financiera Presupuesto
 Al 31 de diciembre de 2002

DERECHOS**A menos de un año**

Caja	\$ 5,000
Bancos	11,968
Impuestos por pagar	1,484

A más de un año

Deudores Diversos

De aplicación diferida

	\$ 18,452
--	------------------

OBLIGACIONES

Con el dueño

Fondo Contingente	\$ 3,452
Fondo de Mantenimiento	8,000
Fondo de Reserva	2,000
Remanente del Ejercicio	5,000

Suma de Obligaciones	18,452
-----------------------------	---------------

CONDOMINIO "VILLAS DE XOCHIMILCO"

ISR por pagar presupuesto

Al 31 de diciembre de 2002

Ingresos	18,452
Límite Inferior	5,153
	<hr/>
	13,298
Tasa	10%
	<hr/>
	1,330
Cuota Fija	155
	<hr/>
	1,484
	<hr/>

CONCLUSIONES

El propósito fundamental de haber elaborado el presente estudio, fue el de crear un presupuesto elaborado sobre bases reales que permitiera de alguna manera visualizar lo que realmente debe ser aportado por cada una de las familias que habitan en un condominio de tal modo que dispongan de las mejores condiciones de vida para el desarrollo de cada una de las personas que viven en un conjunto habitacional.

Este proyecto fue presentado con la esperanza de que la coexistencia en un mismo *habitat* se encuentre fundada en la libertad, el derecho, el respeto y la capacidad de transformar la realidad para que su vida se desarrolle a plenitud en un ambiente sano y estable que garantice los espacios para la salud, educación, juegos y actividades recreativas; pero para que sobre todo las horas de descanso se encuentran protegiendo sueños e ilusiones.

El espacio primario es el hogar. Ahí es donde padres de familia conviven y han forjado un lugar para que cada uno de los miembros de la familia pueda sentir seguridad. En la actualidad existen otras tareas que serán motivo de satisfacción y orgullo y que tiene que ver con aquellas personas denominadas vecinos, para quienes el estudio y el juego ciertamente son importantes pero que deben conjugarlos con las primeras responsabilidades, como parte vital que son parte de una comunidad.

El respeto que se exige legítimamente para cada una de las personas debe ser ejercido en cualquier parte: pasillos, elevadores, andadores y áreas verdes, en donde se estacionan los vehículos, en las escaleras, y en todo lugar donde haya una convivencia. De igual forma el respeto se ve reflejado en la participación por medio del pago de las cuotas condominales, de acuerdo a lo que toque y de manera oportuna.

Tal es el caso de este proyecto, ya que se busca proporcionar bases sólidas en las que descansa la confianza de cada una de las familias que conforman a los conjuntos que fueron estudiados a lo largo de este estudio.

Si bien es cierto no fue una tarea fácil, pero sí resulto muy grata, ya que no se trataba de encontrar el hilo negro, no, se trataba de encontrar un modo eficaz de la obtención de las cuotas condominiales; lo cual se logró a través de la hoja de cuota unitaria; y llegar a fin de año de manera más desahogada y contando no sólo con los fondos establecidos en ley (fondo de reserva y fondo de mantenimiento) sino que también la creación de un fondo contingente que haga frente a los deudores diversos que desafortunadamente siempre aparecerán a fin de año, pero de los cuales hay que invitar a que regularicen su situación lo antes posible, a través de métodos o políticas que deberán ser establecidas por cada uno de los comités.

Por lo que respecta al conjunto habitacional Plaza del Oro, es muy claro el hecho de que de seguir con esa cuota, no llegarán a puerto seguro. Hasta el momento no se han percatado de esto ya que literalmente dependen de las cuotas de los cajones de estacionamiento y de que les continúen pagando aunque sean adeudos de meses anteriores, lo cual limita mucho la disponibilidad de efectivo para la práctica de proyectos que mejoren las condiciones del conjunto.

Desde el punto de partida que resulta ser la hoja de cuota unitaria, se puede uno dar cuenta de que las cuotas actuales son inferiores a su costo y por tanto la poca ganancia que representa la cuota de los cajones de estacionamiento se ve como la esponja que trata de absorber todos los gastos (que representan el 94% del total de los ingresos) aun cuando su capacidad ya no de para más.

Por estas razones el presupuesto que se propone como solución a cada uno de los puntos ya tratados en la parte de arriba, primeramente, se encuentra inspirado en lo que la ley dispone de manera clara y concisa para lo que administración de condominios se refiere, y lo más importante, toma la experiencia del año pasado; sus datos reales para poder proyectar y así presupuestar lo que será del año 2002.

Sus hojas de cuota unitaria resultan ser los fieles guardianes que respaldaran y resguardaran al presupuesto en su totalidad, ya que por estas cuotas determinadas con base a costos tenemos una visión y un panorama mucho más claro del deber ser.

De aplicar este presupuesto, se estaría incrementando el remanente en un 10 por ciento que se vería disminuido en los gastos. Este remanente nos permitiría contar con nuestros tres fondos, además de que nos dejaría un fondo de caja de \$5,000. Este presupuesto basado en cuotas reales nos da mayor flexibilidad para la aplicación de nuevos proyectos que permitan mejorar las condiciones de vida de cada una de las familias que habitan en el condominio.

No resultará una tarea fácil el implementar una cuota, pero si apelamos al sentido común y práctico de las personas mostrándoles los resultados de ambos presupuestos y una serie de proyectos que se pudieran realizar para la mejora común estoy segura de que la aceptación sería más sencilla, además de que esta misma platica aseguraría la participación de los mismos durante todo el año, ya que desde un inicio sería discutido y platicado de manera tranquila y escuchando las sugerencias de cada una de las partes para asegurar el funcionamiento de este proyecto.

La administración del Conjunto Habitacional Plaza del Oro, quedó muy contenta y convencida con ambos presupuestos, de antemano ellos sabían que esta cuota actual representaba una bomba de tiempo y de igual forma sabían porque no se sentía la falta de dinero; pero ahora al disponer de un instrumento real para plantearlo en una junta les facilita el camino a un cambio de cuota que realmente satisfaga las necesidades de este conjunto.

Ahora es momento de hablar del Condominio Villas de Xochimilco, el cual de continuar con un programa de descuentos por pronto pago no ayuda a la solvencia que reclama el conjunto. Si bien nos pudimos dar cuenta en el presupuesto elaborado bajo la estimación de la administración, no solo obtenemos pérdida, sino que además nos queda un saldo rojo en bancos. Hasta el momento no se habían percatado de los posibles riesgos que generaba esa liquidez por descuentos de pronto pago. Resulto ser una bomba de tiempo ya que para el año 2002 no resultan suficientes dichas cuotas, antes no era notorio el riesgo debido a que podían hacer frente a sus necesidades con dinero que percibían de golpe, pero que les hacía apretarse un poco al cinturón para finales de año, ya que siempre se estaba a la expectativa de que alguien pagara por adelantado el nuevo año que iba a comenzar.

Si bien es cierto son pocas casas las que disfrutan de este beneficio (del beneficio tipo 1 nada más una casa es la que se beneficia y 4 por lo que respecta al beneficio de tipo 2, recordando que es el 5 y 10% respectivamente), por lo tanto se debiera reconsiderar el retiro de estos beneficios de manera temporal, hasta que se regularice la situación actual del condominio Villas de Xochimilco.

En ningún momento se trata de decir que esta mal el dar estímulos a aquellos que pagan anticipadamente, simplemente se recomienda suspender por un tiempo estos descuentos, a fin de que se regularice y establezca la situación crítica por la que esta atravesando actualmente el conjunto. De seguir con este programa de beneficios, llegará el momento en que el condominio resulte insolvente para el pago de sus obligaciones y tal es el caso del presupuesto elaborado bajo las estimaciones de la administración actual del este conjunto.

A través de la hoja de cuota unitaria, se puede uno percatar que las cuotas actuales son inferiores a su costo y por tanto nos arroja una insuficiencia y un saldo en rojo en bancos. Se sale adelante

ya que se vive prácticamente al día, y esto fue una situación que ya se había detectado por parte de la administración de dicho condominio.

De igual forma que en el primer conjunto, el presupuesto que se propone como solución se encuentra inspirado en lo que la ley dispone manera clara y concisa para lo que administración de condominios se refiere, y lo más importante, toma la experiencia del año pasado; sus datos reales para poder proyectar y así presupuestar el año 2002.

Sus hoja de cuota unitaria viene a responder las incógnitas que tenía la administración de dicho conjunto sobre la determinación de la cuota que debe operar en el condominio, y que mejor que esta cuota que se esta proponiendo sea inspirada en costos y presupuestos, ya que se mantiene una visión real.

De aplicar este presupuesto, se estaría obteniendo un remanente en lugar de una pérdida, y que se ve incrementando en un 16 por ciento que se vería disminuido en los gastos. Este remanente nos permitiría contar con nuestros tres fondos además de que nos dejaría un fondo de caja de \$5,000. Este presupuesto basado en cuotas reales nos da mayor flexibilidad para la aplicación de nuevos proyectos que permitan mejorar las condiciones de vida de cada una de las familias que habitan en el condominio, además de que nos garantiza la llegada a puerto seguro por lo que a obligaciones a cubrir se trata.

La gente de este condominio en particular de este conjunto ha condicionado su participación en el sentido de que requieren bases sólidas y reales que realmente justifiquen los importes que se les solicitan. No están de acuerdo con la arbitrariedad y mucho menos con las exigencias sin fundamento.

Después de mostrar este proyecto a la administración, una sonrisa se esbozo en sus rostros ya que por primera vez contaba con un instrumento que les va a permitir mostrar a todas esas familias lo que cuesta el mantener su hogar limpio y seguro, y que más que una propuesta resulta una invitación a la reflexión de lo que realmente esta sucediendo en su conjunto.

Realmente no es muy diferente la forma de presupuestar en un condominio horizontal y uno vertical, simplemente se debe poner atención en la distribución del mismo, es decir al diámetro de las casas y/o departamentos a fin de poder determinar la cuota o cuotas que deben operar en un conjunto.

La realización de este proyecto pretende ayudar a estos dos conjuntos en concreto en la determinación de las cuotas para el año 2002 y que de verdad sea una respuesta a las

necesidades de lo condóminos. De ninguna manera resulta ser una fórmula ya que como se mencionó con anterioridad deberá prestarse atención a las especificaciones, demandas y necesidades de los condominios en los que se pretenda el implementar cuotas basadas en costos y presupuestos, ya que esto es como la confección de un vestido o un traje: se requieren de datos específicos para así poder crear un traje a la medida de dichos requisitos. De nada sirve el tratar de copiar la de otros conjuntos; primero se debe escuchar las dolencias del conjunto en cuestión y luego ya poner manos a la obra en su solución.

De antemano se agradece a cada una de las administraciones y comités de vigilancia que permitieron la intromisión en sus cálculos para así poder llegar a la elaboración de este proyecto de titulación.

Cabe recordar que esta no es una tarea fácil y mucho menos de algunos. Es una tarea que nos corresponde a cada uno de nosotros para con el lugar donde vivimos. Sin cooperación y con falta de interés no se llega a ningún lado. Si cada quien hiciera lo que debería hacer otra cosa sería.

México reclama gente participativa que se compromete y que no solamente se involucra. Seamos una solución y no un problema más para nuestra comunidad y así cada vez nos acercaremos más a la felicidad.

Mayra Yvette Salazar Uribe

RECOMENDACIONES

Es de suma importancia que para asegurar la convivencia en paz y armonía, se establezcan una serie de políticas que aseguren el cumplimiento anterior. Dichas políticas deberán ser con respecto al efectivo que debe existir en caja, el tipo de inversión en el que se resguardarán los fondos existentes, medidas a tomar en el caso de los morosos y premios para aquellos que cumplan como es debido y de manera puntual cada una de sus obligaciones.

Todo lo anterior será responsabilidad de los comités de vigilancia a fin de que sean tratados en las juntas que tengan bien a coelebrar.

De igual forma resulta fundamental el ir considerando el movimiento de las cuotas que actualmente existen en cada uno de los conjuntos, ya que de continuar así llegará un día en que la insuficiencia será cada vez más alarmante y cuando traten de retomar las cuotas para que realmente cumplan su función será demasiado tarde y mucho más difícil que si en estos momentos comenzaran a dar manos a la obra. La tarea de concientización no es fácil por lo que se debe comenzar con aspectos sólidos y bien fundamentados a fin de que su aceptación sea mucho mejor.

Lo que se propone a lo largo de este proyecto no es una tarea difícil y mucho menos titánica, pero si implica el dedicar un momento de plática y discusión a fin de llegar a un buen acuerdo que asegure su convivencia en su conjunto.

Por lo que a Plaza del Oro se refiere la recomendación fue la reestructuración del Sistema de cuotas vigente implementando una cuota diferente para aquel edificio cuyos departamentos son mucho más grandes.

Con respecto al condominio Villas de Xochimilco, la primera sugerencia que salió de este proyecto fue el retiro temporal de los beneficios del 5 y 10% sobre las cuotas por concepto de pronto pago, ya que de continuar con ellas, se pone en riesgo no solo la solvencia del condominio sino que también la liquidez, por lo que no podrá hacer frente a sus obligaciones al corto plazo, ya que no dispondría de efectivo para hacerlo.

Una vez que se haya obtenido una estabilidad en la recuperación de cuotas y que los tres fondos (contingente, mantenimiento y reserva) se encuentren formalmente constituidos y que dispongan de saldos que realmente vengan a responder con los objetivos para los que fueron creados.

Se recomienda aplicar la cuota real que se obtuvo en la hoja de cuota unitaria, ya que nos muestra lo que nos cuesta el obtener un servicio que reclama a gritos este condominio.

Como se ha dicho con anterioridad no se trata de una tarea fácil, pero que si bien cada uno de los condóminos se compromete a llevarlo a cabo, se les puede asegurar un mejor lugar en donde vivir y en donde sus hijos puedan crecer con libertad y con valores de respeto, limpieza y seguridad.

BIBLIOGRAFÍA

- o .AGUIRRE, Juan. Contabilidad de costos (Tomo I), España: Cultural Ediciones, 1997
- o AGUIRRE, Juan. Contabilidad de costos (Tomo II), España: Cultural Ediciones, 1997
- o BURBANO, Jorge. Presupuestos, Colombia: McGraw-Hill, 1997
- o DEL RIO, Cristóbal. El presupuesto, México: ECASA, 1988
- o GAYLE, Letricia. Contabilidad de administración de costos, México: McGraw-Hill, 1999
- o GOXENS. Enciclopedia practica de la contabilidad, España: Océano, 1999
- o GUZMÁN, Araujo Gerardo. El condominio, su constitución, compraventa y administración, Trillas, México, 1985.
- o KOHLER, Eric. Diccionario para contadores, México: UTEHA, 1976
- o MARTÍNEZ, García Marta Angélica. Mi papá compró un condominio, Noriega, México, 1997.
- o ORDÓÑEZ José Luis. Nuevo manual para la autoadministración de condominios, Limusa, México, 1994.
- o ORDÓÑEZ, José Luis. Todo sobre la administración de condominios, normas y elementos fundamentales, Limusa, México, 1996.
- o PANIAGUA, Bravo. Sistema de Control Presupuestario, México: IMCP, 1996.
- o PERDOMO, Abraham. Elementos básicos de administración financiera, México: ECAFSA, 1999

- o PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL. Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el d.f. (ley condominal). México, 2000.
- o RAMÍREZ, David. Contabilidad administrativa. México: McGraw-Hill, 1997
- o TAX EDITORES UNIDOS. Prontuario Tributario 2002.

ANEXOS

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS
PERIODO DEL 1 AL 31 DE ENERO DE 2002

INGRESOS

EDIFICIO	CONCEPTO	IMPORTE	C. EXTRA	ADEUDO
1	DIC. 01 Y A/CTA. ENERO	4543.00	-	3480.00
2	ENERO Y A/CTA. A.A.	4420.00		606.00
3	ENERO	4200.00		1223.00
4	ENERO	4200.00	-	0.00
5	ENERO Y A/CTA. FEBRERO	4440.00	-	0.00
6	CTO. OCT. NOV. Y A/CTA. DIC	5000.00		7352.00
7	ENERO	4200.00		0.00
8	COMPL. OCT. Y A/CTA. NOV.	4450.00	-	9433.50
9	COMPL. AGO. Y A/CTA. SEP.	2883.00	-	18467.00
10	COMPL. DIC. 01 Y A/CTA. ENE.	3750.00		3523.00
11	ENERO	4200.00		0.00
12	COMPL. DIC. 01 Y ENERO	4955.00		0.00
13	DICIEMBRE	3823.00	-	4200.00
14	ENERO	1260.00	-	0.00
		56324.00	-	48284.50

INGRESOS POR CUOTAS	56324.00
AUTOS EXTRAS	12259.00
DEPOSITO NO IDENTIFICADO	0.00
OTROS INGRESOS *	317.00
INGRESOS DEL MES	68900.00
SALDO MES ANTERIOR	29573.91
TOTAL DE INGRESOS	98473.91

EGRESOS

CONCEPTO	IMPORTE	OBSERVACIONES
LUZ	7924.00	
JARDINERIA	6370.00	1a Y 2a ENERO
LIMPIEZA	9120.00	1a Y 2a ENERO
VIGILANCIA	27968.00	1a Y 2a ENERO
RECOLECCION BASURA	800.00	1a Y 2a ENERO
MANUTENIMIENTO	2607.80	
ADMINISTRACION	8672.00	1a Y 2a ENERO
COPIAS	141.20	
PAPELERIA	0.00	
OTROS	312.30	
COMISION BANCO	0.00	
TELEFONO	539.00	
DESAGUE FTE. ED. 4	250.00	
LAMPARAS (MAT. Y MO)	5745.57	
COMPUTADORA OFNA.	3000.00	
TOTAL DE EGRESOS	73449.87	

DISPONIBLE \$ 25,024.04

SALDO BANCO 11,665.65
EFFECTIVO 13,358.39

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ C.
 TESORERO

SERV. JURIDICOS CONT. Y ADMVOS. VILLA COAPA, S.A.
 ADMINISTRADOR GENERAL

* NOTA: Se conforma por reposición de cargos en servicio telefonico por Admón. Gral.

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS
PERIODO DEL 1 AL 28 DE FEBRERO DE 2001

INGRESOS

EDIFICIO	CONCEPTO	IMPORTE	C. EXTRA	ADEUDO
1		0.00	-	3823.00
2	COMPL. NOV. DIC.00 Y A/C ENE	8400.00		4330.00
3	FEBRERO	3823.00		1400.00
4	DIC. 00 Y A/CTA. ENERO	4500.00	-	6621.00
5	FEBRERO	3823.00	-	0.00
6	COMPL. DIC. 00. ENE. Y A/C FEB	3750.00		1621.00
7	FEBRERO	3823.00		0.00
8	COMPL. DIC. 00 Y A/CTA. ENE.	3000.00	-	4736.00
9	COMPL. OCT. 00	1670.40	-	14596.00
10	COMPL. ENE. Y A/CTA. FEB.	3743.00		2823.00
11	FEBRERO	3823.00		0.00
12	COMPL. OCT. Y A/CTA. NOV. 00	4500.00		11385.00
13	FEBRERO	3823.00	-	0.00
14	FEBRERO	1148.00	-	0.00
		49826.40	-	51335.00

INGRESOS POR CUOTAS	49826.40
AUTOS EXTRAS	10055.00
DEPOSITO NO IDENTIFICADO	1510.00
OTROS INGRESOS	224.00
INGRESOS DEL MES	61615.40
SALDO MES ANTERIOR	19817.01
TOTAL DE INGRESOS	81432.41

EGRESOS

CONCEPTO	IMPORTE	OBSERVACIONES
LUZ	0.00	
JARDINERIA	6026.00	1a Y 2a FEB.
LIMPIEZA	8628.00	1a Y 2a FEB.
VIGILANCIA	22680.00	1a Y 2a FEB.
RECOLECCION BASURA	750.00	1a Y 2a FEB.
MANTENIMIENTO	2586.85	
ADMINISTRACION	8205.00	1a Y 2a FEB.
COPIAS	56.50	
PAPELERIA	56.69	
OTROS	343.72	
COMISION BANCO	0.00	
TELEFONO	382.00	
TOTAL DE EGRESOS	49714.76	

DISPONIBLE \$ 31,717.65

SALDO BANCO	19,820.62
EFFECTIVO	11,897.03

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ C.
TESORERO

SERV. JURIDICOS CONT. Y ADMOS. VILLA COAPA, S.A.
ADMINISTRADOR GENERAL

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS
PERIODO DEL 1 AL 31 DE MARZO DE 2001

INGRESOS

EDIFICIO	CONCEPTO	IMPORTE	C. EXTRA	ADEUDO
1	FEBRERO Y MARZO	7646.00	-	0.00
2	A/CTA. ENERO	200.00	-	7953.00
3	A/CTA. ENE. Y MARZO	4000.00	-	1223.00
4	COMPL. ENE. Y FEBRERO	6621.00	-	3823.00
5	A/CTA. MARZO	2850.00	-	973.00
6	A/CTA. FEB. Y MARZO	4323.00	-	1121.00
7	MARZO	3823.00	-	0.00
8	COMPL. ENE. Y A/CTA. FEB.	2820.00	-	5739.00
9	A/CTA. NOV. 00	2100.00	-	16319.00
10	A/CTA. FEBRERO	2200.00	-	4446.00
11	MARZO	3823.00	-	0.00
12	COMPL. NOV. Y A/CTA. DIC. 00	2000.00	-	13208.00
13	MARZO	3823.00	-	0.00
14	MARZO	1148.00	-	0.00
		47377.00	-	54805.00

INGRESOS POR CUOTAS	47377.00
AUTOS EXTRAS	9058.00
DEPOSITO NO IDENTIFICADO	0.00
OTROS INGRESOS	303.80
INGRESOS DEL MES	56738.80
SALDO MES ANTERIOR	31717.65
TOTAL DE INGRESOS	88456.45

EGRESOS

CONCEPTO	IMPORTE	OBSERVACIONES
LUZ	8092.00	
JARDINERIA	6026.00	1a Y 2a MZO.
LIMPIEZA	8628.00	1a Y 2a MZO.
VIGILANCIA	24066.00	1a Y 2a MZO.
RECOLECCION BASURA	750.00	1a Y 2a MZO.
MANTENIMIENTO	821.30	
ADMINISTRACION	8205.00	1a Y 2a MZO.
COPIAS	163.85	
PAPELERIA	0.00	
OTROS	371.45	
COMISION BANCO	0.00	
TELEFONO	402.00	
TOTAL DE EGRESOS	57525.60	

DISPONIBLE \$ 30,930.85

SALDO BANCO	18,613.42
EFFECTIVO	12,317.43

MIGUEL ÁNGEL HERNANDEZ C.
TESORERO

SERV. JURIDICOS CONT. Y ADMVOS. VILLA COAPA, S.A.
ADMINISTRADOR GENERAL

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS
PERIODO DEL 1 AL 30 DE ABRIL DE 2001

INGRESOS

EDIFICIO	CONCEPTO	IMPORTE	C. EXTRA	ADEUDO
1	ABRIL Y DEPOSITOS DEPTO 303	191.15	-	0.00
2	COMPL. FEB. Y A/CTA. MZO.	400.00	-	9309.00
3	ABRIL	3823.00	-	1223.00
4		0.00	-	7646.00
5	COMPL. MZO. Y A/CTA. ABR.	3720.00	-	2226.00
6	COMPL. FEB. Y A/CTA. MAYO	2800.00	-	121.00
7	ABRIL	3823.00	-	0.00
8	COMPL. ENE. Y A/CTA. FEB.	2750.00	-	6885.00
9	COMPL. NOV. 00	3475.00	-	19115.00
10	COMPL. FEB. Y A/CTA. MZO.	2875.00	-	6217.00
11	ABRIL	3823.00	-	0.00
12	COMPL DIC 00 Y A/CTA ENE 01	5000.00	-	6244.00
13	ABRIL	3823.00	-	0.00
14	ABRIL	1148.00	-	0.00
		37651.15	-	58986.00

INGRESOS POR CUOTAS	37651.15
AUTOS EXTRAS	12628.00
DEPOSITO NO IDENTIFICADO	0.00
OTROS INGRESOS	341.00
INGRESOS DEL MES	50620.15
SALDO MES ANTERIOR	26489.38
TOTAL DE INGRESOS	77109.53

EGRESOS

CONCEPTO	IMPORTE	OBSERVACIONES
LUZ	0.00	
JARDINERIA	6026.00	1a Y 2a ABR.
LIMPIEZA	8628.00	1a Y 2a ABR.
VIGILANCIA	26292.00	1a Y 2a ABR.
RECOLECCION BASURA	750.00	1a Y 2a ABR.
MANTENIMIENTO	5286.37	
ADMINISTRACION	8205.00	1a Y 2a ABR.
COPIAS	395.70	
PAPELERIA	32.44	
OTROS	439.94	
COMISION BANCO	0.00	
TELEFONO	533.00	
TOTAL DE EGRESOS	56588.45	

DISPONIBLE \$ 20,521.08

SALDO BANCO 22,123.87
EFFECTIVO (1,602.79)

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ C.
 TESORERO

SERV. JURIDICOS CONT. Y ADMVOS. VILLA COAPA, S.A.
 ADMINISTRADOR GENERAL

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS
PERIODO DEL 1 AL 31 DE MAYO DE 2001

INGRESOS

EDIFICIO	CONCEPTO	IMPORTE	C. EXTRA	ADEUDO
1	DEPOSITO DEPTO. 303	191.15	-	3823.00
2	COMPL. FEB. Y A/CTA. MZO.	5890.00	-	9309.00
3	MAYO	3823.00	-	1223.00
4	MARZO Y ABRIL	7646.00	-	3823.00
5	COMPL. ABR. Y A/CTA. MAYO	3720.00	-	2226.00
6	COMPL. FEB. Y A/CTA. MAYO	2800.00	-	1144.00
7	MAYO	3823.00	-	0.00
8	COMPL. MZO. Y A/CTA. ABR.	2750.00	-	6885.00
9	DIC. 00	3475.00	-	19115.00
10	COMPL. MZO. Y A/CTA. ABR.	2875.00	-	6217.00
11	MAYO	3823.00	-	0.00
12	COMPL. ENE., FEB. MZO Y A/CTA. ABR	9610.00	-	6244.00
13	MAYO	3823.00	-	0.00
14	MAYO	1148.00	-	0.00
		55397.15	-	60009.00

INGRESOS POR CUOTAS	55397.15
AUTOS EXTRAS	12628.00
DEPOSITO NO IDENTIFICADO	0.00
OTROS INGRESOS	341.00
INGRESOS DEL MES	68366.15
SALDO MES ANTERIOR	26489.38
TOTAL DE INGRESOS	94855.53

EGRESOS

CONCEPTO	IMPORTE	OBSERVACIONES
LUZ	6325.00	
JARDINERIA	6026.00	1a Y 2a MAYO
LIMPIEZA	8628.00	1a Y 2a MAYO
VIGILANCIA	26292.00	1a Y 2a MAYO (Con desc.)
RECOLECCION BASURA	750.00	1a Y 2a MAYO
MANTENIMIENTO	5286.37	
ADMINISTRACION	8205.00	1a Y 2a MAYO
COPIAS	395.70	
PAPELERIA	32.44	
OTROS	439.94	
COMISION BANCO	0.00	
TELEFONO	533.00	
TARJETONES (50%)	2475.00	
TOTAL DE EGRESOS	65388.45	

DISPONIBLE \$ 29,467.08

SALDO BANCO 22,123.87
EFFECTIVO 7,343.21

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ C.
 TESORERO

SERV. JURIDICOS CONT. Y ADMVOS. VILLA COAPA, S.A.
 ADMINISTRADOR GENERAL

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS
PERIODO DEL 1 AL 30 DE JUNIO DE 2001

INGRESOS

EDIFICIO	CONCEPTO	IMPORTE	C. EXTRA	ADEUDO
1	MAYO Y DEP. DEPTO. 303	4014.15	-	3823.00
2	JUNIO	3823.00	-	9309.00
3	JUNIO	3823.00	-	1223.00
4		0.00	-	7646.00
5	COMPL. MAYO Y A/CTA. JUN.	3500.00	-	2549.00
6	JUNIO	3823.00	-	1144.00
7	JUNIO	3823.00	-	0.00
8	COMPL. ABR. Y A/CTA. MAYO	3550.00	-	7158.00
9	ENERO	3823.00	-	19115.00
10	A/CTA. ABR.; MAYO Y JUNIO	8246.00	-	1794.00
11	JUNIO	3823.00	-	0.00
12	COMPL. ABR. Y A/CTA. MAYO	3150.00	-	6917.00
13	JUNIO	3823.00	-	0.00
14	JUNIO	1148.00	-	0.00
		50369.15	-	60678.00

INGRESOS POR CUOTAS	50369.15
AUTOS EXTRAS	9412.00
DEPOSITO NO IDENTIFICADO	0.00
OTROS INGRESOS	321.00
INGRESOS DEL MES	60102.15
SALDO MES ANTERIOR	29467.08
TOTAL DE INGRESOS	89569.23

EGRESOS

CONCEPTO	IMPORTE	OBSERVACIONES
LUZ	0.00	
JARDINERIA	6026.00	1a Y 2a JUNIO
LIMPIEZA	8628.00	1a Y 2a JUNIO
VIGILANCIA	26230.00	1a Y 2a JUNIO (Con desc.)
RECOLECCION BASURA	750.00	1a Y 2a JUNIO
MANTENIMIENTO	2652.26	
ADMINISTRACION	8205.00	1a Y 2a JUNIO
COPIAS	138.80	
PAPELERIA	13.90	
OTROS	690.30	
COMISION BANCO	0.00	
TELEFONO	470.00	
TARJETONES (FINQUITO)	2475.00	
BOMBA DE AGUA C/ADT.	5100.00	
RADIOS CON PILAS	3952.75	
TOTAL DE EGRESOS	65332.01	

DISPONIBLE \$ 24,237.22

SALDO BANCO	16,921.02
EFFECTIVO	7,316.20

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ C.
TESORERO

SERV. JURIDICOS CONT. Y ADMVOS. VILLA COAPA, S.A.
ADMINISTRADOR GENERAL

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS
PERIODO DEL 1 AL 31 DE JULIO DE 2001

INGRESOS

EDIFICIO	CONCEPTO	IMPORTE	C. EXTRA	ADEUDO
1	JUNIO Y JULIO *	6881.40	-	0.00
2	JULIO	3823.00		9309.00
3	JULIO	3823.00		1223.00
4		0.00	-	11469.00
5	COMPL. JUN., JUL. Y A/C AGO.	6400.00	-	0.00
6	A/CTA. MAYO Y A/CTA. JUL.	3823.00		1144.00
7	JULIO	3823.00		0.00
8	A/CTA. MAYO	2712.50	-	8268.50
9	A/CTA. FEBRERO	1120.00	-	21818.00
10	JULIO	3823.00		1794.00
11	JULIO	3823.00		0.00
12	COMPL. MAYO Y A/CTA. JUNIO	6650.00		4090.00
13	JULIO	3823.00	-	0.00
14	JULIO	1148.00	-	0.00
		51672.90	-	59115.50

INGRESOS POR CUOTAS	51672.90
AUTOS EXTRAS	9476.00
DEPOSITO NO IDENTIFICADO	0.00
OTROS INGRESOS	342.00
INGRESOS DEL MES	61490.90
SALDO MES ANTERIOR	24237.22
TOTAL DE INGRESOS	85728.12

EGRESOS

CONCEPTO	IMPORTE	OBSERVACIONES
LUZ	6451.00	
JARDINERIA	6026.00	1a Y 2a JULIO
LIMPIEZA	8628.00	1a Y 2a JULIO
VIGILANCIA	26460.00	1a Y 2a JULIO
RECOLECCION BASURA	750.00	1a Y 2a JULIO
MANTENIMIENTO	5042.50	
ADMINISTRACION	8205.00	1a Y 2a JULIO
COPIAS	371.30	
PAPELERIA	414.57	
OTROS	249.30	
COMISION BANCO	0.00	
TELEFONO	493.00	
TOTAL DE EGRESOS	63090.67	

DISPONIBLE \$ 22,637.45

SALDO BANCO 15,479.42
EFFECTIVO 7,158.03

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ C.
 TESORERO

SERV. JURIDICOS CONT. Y ADMVOS. VILLA COAPA, S.A.
 ADMINISTRADOR GENERAL

* NOTA: Ajustes por depósitos efectuados por el depto. 303

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS
PERIODO DEL 1 AL 31 DE AGOSTO DE 2001

INGRESOS

EDIFICIO	CONCEPTO	IMPORTE	C. EXTRA	ADEUDO
1	A/CTA. AGOSTO	460.00	-	3363.00
2	AGOSTO	3823.00	-	9309.00
3	AGOSTO	3823.00	-	1223.00
4	MAYO A JULIO	11469.00	-	3823.00
5	COMPL. AGOSTO	3795.00	-	0.00
6	A/CTA. MAYO	400.00	-	4567.00
7	AGOSTO	3823.00	-	0.00
8	COMPL. MAYO Y A/CTA. JUNIO	4150.00	-	7941.50
9	COMPL. FEB. Y A/CTA. MZO.	4832.30	-	20808.70
10	A/CTA. ABR. Y AGOSTO	4373.00	-	1244.00
11	AGOSTO	3823.00	-	0.00
12	COMPL. JUN. Y A/CTA. JUL.	2600.00	-	5313.00
13		0.00	-	3823.00
14	AGOSTO	1148.00	-	0.00
		48519.30	-	61415.20

INGRESOS POR CUOTAS	48519.30
AUTOS EXTRAS	11900.00
DEPOSITO NO IDENTIFICADO	0.00
OTROS INGRESOS	333.00
INGRESOS DEL MES	60752.30
SALDO MES ANTERIOR	22637.45
TOTAL DE INGRESOS	83389.75

EGRESOS

CONCEPTO	IMPORTE	OBSERVACIONES
LUZ	0.00	
JARDINERIA	6026.00	1a Y 2a AGOSTO
LIMPIEZA	8628.00	1a Y 2a AGOSTO
VIGILANCIA	26230.00	1a Y 2a AGOSTO
RECOLECCION BASURA	750.00	1a Y 2a AGOSTO
MANTENIMIENTO	5928.40	
ADMINISTRACION	8205.00	1a Y 2a AGOSTO
COPIAS	139.60	
PAPELERIA	12.60	
OTROS	480.70	
COMISION BANCO	0.00	
TELEFONO	576.00	
DESASOLVE SOTANOS ED 9	300.00	
TOTAL DE EGRESOS	57276.30	

DISPONIBLE \$ 26,113.45

SALDO BANCO	14,611.22
EFFECTIVO	11,502.23

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ C.
 TESORERO

SERV. JURIDICOS CONT. Y ADMVOS. VILLA COAPA, S.A.
 ADMINISTRADOR GENERAL

**CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS
PERIODO DEL 1 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2001**

INGRESOS

EDIFICIO	CONCEPTO	IMPORTE	C. EXTRA	ADEUDO
1	COMPL. AGO. Y A/CTA. SEP.	3460.00	-	3726.00
2	SEPTIEMBRE Y A/CTA. A.A.	9543.00		1926.00
3	SEPTIEMBRE	3823.00		1223.00
4	AGOSTO Y SEPTIEMBRE	7646.00	-	0.00
5	A/CTA. SEPTIEMBRE	2160.00	-	1663.00
6	A/CTA. ADEUDO	3520.00		4870.00
7	SEPTIEMBRE	3823.00		0.00
8	COMPL. JUN. Y A/CTA. JUL.	1750.00	-	10014.50
9	COMPL. MZO., ABR. Y A/CTA. MAY	6390.00	-	18241.70
10	SEPTIEMBRE	3823.00		1244.00
11	SEPTIEMBRE	3823.00		0.00
12	COMPL. JUL. Y A/CTA. AGO.	1950.00		7186.00
13	AGOSTO	3823.00	-	3823.00
14	SEPTIEMBRE	1148.00	-	0.00
		56682.00	-	53917.20

INGRESOS POR CUOTAS	56682.00
AUTOS EXTRAS	8510.00
DEPOSITO NO IDENTIFICADO	0.00
OTROS INGRESOS	388.00
INGRESOS DEL MES	65580.00
SALDO MES ANTERIOR	26113.45
TOTAL DE INGRESOS	91693.45

EGRESOS

CONCEPTO	IMPORTE	OBSERVACIONES
LUZ	6927.00	
JARDINERIA	6026.00	1a Y 2a SEPTIEMBRE
LIMPIEZA	8628.00	1a Y 2a SEPTIEMBRE
VIGILANCIA	26260.00	1a Y 2a SEPTIEMBRE
RECOLECCION BASURA	750.00	1a Y 2a SEPTIEMBRE
MANTENIMIENTO	3972.70	
ADMINISTRACION	8205.00	1a Y 2a SEPTIEMBRE
COPIAS	241.24	
PAPELERIA	307.30	
OTROS	486.60	
COMISION BANCO	0.00	
TELEFONO	560.00	
FRACTURA CONT. (M.O.)	2250.00	
MATERIAL P/OBRAS	2611.25	
TOTAL DE EGRESOS	67225.09	

DISPONIBLE \$ 24,468.36

SALDO BANCO	10,952.22
EFFECTIVO	13,516.14

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ C.
TESORERO

SERV. JURIDICOS CONT. Y ADMVOS. VILLA COAPA, S.A.
ADMINISTRADOR GENERAL

* NOTA: Se conforma por pago de 2 reposiciones de tarjetones (E10 y 7-002) y reposición de cargos en servicio telefonico por Admón. Graf. (\$308.00)

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS
PERIODO DEL 1 AL 31 DE OCTUBRE DE 2001

INGRESOS

EDIFICIO	CONCEPTO	IMPORTE	C. EXTRA	ADEUDO
1	COMPL. SEP. Y A/CTA. OCT.	3956.00	-	3593.00
2	OCTUBRE Y A/CTA. A.A.	4043.00	-	1706.00
3	OCTUBRE	3823.00	-	1223.00
4	OCTUBRE	3823.00	-	0.00
5	COMPL. SEP. Y A/CTA. OCT.	3663.00	-	1823.00
6		0.00	-	8693.00
7	OCTUBRE	3823.00	-	0.00
8	COMPL. JUL. Y A/CTA. AGO.	4300.00	-	9537.50
9	COMPL. MAYO Y A/CTA. JUN.	5995.40	-	16069.30
10	A/CTA. A.A. (ABRIL)	195.00	-	4872.00
11	OCTUBRE	3823.00	-	0.00
12	CTO. AGO., SEP. Y A/CTA. OCT	8500.00	-	2509.00
13	SEPTIEMBRE Y A/CTA. OCT.	5073.00	-	2573.00
14	OCTUBRE	1148.00	-	0.00
		52165.40	-	52598.80

INGRESOS POR CUOTAS	52165.40
AUTOS EXTRAS	9968.00
DEPOSITO NO IDENTIFICADO	0.00
OTROS INGRESOS	331.00
INGRESOS DEL MES	62464.40
SALDO MES ANTERIOR	24468.36
TOTAL DE INGRESOS	86932.76

EGRESOS

CONCEPTO	IMPORTE	OBSERVACIONES
LUZ	0.00	
JARDINERIA	6026.00	1a Y 2a OCTUBRE
LIMPIEZA	8628.00	1a Y 2a OCTUBRE
VIGILANCIA	26460.00	1a Y 2a OCTUBRE
RECOLECCION BASURA	750.00	1a Y 2a OCTUBRE
MANTENIMIENTO	6254.40	
ADMINISTRACION	8205.00	1a Y 2a OCTUBRE
COPIAS	164.80	
PAPELERIA	22.25	
OTROS	1036.45	
COMISION BANCO	0.00	
TELEFONO	508.00	
DESPENSAS PMIG. (4)	779.70	
ACERA BRUJAS	4047.50	
DESAGUE EDIF. 5	300.00	
TOTAL DE EGRESOS	63182.10	

DISPONIBLE \$ 23,750.66

SALDO BANCO 3,083.22
EFFECTIVO 20,667.44

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ C.
 TESORERO

SERV. JURIDICOS CONT. Y ADMVOS. VILLA COAPA, S.A.
 ADMINISTRADOR GENERAL

* NOTA: Se conforma por pago de 1 reposición de tarjetón (E83) y reposición de cargos en servicio telefonico por Admón. Gral. (\$291.00)

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS
PERIODO DEL 1 AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2001

INGRESOS

EDIFICIO	CONCEPTO	IMPORTE	C. EXTRA	ADEUDO
1	COMPL. OCT. Y A/CTA. NOV.	3824.00	-	3592.00
2	NOVIEMBRE Y A/CTA. A.A.	4043.00	-	1486.00
3	NOVIEMBRE	3823.00	-	1223.00
4	NOVIEMBRE	3823.00	-	0.00
5	COMPL. OCT. Y NOV.	5647.00	-	0.00
6	CTO. AGO., SEP. Y A/CTA. OCT	4967.00	-	7549.00
7	NOVIEMBRE	3823.00	-	0.00
8	COMPL. AGO. Y A/CTA. SEP.	3500.00	-	9860.50
9	COMPL. JUN. Y A/CTA. JUL.	3035.30	-	16857.00
10	CTO. ABRIL Y OCT.	4872.00	-	3823.00
11	NOVIEMBRE	3823.00	-	0.00
12	CTO. OCT. Y A/CTA. NOV.	5500.00	-	832.00
13	COMPLEMENTO OCTUBRE	2573.00	-	3823.00
14	NOVIEMBRE	1148.00	-	0.00
		54401.30		49045.50

INGRESOS POR CUOTAS	54401.30
AUTOS EXTRAS	8344.00
DEPOSITO NO IDENTIFICADO	0.00
OTROS INGRESOS	371.00
INGRESOS DEL MES	63116.30
SALDO MES ANTERIOR	23750.66
TOTAL DE INGRESOS	86868.96

EGRESOS

CONCEPTO	IMPORTE	OBSERVACIONES
LUZ	7664.00	
JARDINERIA	6026.00	1a Y 2a NOVIEMBRE
LIMPIEZA	8628.00	1a Y 2a NOVIEMBRE
VIGILANCIA	26208.00	1a Y 2a NOVIEMBRE
RECOLECCION BASURA	750.00	1a Y 2a NOVIEMBRE
MANTENIMIENTO	1609.80	
ADMINISTRACION	8205.00	1a Y 2a NOVIEMBRE
COPIAS	209.90	
PAPELERIA	17.10	
OTROS	401.10	
COMISION BANCO	201.25	ANUALIDAD
TELEFONO	660.00	
ARTS. NAVIDAD	388.00	
EXTRA REC. BASURA	300.00	
TOTAL DE EGRESOS	61268.15	

DISPONIBLE \$ 25,598.81

SALDO BANCO	12,164.97
EFFECTIVO	13,433.84

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ C.
TESORERO

SERV. JURIDICOS CONT. Y ADMVOS. VILLA COAPA, S.A.
ADMINISTRADOR GENERAL

* NOTA: Se conforma por reposición de cargos en servicio telefonico por Admón. Gral. (\$371.00)

CONJUNTO HABITACIONAL PLAZA DEL ORO
ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS
PERIODO DEL 1 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

INGRESOS

EDIFICIO	CONCEPTO	IMPORTE	C. EXTRA	ADEUDO
1	COMPL. NOVIEMBRE	3592.00	-	3823.00
2	DICIEMBRE Y A/CTA. A.A.	4483.00		826.00
3	DICIEMBRE	3823.00		1223.00
4	DICIEMBRE	3823.00	-	0.00
5	COMPL. DICIEMBRE	3822.00	-	0.00
6	A/CTA. OCTUBRE	3000.00		8372.00
7	DICIEMBRE	3823.00		0.00
8	COMPL. SEP. Y A/CTA. OCT.	4000.00	-	9683.50
9	COMPL. JUL. Y A/CTA. AGO.	3530.00	-	17150.00
10	NOV. Y A/CTA. DIC.	4573.00		3073.00
11	DICIEMBRE	3823.00		0.00
12	CTO. NOV. Y A/CTA. DIC.	3900.00		755.00
13	NOVIEMBRE	3823.00	-	3823.00
14	DICIEMBRE	1148.00	-	0.00
		51163.00	-	48728.50

INGRESOS POR CUOTAS	51163.00
AUTOS EXTRAS	11467.20
DEPOSITO NO IDENTIFICADO	220.00
OTROS INGRESOS	641.50
INGRESOS DEL MES	63491.70
SALDO MES ANTERIOR	25598.81
TOTAL DE INGRESOS	89090.51

EGRESOS

CONCEPTO	IMPORTE	OBSERVACIONES
LUZ	0.00	
JARDINERIA	6026.00	1a Y 2a DICIEMBRE
LIMPIEZA	8628.00	1a Y 2a DICIEMBRE
VIGILANCIA	26460.00	1a Y 2a DICIEMBRE
RECOLECCION BASURA	1125.00	1a Y 2a DIC., AGUINALDO
MANTENIMIENTO	4421.20	
ADMINISTRACION	8205.00	1a Y 2a DICIEMBRE
COPIAS	58.60	
PAPELERIA	1962.90	
OTROS	929.80	
COMISION BANCO	0.00	
TELEFONO	672.00	
ARTS. NAVIDAD	527.60	
DESAGUE EDIF. 6	300.00	
DESPENSA P/VIG.	200.50	
TOTAL DE EGRESOS	59516.80	

DISPONIBLE \$ 29,573.91

SALDO BANCO	14,508.95
EFFECTIVO	15,064.96

MIGUEL ANGEL HERNANDEZ C.
TESORERO

SERV. JURIDICOS CONT. Y ADMVOS. VILLA COAPA, S.A.
ADMINISTRADOR GENERAL

* NOTA: Se conforma por reposición de cargos en servicio telefonico por Admón. Gral.
(\$443.00); rep. lint. (\$58.50) y reposición tarjetones (2-104, 2-402, 6-102 y 11-303)

ESTADO DE CUENTA DEL 1 DE ENERO DE 2001 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

II. GASTOS REALIZADOS EN LOS MESES DE ENERO A DICIEMBRE DE 2001

ENERO DE 2001

Copias fotostáticas	\$	10.00
Gas para Caseta de Vigilancia		120.00
Gratificación recolección de basura		400.00
Honorarios de la Administración		1,600.00
Honorarios Sr. Fernando Juárez		2,448.00
Honorarios Sr. Juan Pedro Carmona Santiago		1,988.00
Pago de Luz del área común		1,536.00
Pago de Luz de caseta de vigilancia		57.00

SUBTOTAL DE GASTOS DE ENERO DE 2001: \$ 8,159.00

FEBRERO DE 2001

Extra Sr. Fernando Juárez (apoyo extra)	\$	200.00
Gratificación recolección de basura		400.00
Honorarios del Administrador		1,600.00
Honorarios Sr. Fernando Juárez		2,448.00
Honorarios Sr. Cosme Ismael Hernández Torres		265.00
Honorarios Sr. Juan Pedro Carmona Santiago		1,259.00
Honorarios Vigilante Externo		620.00

SUBTOTAL DE GASTOS DE FEBRERO DE 2001: \$ 6,792.00

MARZO DE 2001

Copias Fotostáticas	\$	16.70
Gratificación recolección de basura		400.00
Honorarios de la Administración		1,600.00
Honorarios Sr. Fernando Juárez		2,448.00
Honorarios Sr. Cosme Ismael Hernández Torres		1,988.00
Pago de Luz del área común		1,859.00
Pago de Luz de caseta de vigilancia		76.00
Pintura		96.00
Tarjeta Telefonica p/Vigilancia		30.00

SUBTOTAL DE GASTOS DE MARZO DE 2001: \$ 8,513.70

ABRIL DE 2001

Artículos de Ferreteria (botas)	\$	109.50
Artículos de Jardinería (conector manguera)		19.00
Diferencia Honorarios Sr. Fernando Juárez		734.00
Diferencia Honorarios Sr. Cosme I. Hernández Torres		199.00
Gas para Caseta de Vigilancia		113.00
Gratificación recolección de basura		400.00
Honorarios del Administrador		1,600.00
Honorarios Sr. Fernando Juárez		2,692.00
Honorarios Sr. Cosme Ismael Hernández Torres		2,186.00
Tarjeta Telefonica p/Vigilancia		30.00

SUBTOTAL DE GASTOS DE ABRIL DE 2001: \$ 8,052.50

MAYO DE 2001

Artículos de Ferreteria (botas)	\$	69.30
Artículos de Limpieza (escoba)		19.00
Gas para Caseta de Vigilancia		113.00
Gratificación recolección de basura		600.00
Honorarios de la Administración		1,600.00
Honorarios Sr. Fernando Juárez		2,692.00
Honorarios Sr. Cosme Ismael Hernández Torres		2,186.00
Pago de Luz del área común		1,657.00
Pago de Luz de caseta de vigilancia		65.00

SUBTOTAL DE GASTOS DE MAYO DE 2001: \$ 9,001.30

JUNIO DE 2001

Artículos de Limpieza (escobas de vara)	\$	72.00
Gratificación recolección de basura		400.00
Honorarios del Administrador		1,600.00
Honorarios Sr. Fernando Juárez		1,076.50
Honorarios Sr. Cosme Ismael Hernández Torres		2,186.00
Honorarios Sr. Juan		1,617.00
Pago de Vacaciones Sr. Fernando Juárez		1,836.00

SUBTOTAL DE GASTOS DE JUNIO DE 2001: \$ 8,787.50

JULIO DE 2001

Copias fotostáticas	\$ 4.00
Gratificación recolección de basura	400.00
Honorarios de la Administración	1,600.00
Honorarios Sr. Fernando Juárez	2,692.00
Honorarios Sr. Cosme Ismael Hernández Torres	2,186.00
Pago de Luz del área común	1,238.00
Pago de Luz de caseta de vigilancia	111.00
SUBTOTAL DE GASTOS DE JULIO DE 2001:	\$ 8,231.00

AGOSTO DE 2001

Artículos de Limpieza (escobas de vara)	\$ 84.00
Aviso (velocidad maxima)	26.00
Extra Sr. Fernando Juárez (apoyo extra)	120.00
Extra Sr.	150.00
Extra recolección de basura	250.00
Gratificación recolección de basura	400.00
Honorarios del Administrador	1,600.00
Honorarios Sr. Fernando Juárez	2,692.00
Honorarios Sr. Cosme Ismael Hernández Torres	1,093.00
Honorarios Sr. Juan Pedro Carmona Santiago	1,120.00
Plomero (fuga caseta de vigilancia)	210.00
SUBTOTAL DE GASTOS DE AGOSTO DE 2001:	\$ 7,745.00

SEPTIEMBRE DE 2001

Copias fotostáticas	\$ 10.00
Gas para Caseta de Vigilancia	96.00
Gratificación recolección de basura	400.00
Herrero (puerta conjunto)	230.00
Honorarios de la Administración	1,600.00
Honorarios Sr. Fernando Juárez	2,692.00
Honorarios Sr. Juan Pedro Carmona Santiago	2,400.00
Pago de Luz del área común	1,001.00
Pago de Luz de caseta de vigilancia	-
SUBTOTAL DE GASTOS DE SEPTIEMBRE DE 2001:	\$ 8,429.00

OCTUBRE DE 2001

Artículos de Limpieza (escobas de vara)	\$ 91.00
Gas para Caseta de Vigilancia	98.00
Gratificación recolección de basura	600.00
Honorarios del Administrador	1,600.00
Honorarios Sr. Fernando Juárez	2,692.00
Honorarios Sr. Juan Pedro Carmona Santiago	2,400.00

SUBTOTAL DE GASTOS DE OCTUBRE DE 2001: \$ 7,481.00

NOVIEMBRE DE 2001

Gas para Caseta de Vigilancia	\$ 99.00
Gratificación recolección de basura	400.00
Honorarios de la Administración	1,600.00
Honorarios Sr. Fernando Juárez	2,692.00
Honorarios Sr. Juan Pedro Carmona Santiago	2,400.00
Pago de Luz del área común	1,343.00
Pago de Luz de caseta de vigilancia	102.00
Plomero (fuga caseta de vigilancia)	120.00

SUBTOTAL DE GASTOS DE NOVIEMBRE DE 2001: \$ 8,756.00

DICIEMBRE DE 2001

Aguinaldo Sr. Fernando Juárez	\$ 2,692.00
Aguinaldo Sr. Juan Pedro Carmona Santiago	600.00
Aguinaldo recolección de basura	200.00
Extra Sr. Fernando Juárez (apoyo extra)	70.00
Gratificación recolección de basura	400.00
Honorarios del Administrador	1,600.00
Honorarios Sr. Fernando Juárez	2,692.00
Honorarios Sr. Juan Pedro Carmona Santiago	2,400.00

SUBTOTAL DE GASTOS DE OCTUBRE DE 2001: \$ 10,654.00