



Proyecto de presupuesto
año que terminará el
31 de diciembre de 2022

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200



Nueva Gorgona, 7 de julio de 2022

Estimados Propietarios,

De conformidad con lo establecido en la Ley 284 del 14 de febrero de 2022, en sus artículos 47, 62, 94 y 95 la administración y la junta directiva de la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200 se complace en someter a vuestra consideración el proyecto de presupuesto para el período de doce (12) meses comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del año 2022.

En su formulación la administración ha incluido las premisas que ha considerado necesarias para esas estimaciones. La ejecución de este proyecto de presupuesto dependerá del cumplimiento o no de esas premisas. El presupuesto, al final del año 2022, podría ser diferente, ya que para la elaboración de este proyecto se han tomado en cuenta estimaciones que podrían darse o no en los términos aquí previstos.

Este proyecto de presupuesto y el aumento de las cuotas de gastos comunes que allí se incluye está condicionado a que ambas torres lo aprueben al mismo tiempo.

Por favor envíe sus preguntas o dudas al email indicado abajo. Es muy importante que nos haga llegar sus dudas preguntas, con la suficiente anticipación a la próxima Asamblea Anual Ordinaria de Propietarios.

Muy atentamente,

Lourdes de Rodriguez

Administradora - PH Bahía Playa Serena

Lourdes.Rodriguez@phbahia.com

ÍNDICE DE CONTENIDO

Proyecto de presupuesto de ingresos y egresos	1
Premisas para los cálculos	2-4
Flujos de efectivo entrantes, estimados	5-6
Flujos de efectivo salientes, estimados	7-18
Flujos de efectivo al inicio y al final del período	19
Fundamentos para el incremento de las cuotas de gastos comunes	20-22
Mejoras y reparaciones diferidas	23
Reparaciones no recurrentes	24
Proyecto de presupuesto combinado de ambas torres	25

ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA – TORRE 200

Proyecto de presupuesto de ingresos y egresos

Año que terminará el 31 de diciembre de 2022

Datos reales hasta junio de 2022 y estimados desde julio a diciembre de 2022

(Cifras expresadas en balboas)

	Primer trimestre	Segundo trimestre	Tercer trimestre	Cuarto trimestre	Total año 2022
Efectivo proveniente de:					
Cuotas de gastos comunes	98,542	87,692	98,624	96,640	381,498
Ingresos no recurrentes por venta de activos	257,750	187,200	19,148	-	464,098
Contribución para los gastos comunes. Torre 100	-	-	(10,000)	(10,000)	(20,000)
Otros ingresos	490	898	(9,880)	120	(8,372)
Total efectivo generado	356,782	275,790	97,892	86,760	817,225
Efectivo destinado a:					
Bombas y tanques de presión	-	6,754	-	-	6,754
Productos de limpieza	1,349	1,187	1,728	1,732	5,995
Seguridad y vigilancia	3,747	5,997	7,276	6,619	23,639
Transporte	60	204	150	150	564
Comisión por venta de inmueble	5,400	-	-	-	5,400
Cargos bancarios	37	57	150	150	393
Certificaciones y avalúos	249	-	-	-	249
Servicios básicos	22,312	19,865	21,650	22,899	86,727
Químicos e insumos de piscinas	4,270	1,481	2,220	2,317	10,288
Uniformes	-	209	1,500	-	1,709
Gasto de seguro	692	346	986	986	3,010
Software, licencias y otros	351	373	992	492	2,209
Fumigación	407	203	407	203	1,220
Útiles de oficina	308	11	158	309	785
Gastos de imprenta	309	105	1,114	-	1,528
Salarios y otras remuneraciones	30,512	30,714	32,650	35,000	128,876
Honorarios profesionales	6,338	8,678	3,988	5,265	24,270
Junta directiva y asambleas	-	-	3,000	-	3,000
Reparaciones	18,989	16,351	19,101	15,129	69,570
Mantenimientos	14,603	10,355	18,589	12,339	55,886
Insumos de jardinería	150	378	1,810	600	2,938
Atenciones empleados	439	456	450	362	1,707
Entretenimiento y actividades	54	-	-	-	54
Herramientas y equipos menores	1,233	1,609	-	-	2,842
Reparaciones y mantenimientos no ordinarios, según anexo	22,666	50,975	149,494	211,552	434,687
Impuestos	30,633	261	-	-	30,895
Navidad	-	-	-	700	700
Reserva del 1% de los ingresos - Ley 284	-	-	2,857	968	3,825
Total efectivo usado	165,108	156,568	270,270	317,772	909,718
Flujo neto de efectivo al final del período	191,675	119,222	(172,378)	(231,012)	(92,494)
Efectivo al inicio del período					
	103,491	295,166	414,388	242,010	103,491
Más (menos) flujo neto de efectivo	191,675	119,222	(172,378)	(231,012)	(92,494)
Efectivo al final del período	295,166	414,388	242,010	10,998	10,998

ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA – TORRE 200
Datos reales hasta junio de 2022 y estimados desde julio a diciembre de 2022
(Cifras expresadas en balboas)

Premisas para los cálculos

A continuación, las bases y las premisas que han sido consideradas en la determinación de los montos:

1. BASE CONTABLE

Este proyecto de presupuesto ha sido elaborado aplicando una base contable de efectivo. Base contable de efectivo (Cash basis) se refiere a una contabilidad que reconoce las transacciones y otros hechos sólo cuando el efectivo es recibido o pagado. Lo anterior en oposición a la base devengada o acumulada. Base devengada o acumulada, significa que los ingresos se consideran en la fecha en el que se ganan (independientemente de cuando se cobran o se hacen efectivo), y los gastos, cuando se contratan (independientemente de su fecha de pago).

2. DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS COMUNES

Como norma general los gastos comunes de las entidades legales Asamblea de Propietarios PH Bahía Playa Serena y Asamblea de Propietarios PH Bahía Playa Serena - Torre 200 se distribuyen proporcionalmente al 50% por torre. La proporción correcta, según el metraje total de cada torre, es 53% Torre 200 y 47% Torre 200. Desde el 27 de mayo de 2014 la Torre 100 ha absorbido un costo adicional de un 3% durante 97 meses.

3. COVID-19

La evolución de la pandemia es un dato que fue considerado para las estimaciones de los gastos. Para este ejercicio económico se ha previsto una presencia mucho más normalizada de propietarios, residentes y alquileres.

4. CLASIFICACIÓN DE LAS CUENTAS

En este informe el orden en que aparecen los conceptos de flujos de efectivo entrantes y salientes siguen la secuencia numérica del catálogo de cuentas de contabilidad de las PH, para este presupuesto la información básica se obtuvo de la información contable de los años incluidos en la contabilidad oficial.

5. AJUSTES DE BASE DEVENGADO PARA LLEGAR A BASE EFECTIVO

Nuestro software de contabilidad emite un presupuesto base, al cual se le han incorporado los ajustes necesarios para llevarlo de una base devengado a una base de efectivo. Los ajustes principales son:

- a. Para reflejar solo el flujo de efectivo real en cada mes o trimestre, de los ingresos por cuotas de gastos comunes se han excluido las que no van a ser cobradas en el año.
- b. Se incluyen como flujo de efectivo entrante una estimación de los pagos de cuotas de gastos comunes que, de manera anticipada a su vencimiento, efectúan algunos propietarios.
- c. A los ingresos se le sumaron los flujos de efectivo provenientes de la venta de los activos propiedad de la torre 200, a ese renglón lo hemos denominado ingresos no recurrentes por la venta de activos.
- d. Por el lado de los flujos de efectivo salientes se han excluido aquellos, no repetitivos, que se hicieron en los años 2020 y 2021. Al mismo tiempo se han incluido todos aquellos flujos de efectivo salientes que tienen el propósito de atender situaciones coyunturales del año 2022.

6. INGRESOS (FLUJO DE EFECTIVO ENTRANTE)

Para la determinación de los flujos de efectivo entrante se tomaron en cuenta los diferentes tipos de apartamentos y las alícuotas mensuales aplicables. El total de los flujos entrantes teóricos es igual a la cantidad de apartamentos, según su tipo, multiplicado por la cantidad de unidades y los meses del año. Se incluye como flujo de efectivo entrante el producto de la venta de los apartamentos 14D, 5E, puesto de estacionamiento doble fondo y depósito.

Se incluyen de igual manera otras fuentes menores de ingresos tales como mudanzas, venta de tokens/controles, recargo por mora y multas.

Los datos desde el 1 de enero al 30 de junio de 2022 son datos reales, mientras que los datos desde el 1 de julio al 31 de diciembre fueron estimados para este presupuesto.

El incremento de la cuota de gastos comunes se ha efectuado, para propósitos de este proyecto de presupuesto a partir del 1 de julio de 2022

7. FUNDAMENTOS DEL MANTENIMIENTO

Los flujos de efectivo salientes se han determinado aplicando el concepto de mantenimiento preventivo y no el correctivo. El mantenimiento preventivo es el servicio recurrente que se lleva a cabo sin que exista un daño previo con el objeto de prevenirlo anticipadamente. El mantenimiento correctivo es aquel que se realiza solo en caso de avería.

8. INFLACIÓN DE COSTOS Y SU EFECTO EN LA CAPACIDAD FINANCIERA DE LA PH

El importe de las cuotas de gastos comunes se fijó el 27 de mayo de 2014, desde esa fecha han transcurrido **97** meses. Este proyecto de presupuesto incluye, para el año 2022, un ajuste del 28% en las cuotas de gastos comunes, a partir del mes de julio de 2022. Lo anterior es necesario para equilibrar la pérdida sufrida, durante todo ese período, en el poder adquisitivo de la moneda por la inflación acumulada. En consecuencia, el estimado de flujos de efectivo entrante del año 2022 incluye ese ajuste en las cuotas mensuales de gastos comunes.

9. COSTOS Y GASTOS

Los cambios en el poder adquisitivo de la moneda son trasladados al PH por vía de decretos, por ejemplo; el ajuste bianual del sueldo mínimo o por los ajustes de precios de los proveedores. Para el año 2022 hemos estimado que la inflación de precios va a continuar impactando negativamente la capacidad financiera de ambas torres.

10. ACTUALIZACIÓN EFECTUADA AL ANTERIOR PROYECTO DE PRESUPUESTO

El proyecto de presupuesto, que fuera entregado el 23 de mayo de 2022 como documento anexo a la convocatoria para la Asamblea Ordinaria de Propietarios del 8 de junio de 2022, que como es del conocimiento de todos fue pospuesta, ha sido actualizado. La versión del 23 de mayo incluía datos reales de enero de 2022 y estimaciones para los once meses siguientes. Esta versión incluye datos reales hasta el 30 de junio de 2022 y estimaciones para los seis meses siguientes desde el 1 de julio y hasta el 31 de diciembre de 2022.

ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA – TORRE 200

Flujos de efectivo entrantes, estimados

Las cuotas de gastos comunes establecidas hace **97** meses son las siguientes:

Tipos de apartamento	Cantidad de apartamentos	Cuota mensual en Balboas	Efectivo cobrable mensualmente (máximo posible)	Efectivo cobrable anual (máximo posible)
Apartamento tipo A	24	250	6,000	72,000
Apartamento tipo B	25	250	6,250	75,000
Apartamento tipo C	9	200	1,800	21,600
Apartamento tipo D	27	250	6,750	81,000
Apartamento tipo E	25	250	6,250	75,000
Apartamento tipo F	19	150	2,850	34,200
	<u>129</u>		<u>29,900</u>	<u>358,800</u>

Con base en los ingresos anuales actuales de B/.358,800 y dado que el presupuesto contempla egresos por un total de B/.475,031 el déficit anual resultante es de **B/.116,231**.

Este proyecto de presupuesto estima como necesario e indispensable un ajuste del 28% en las cuotas de gastos comunes para de esa manera fijar una nueva cuota y un nuevo ingreso anual como sigue:

Tipos de apartamento	Cantidad de apartamentos	Cuota mensual en Balboas	Efectivo cobrable mensualmente (máximo posible)	Efectivo cobrable anual (máximo posible)
Apartamento tipo A	24	320	7,680	92,160
Apartamento tipo B	25	320	8,000	96,000
Apartamento tipo C	9	256	2,304	27,648
Apartamento tipo D	27	320	8,640	103,680
Apartamento tipo E	25	320	8,000	96,000
Apartamento tipo F	19	192	3,648	43,776
	<u>129</u>		<u>38,272</u>	<u>459,264</u>

Este nuevo importe es suficiente para soportar las salidas de efectivo a partir del año 2023, pero no es suficiente para equilibrar el proyecto de presupuesto del año 2022 debido a que la vigencia del

incremento, en caso de ser aprobado por los propietarios, inicia solo en julio de 2022, por lo que hay seis meses del año sin el ajuste requerido.

Dado lo anterior se ha estimado, para el año 2022, un déficit (después del aumento previsto en julio de 2022) de B/.92,494. Dicho déficit es compensado con los excedentes de caja, antes de las reparaciones y los mantenimientos no recurrentes programados en este proyecto de presupuesto.

En la Torre 100, por la misma situación de déficit, para la formulación de este presupuesto se ha incluido un importe de B/.20,000 como contribución a los gastos comunes de esa torre, por parte de la Torre 200. La esencia de esa compensación radica en que durante varios años fue la Torre 100 la que estuvo y sigue subsidiando gastos comunes de la Torre 200.

El Spa, los equipos del gimnasio, las mesas, sillas y sombrillas del área de la piscina, los equipos originales del pool bar, los equipos originales del restaurante fueron pagados por la Torre 100.

Adicionalmente la distribución de los gastos comunes debió ser 47% para la Torre 100 y 53% para la Torre 200, sin embargo desde el inicio se ha aplicado 50%/50%. De manera tal que la Torre 100 ha absorbido un 3% adicional durante 97 meses.

Finalmente hay gastos comunes que son pagados al 100% por la Torre 100 y no al 50% como debería ser. Las áreas son: Electricidad de las oficinas de contabilidad y administración, salón de fiestas, áreas comunes como la garita, estacionamientos de visita y lago.

La torre 100 nunca ha invocado su derecho a cobrar los diferenciales y no es su intención hacerlo, siempre y cuando haya reciprocidad por parte de la Torre 200.

En el año 2022 el ingreso proveniente por cuotas de gastos comunes es:

	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCER TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	TOTAL AÑO 2022
Cuotas de gastos comunes					
Apartamento tipo A	22,277	18,200	21,120	20,480	82,077
Apartamento tipo B	16,900	17,680	21,760	17,920	74,260
Apartamento tipo C	3,980	6,517	6,272	4,864	21,633
Apartamento tipo D	19,905	19,570	21,120	20,800	81,395
Apartamento tipo E	24,680	18,865	21,760	22,400	87,705
Apartamento tipo F	10,800	6,860	6,592	10,176	34,428
Total cuotas de gastos comunes	98,542	87,692	98,624	96,640	381,498

Del importe anterior seis meses (enero a junio) son datos reales, mientras que los siguientes seis meses del año 2022 son datos estimados.

El importe de **B/.8,372** incluido bajo el rubro de otros ingresos, incluye un desembolso de B/.10,000 correspondiente al pago de una deuda de la Torre 200, a favor de la Torre 100. Ese pago está previsto hacerse en julio de 2022. Se incluye en ese rubro para homologar con la presentación en el estado financiero combinado.

ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA - TORRE 200
Datos reales hasta junio de 2022 y estimados desde julio a diciembre de 2022

Flujos de efectivo salientes, estimados

A continuación, se incluye datos relevantes para la formación de los flujos de efectivo salientes para cubrir los costos y gastos estimados:

1. SERVICIOS BÁSICOS

Los servicios básicos comprenden lo siguiente:

	Total año 2022	Total año 2021	Total año 2020	Año 2021 Vs. 2020	Año 2022 Vs. 2021
Servicios básicos:					
Electricidad	51,610	38,076	30,477	7,599	13,535
Agua	7,498	7,498	7,566	(69)	-
Recolección de basura	7,810	5,065	3,305	1,760	2,745
Internet y teléfono	1,263	1,838	1,009	829	(575)
Diésel	2,814	3,558	2,842	716	(744)
Gas	15,731	14,078	9,394	4,683	1,654
	86,727	70,112	54,593	15,519	16,614

Del cuadro anterior se puede concluir que a partir del año 2021 ha habido incrementos en los costos de la energía que se consume en esta PH.

En efecto si se aíslan solo los renglones de energía, los totales en tres años son los siguientes:

	Total año 2022	Total año 2021	Total año 2020	Año 2021 Vs. 2020	Año 2022 Vs. 2021
Costos de energía:					
Electricidad	51,610	38,076	30,477	7,599	13,535
Diesel	2,814	3,558	2,842	716	(744)
Gas	15,731	14,078	9,394	4,683	1,654
	70,156	55,711	42,713	12,998	14,445

Con lo cual puede afirmarse que el incremento de los servicios básicos obedece, casi en su totalidad, al incremento de los costos de energía.

A continuación, algunos datos adicionales para que usted pueda concluir sobre estos incrementos de costos:

- a. Debe considerarse que el año 2020 fue un año totalmente atípico que poco ayuda para explicar las variaciones. Desde el mes de marzo y por el resto del año 2020 buena parte de la iluminación del conjunto residencial estuvo apagada. Así mismo la afluencia de

propietarios, residentes y visitantes fue prácticamente nula. Ambos factores hicieron que los gastos fueran mucho menores que los habituales, en ese año 2020.

- b. Durante el año 2021 la afluencia de propietarios, residentes y visitantes estuvo mucho más normalizada, por lo tanto, los costos de energía aumentaron.
- c. Paralelamente, a partir de la “normalización” de las actividades postpandemia se ha visto una mayor inflación a nivel mundial. Panamá no ha sido la excepción.
- d. Así mismo hemos recibido incrementos de costos por los consumos de gas y diésel.
- e. Un elemento que afecta el costo de la energía eléctrica es el hecho de que los medidores de electricidad están colocados después de las plantas eléctricas, con lo cual toda la energía producida por las plantas es facturada como si hubiera sido provista por NATURGY. El proyecto de presupuesto incluye los fondos requeridos (aproximadamente B/.15,000) para corregir esta inequidad.
- f. Hasta el año 2021 muchas luminarias de las áreas comunes estaban dañadas o no funcionaban. Desde enero del año 2022 se comenzó un proceso de restitución de todas las luces de las áreas comunes y piscinas, con lo cual la demanda de electricidad aumentó.

La gerencia de administración y el departamento de mantenimiento han estado trabajando en un proceso de conversión a LED (*light-emitting diode*) de todas las luces que iluminan las áreas comunes de este complejo residencial para buscar economías de costos.

El proyecto de presupuesto del año 2022, que habíamos entregado para la Asamblea Ordinaria de Propietarios, que iba a tener lugar el día 8 de junio de 2022 fue preparado en febrero del 2022. Para su elaboración se tomaron en cuenta los costos más actualizados y se proyectó ese consumo al resto del año. Dado que la asamblea ordinaria se pospuso procedimos con una actualización del Proyecto de Presupuesto con datos reales de los meses enero a junio de 2022. Los consumos reales fueron menores a las proyecciones iniciales. En ello contribuyo; a) el cambio a luces LED y b) el apagado más temprano de las luces de las áreas comunes. Con la implementación de sensores de movimiento en los pasillos de ambas torres se espera que el consumo eléctrico disminuya en los próximos meses.

2. SUELDOS, OTRAS REMUNERACIONES Y LOS HONORARIOS

Los sueldos, otras remuneraciones y honorarios comprenden lo siguiente:

	Total año 2022	Total año 2021	Total año 2020	Año 2021 Vs. 2020	Año 2022 Vs. 2021
Salarios y otras remuneraciones:					
Salario	79,047	74,575	70,409	4,166	4,472
Vacaciones	9,202	8,085	6,451	1,634	1,117
Horas extras	2,219	246	99	147	1,973
Recargo de domingo	3,715	3,303	2,212	1,091	413
Décimo tercer mes	7,904	7,562	7,250	311	342
Prima de productividad	965	3,588	3,000	588	(2,622)
Prima de antigüedad	-	1,427	1,536	(109)	(1,427)
Indemnización	-	4,855	5,225	(370)	(4,855)
Pre-aviso	900	850	200	650	50
Recargo de día feriado	3,882	3,859	3,216	643	23
Seguro social patronal	15,861	11,333	10,021	1,311	4,528
Seguro educativo patronal	1,845	1,355	1,242	114	490
Riesgo profesional patronal	2,222	1,405	1,286	120	816
Décimo tercer mes patronal	1,113	489	614	(125)	624
Multas y recargos patronal	-	-	95	(95)	-
Bonificación	-	251	-	251	(251)
	128,876	123,182	112,857	10,326	5,694
Honorarios profesionales:					
Servicios legales	3,105	3,260	3,243	17	(155)
Guardavida	4,740	3,000	1,650	1,350	1,740
Mensajería	70	77	723	(646)	(7)
Seguridad	-	-	1,445	(1,445)	-
Auditoría	3,533	4,815	-	4,815	(1,283)
Soporte técnico	973	633	-	633	341
Otros	11,849	14,904	6,559	8,345	(3,054)
	24,270	26,688	13,619	13,069	(2,418)
	153,146	149,870	126,476	23,394	3,276

Sin afectar los totales de cada año, para una mejor lectura del rubro de sueldos y remuneraciones lo hemos reagrupado de la siguiente manera:

	Total año 2022	Total año 2021	Total año 2020	Año 2021 Vs. 2020	Año 2022 Vs. 2021
Salarios y otras remuneraciones:					
Salario	79,047	74,575	70,409	4,166	4,472
Vacaciones	9,202	8,085	6,451	1,634	1,117
Horas extras	2,219	246	99	147	1,973
Recargo de domingo	3,715	3,303	2,212	1,091	413
Décimo tercer mes	7,904	7,562	7,250	311	342
Prima de productividad	965	3,588	3,000	588	(2,622)
Pre-aviso	900	850	200	650	50
Recargo de día feriado	3,882	3,859	3,216	643	23
Seguro social patronal	15,861	11,333	10,021	1,311	4,528
Seguro educativo patronal	1,845	1,355	1,242	114	490
Riesgo profesional patronal	2,222	1,405	1,286	120	816
Décimo tercer mes patronal	1,113	489	614	(125)	624
Multas y recargos patronal	-	-	95	(95)	-
Guardavida	4,740	3,000	1,650	1,350	1,740
Seguridad	-	-	1,445	(1,445)	-
Otros	11,849	14,904	6,559	8,345	(3,054)
	145,466	134,553	115,749	18,804	10,913

Se agregó al rubro de sueldos y otras remuneraciones los costos de guardavida, seguridad y otros (personal contratado ocasionalmente para cubrir ausencias o vacaciones).

Como información adicional tener en cuenta que:

- Durante el año 2020, por las razones ya expuestas, la nómina de todo el conjunto residencial se mantuvo al mínimo posible.
- El regreso a la “normalidad” en el año 2021 obligó a cubrir vacantes para poder prestar servicio a propietarios, residentes y visitantes.
- Al 31 de diciembre de 2020 la nómina de esta Torre estaba compuesta de 8 empleados, al 31 de diciembre de 2022 dicha nómina será de 10 empleados.

A continuación, incluimos información adicional que consideramos importante para que usted pueda concluir sobre los costos de nómina:

Sueldos mínimos

Aproximadamente el 98% de nuestros trabajadores reciben sueldo y otras remuneraciones con base al sueldo mínimo que fija el gobierno panameño. El 2% restante cobra sueldo y otras remuneraciones que no están reguladas por el gobierno nacional.

Ajustes bianuales del sueldo mínimo

Cada dos años, mediante decreto ejecutivo, el gobierno nacional anuncia el ajuste al sueldo mínimo. El desarrollo del salario mínimo que debe pagar la Asamblea de Propietarios de PH Bahía Playa Serena - Torre 200 ha sido:

Año del ajuste	Período que comprende	Sueldo mínimo	Ajuste porcentual	Ajuste porcentual acumulado
2013	2014 - 2015	513.76	15%	15%
2015	2016 - 2017	557.44	9%	24%
2017	2018 - 2019	592.80	6%	30%
2019	2020 - 2021	665.10	12%	42%
2021	2022 - 2023	665.10	0%	42%

Desde que se fijaron las cuotas de gastos comunes en el año 2014 esta PH ha recibido ajustes de un 42% en sus costos de nómina.

Personal de confianza

En lo que respecta al personal de confianza los sueldos y otras remuneraciones se habían mantenido invariables desde el año 2017. Los cambios recientes en el área de contabilidad y administración hicieron necesario efectuar ajustes a esa escala de sueldos.

Conformación de los sueldos

Los sueldos que se incluyen en el proyecto de presupuesto de ingresos y egresos del año 2022 se desagregan como sigue:

Desagregación del sueldo	Porcentaje
Sueldo mensual	100.00%
Vacaciones	9.09%
Décimo tercer mes (50% pagadero en agosto y 50% en diciembre)	8.33%
Seguro educativo	1.50%
Riesgo profesional	0.98%
Prima de antigüedad	1.92%
Indemnización	6.54%
Seguro social	12.25%
Total costos por cada B/.100 de sueldo básico mensual	<u>140.61%</u>

De lo anterior se concluye que, por cada B/.100 de sueldo básico pagado se activan otras cargas laborales que incrementan ese costo en un 40,61% adicional.

3. REPARACIONES

Las reparaciones incluyen lo siguiente:

	Total año 2022	Total año 2021	Total año 2020	Año 2021 Vs. 2020	Año 2022 Vs. 2021
Reparaciones:					
Concesiones	600	618	-	618	(18)
Piscinas	6,872	1,554	1,343	211	5,318
Gimnasio y SPA	2,591	1,969	67	1,902	622
Edificio	22,785	26,601	1,987	24,614	(3,816)
Área social y comunes	20,857	10,640	4,448	6,192	10,217
Aires acondicionados	1,963	1,689	405	1,285	273
Cancha de tenis	3,500	8,091	64	8,027	(4,591)
Parque y salón infantil	2,250	385	109	276	1,865
Playa	198	230	378	(149)	(32)
Remodelaciones	2,500	16,436	3,970	12,466	(13,936)
Sótano	3,784	-	-	-	3,784
Otras	1,671	125	59	66	1,546
	69,570	68,337	12,831	55,507	1,233

Por trimestres el plan de reparaciones es el siguiente:

	Primer trimestre	Segundo trimestre	Tercer trimestre	Cuarto trimestre	Total año 2022
Reparaciones:					
Concesiones	-	-	300	300	600
Piscinas	3,520	1,052	1,300	1,000	6,872
Gimnasio y SPA	932	1,209	150	300	2,591
Edificio	8,726	7,659	3,400	3,000	22,785
Área social y comunes	4,983	4,623	5,751	5,500	20,857
Aires acondicionados	470	518	650	325	1,963
Cancha de tenis	-	-	3,500	-	3,500
Parque y salón infantil	-	-	2,250	-	2,250
Playa	198	-	-	-	198
Remodelaciones	-	-	-	2,500	2,500
Sótano	-	980	1,200	1,604	3,784
Otras	161	311	600	600	1,671
	18,989	16,351	19,101	15,129	69,570

Las reparaciones incluyen:

- a. Reparaciones menores de los activos concesionados que no son responsabilidad del concesionario. Según contrato firmado en el año 2019.
- b. Sustitución de las válvulas (después de diez años de uso) de paso que controlan los flujos de agua de todo el sistema de piscina. Reorientación de algunas tuberías cuyo flujo de agua había sido modificado erróneamente, lo cual estaba afectando la calidad e higiene del agua en piscinas.
- c. El SPA no había sido objeto de mantenimiento en años. Por la falta de mantenimiento hubo que reparar y sustituir equipos. Para pasar a un ciclo de mantenimiento programado.
- d. En edificio y remodelaciones se contempla la pintura de pasillos.
- e. En las áreas sociales se contempló la compra de tumbonas y sillas del área de playa, sustitución de sombrillas dañadas, compra de sillas altas para el pool bar y el restaurante, cambio de la mesa de pool y otros reemplazos necesarios por deterioro o daños por uso y/o intemperie.
- f. Aires acondicionados se estará sustituyendo un nuevo equipo para una de las cabinas del área del SPA y está contemplado el mantenimiento bimensual de 8 Split y 6 centrales de 5 toneladas.
- g. Cancha de tenis, corresponde al costo de reparación de la cerca por daños causados por salitre y exposición a la intemperie. También para el cambio de las dos cestas de baloncesto.
- h. Para el área de sótanos se contempló: La sustitución de las lámparas por unas nuevas con tecnología LED, la pintura de todas las paredes, la pintura de las líneas de demarcación y la recuperación de la descripción de los puestos asignados a cada apartamento. A esta fecha todas las lámparas fueron ya sustituidas por lámparas tipo LED.
- i. En las áreas de playa, parque y salón infantil se ha contemplado reparaciones y mejoras. Adicionalmente la compra de algunos activos para el disfrute de los propietarios y residentes.
- j. A esta fecha hay aproximadamente 107 lámparas de emergencia dañadas. Por normas del honorable cuerpo de bomberos se requiere que todas las lámparas de emergencia estén funcionando a plena capacidad, en caso de una emergencia. En el año 2022 se van a recuperar todas esas lámparas.
- k. De manera similar al punto anterior nos proponemos sustituir (condicionado al flujo de caja que esté disponible), todas las cámaras dañadas del sistema CCTV. La compañía contratada está haciendo una cuantificación del número y costo de esos equipos. Hay unas 30 cámaras dañadas para este momento, más las que hay que agregar en el área de jardines y en el acceso a la playa.

- l. El herraje y laminado de las dos puertas de los baños, localizados en el área de las piscina, van a ser recuperados. Para esta fecha el trabajo ya fue realizado.
- m. Las cuatro bombas de achique, que sirven a los apartamentos que se encuentran a nivel de los sótanos, fueron compradas con el objeto de restituir la canalización de las aguas servidas hacia la planta de tratamiento y las aguas pluviales hacia el canal de salida aprobado.
- n. Los motores que abren y cierran las dos puertas que dan acceso a las rampas que dan hacia la playa van a ser sustituidos. Ambas puertas van a ser objeto de una recuperación mayor.
- o. Aprovechando el reemplazo del nuevo TimberTech del área social de la Torre 200, se ha incluido la instalación de postes para incorporar luces decorativas en el deck, a la salida del restaurante.

4. MANTENIMIENTOS

Los mantenimientos incluyen lo siguiente:

	Total año 2022	Total año 2021	Total año 2020	Año 2021 Vs. 2020	Año 2022 Vs. 2021
Mantenimientos:					
Elevadores	26,919	14,209	13,643	566	12,710
Planta de tratamiento	4,462	3,392	3,472	(80)	1,070
Planta eléctrica	1,927	5,193	3,214	1,979	(3,267)
Gimnasio	675	300	-	300	375
Alarma contraincendio y CCTV	7,568	4,200	2,247	1,953	3,368
Bomba contraincendio	1,777	1,318	1,523	(204)	458
Lago artificial	4,500	330	211	119	4,170
Parque infantil	300	509	-	509	(209)
Equipos de oficina	176	257	192	65	(80)
Equipo de jardinería	-	80	25	55	(80)
Extintores	475	473	519	(46)	1
Cuota de gastos comunes apartamento 5E	-	3,000	3,000	-	(3,000)
Cuartos eléctricos	1,000	-	-	-	1,000
Sistema de rociadores	2,129	3,596	-	3,596	(1,466)
Bombas de piscinas, lago y chorritos	1,200	-	-	-	1,200
Áreas húmedas	600	-	-	-	600
Pararrayo	305	-	-	-	305
Bomba de agua potable y bombas de presión	750	-	-	-	750
Pozo de agua	1,124	-	-	-	1,124
	55,886	36,856	28,046	8,810	19,030

El plan de inversión por trimestre es el siguiente:

	Primer trimestre	Segundo trimestre	Tercer trimestre	Cuarto trimestre	Total año 2022
Mantenimientos:					
Elevadores	10,897	6,422	4,800	4,800	26,919
Planta de tratamiento	835	1,958	835	835	4,462
Planta eléctrica	482	482	482	482	1,927
Gimnasio	-	75	200	400	675
Alarma contra incendio y CCTV	1,868	-	2,850	2,850	7,568
Bomba contra incendio	-	493	642	642	1,777
Lago artificial	-	-	4,500	-	4,500
Parque infantil	-	-	300	-	300
Equipos de oficina	48	32	48	48	176
Extintores	475	-	-	-	475
Cuartos eléctricos	-	-	1,000	-	1,000
Sistema de rociadores	-	364	883	883	2,129
Bombas de piscinas, lago y chorritos	-	-	1,200	-	1,200
Áreas húmedas	-	-	300	300	600
Pararrayo	-	305	-	-	305
Bomba de agua potable y bombas de presión	-	-	250	500	750
Pozo de agua	-	224	300	600	1,124
	14,603	10,355	18,589	12,339	55,886

En general se trata de contratos fijos que incluyen una cuota mensual por los servicios recibidos. El mantenimiento de la bomba contra incendios, bomba de agua potable, y bombas de piscinas es efectuado por las empresas idóneas contratadas.

El proyecto de presupuesto del año 2022 incorpora mantenimientos de:

- a. Cuartos eléctricos.
- b. Bombas en piscinas, lago y chorritos.
- c. Áreas húmedas.
- d. Pararrayos.
- e. Bomba de agua potable y de presión.
- f. Bomba del pozo de agua.

Comentarios sobre algunos de los elementos incluidos bajo el rubro de mantenimientos:

Elevadores

Por tener casi 8 años se encuentran en constantes cambios de piezas menores. Este presupuesto incluye una estimación de esos gastos.

Alarma conraincendios

En años anteriores se contrató a una persona natural la cual brindaba el servicio y no cumplía con el requerimiento de certificación del panel Siemens, por lo tanto, este año hemos contratado a la empresa Telecom la cual tiene la distribución exclusiva de dicha marca.

CCTV

Este año hemos iniciado el proceso de restauración y acondicionamiento de las cámaras. Paso siguiente es la sustitución de los equipos deteriorados por el tiempo, para posteriormente iniciar un mantenimiento bimensual o trimestral.

Lago

Recuperación del lago en el sentido de colocar nuevos filtros y comprar bombas que aseguren la calidad del agua, pintura y saneamiento del piso, dotación de vegetación. Sustitución de luces y recuperación de los chorros.

5. RESTO DE FLUJOS DE EFECTIVO SALIENTES

El resto de los flujos de salida de efectivo no comentados previamente corresponden a:

	Año 2022	Año 2021	Año 2020	Año 2021 Vs. 2020	Año 2022 Vs. 2021
Resto de los flujos de efectivo salientes:					
Productos de limpieza	5,995	5,874	5,648	226	122
Seguridad y vigilancia	23,639	22,916	22,628	288	723
Transporte	564	738	475	264	(174)
Comisión por venta del apartamento 14D	5,400	-	-	-	5,400
Cargos bancarios	393	109	369	(261)	285
Certificaciones y avalúos	249	516	1,428	(913)	(267)
Químicos e insumos de piscinas	10,288	4,561	3,188	1,373	5,726
Uniformes	1,709	1,623	648	975	86
Gasto de seguro	3,010	4,494	3,483	1,011	(1,484)
Software, licencias y otros	2,209	789	1,040	(251)	1,419
Fumigación	1,220	1,017	1,094	(78)	203
Útiles de oficina	785	952	302	650	(167)
Gastos de imprenta	1,528	513	1,069	(556)	1,015
Asambleas de propietarios	3,000	2,509	714	1,795	491
Insumos de jardinería	2,938	1,302	460	842	1,635
Atenciones empleados	1,707	1,261	621	640	446
Entretenimiento y actividades	54	216	27	188	(162)
Herramientas y equipos menores	2,842	5,718	3,286	2,432	(2,876)
Impuestos	30,895	696	-	696	30,199
Navidad	700	163	105	58	537
Reparaciones y mantenimientos no ordinarios	434,687	-	-	-	434,687
Reserva del 1% de los ingresos - Ley 284	3,825	-	-	-	3,825
	537,635	55,965	46,585	9,380	481,670

De los anteriores destacamos los siguientes:

a. Reparaciones y mantenimientos no ordinarios

Más adelante en este proyecto de presupuesto, correspondiente al año 2022, se incluye un detalle completo de las reparaciones y/o los mantenimientos no recurrentes. Los conceptos allí incluidos van a ser financiados con los ingresos no recurrentes provenientes de la venta de los apartamentos 14D, 5E, puesto de estacionamiento doble fondo techado y depósito. Lo que se está proponiendo es que los ingresos no recurrentes queden correlacionados con reparaciones y/o mantenimientos también no recurrentes.

b. Impuestos

Corresponde a impuestos de inmuebles por B/.933, impuestos por ganancia de capital por B/.16,470, impuestos por transferencia de bienes inmuebles por B/.13,492.

c. Químicos e insumos de piscinas

Durante los dos primeros meses del año la piscina grande presentó problemas en las mediciones del agua; debido a esta situación se concluyó que se estaban utilizando los químicos con porcentajes errados, a partir de esa fecha se procedió a realizar las compras con los porcentajes adecuados, cambiando de proveedor. La reformulación de las proporciones ocasionó un alza en los costos.

d. Gastos de imprenta

Para este año se está presupuestando la sustitución e incorporación de nuevos letreros en el área de playa, piscinas y jardines. Se propone realizar compra de cintillos impresos para un mejor control de visitantes, alquileres de corta estancia y concesiones.

e. Asambleas de propietarios

Costo estimado de la Asamblea Anual Ordinaria de Propietarios y Asamblea Extraordinaria para aprobación de la impermeabilización y reacondicionamiento del golfito.

No se incluye el gasto legal para la modificación del Reglamento de Copropiedad ya que a la fecha de este proyecto de presupuesto desconocemos aún los costos involucrados. Tampoco el costo de la Asamblea Extraordinaria para la aprobación del nuevo Reglamento de Copropiedad, reglamento de uso y el manual de alquileres.

f. Insumos de jardinería

En adición a las compras normales, se ha previsto la compra de plantas para la renovación de las islas alrededor de las piscinas.

g. Reserva del 1% de los ingresos

Corresponde al Fondo para Imprevistos exigido por la Ley 284 de fecha 14 de febrero de 2022 en su capítulo I, artículos 46, 47 y 48.

ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA – TORRE 200
Datos reales hasta junio de 2022 y estimados desde julio a diciembre de 2022

Flujos de efectivo al inicio y al final del período

Si fuera que todas las premisas se cumplen, tal como fueron estimadas, los flujos de efectivo al inicio y al final de cada período serían los siguientes:

	Primer trimestre	Segundo trimestre	Tercer trimestre	Cuarto trimestre	Total año 2022
Efectivo al inicio del período	103,491	295,166	414,388	242,010	103,491
Más (menos) flujo neto de efectivo	165,108	156,568	270,270	317,772	(92,494)
Efectivo al final del período	(61,616)	451,735	684,658	559,782	10,998

De lo anterior se deduce que el saldo inicial de efectivo se reduce, desde los B/.103,491 al inicio del año a B/.10,998 al final del año.

Los resultados mensuales de dicho flujo de efectivo son como sigue:

	Flujo neto de efectivo del mes	Efectivo disponible al final del mes
Enero	187,856	291,347
Febrero	46,998	338,345
Marzo	(43,179)	295,166
Abril	156,836	452,002
Mayo	(32,479)	419,523
Junio	(5,136)	414,388
Julio	(55,904)	358,483
Agosto	(83,218)	275,265
Septiembre	(33,255)	242,010
Octubre	(28,945)	213,065
Noviembre	(33,640)	179,425
Diciembre	(168,427)	10,998

Los pronósticos de efectivo permiten concluir que, a pesar de preverse varios meses deficitarios, no habrá un déficit de caja al final del año 2022 ya que los flujos netos mensuales de efectivo son cubiertos con el efectivo disponible.

Fundamentos para el incremento de las cuotas de gastos comunes

A continuación, los fundamentos para el incremento de las cuotas de gastos comunes a partir del mes julio de 2022:

1. EL DESEQUILIBRIO FINANCIERO NO ES NUEVO

Se trata de una situación que de alguna manera ya había sido comentada o informada en los estados financieros del año 2021, al igual que en el proyecto de presupuesto de ese año.

2. LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS AL Y POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021, CONFIRMAN LO QUE YA SE ANTICIPABA

En efecto ese año finalizó con una pérdida en libros de B/.11,428.

3. LAS CUOTAS DE GASTOS COMUNES DE ESTA PH FUERON FIJADAS EN EL AÑO 2011, DESDE ESA FECHA Y HASTA EL PRESENTE HAN OCURRIDO LOS SIGUIENTES EVENTOS ECONÓMICO-FINANCIEROS

- a. El sueldo mínimo se ha incrementado en un 42% (en junio de 2014 cuando se comenzó a reclutar nuevo personal ya el sueldo mínimo había sido ajustado +15%, esa es la razón de incluir la data del 2013). Sueldo mínimo es la base de nuestra nómina y representa el 98% de nuestro costo:

Año del ajuste	Período que comprende	Sueldo mínimo	Ajuste porcentual	Ajuste porcentual acumulado
2013	2014 - 2015	513.76	15%	15%
2015	2016 - 2017	557.44	9%	24%
2017	2018 - 2019	592.80	6%	30%
2019	2020 - 2021	665.10	12%	42%
2021	2022 - 2023	665.10	0%	42%

- b. La inflación acumulada de ese lapso ha sido de no menos del 22%, así:

Año	Índice de inflación
2011	5.88
2012	5.70
2013	4.03
2014	2.63
2015	0.14
2016	0.74
2017	0.88
2018	0.76
2019	0.36
2020	1.55
2021	1.45
2022	1.96

- c. La gestión de mantenimiento traía un atraso considerable. El desfase es una consecuencia, primero de flujos de efectivo insuficientes para afrontar todas las reparaciones y mantenimientos debidos y en segundo lugar por un enfoque de mantenimiento que era correctivo en lugar de preventivo.
- d. El incremento de los costos de los diferentes servicios ha sido posible solo con contrapartida en un deterioro de la capacidad de gestión financiera de la PH. La PH ha venido soportando incrementos de costos por vía de decretos, como lo es el incremento del sueldo mínimo, mientras que otros vienen dados por ajustes que no dan capacidad de negociación a la PH, como lo es el costo de la energía.
- e. Los bienes que consume la PH son de demanda relativamente inelástica, es decir frente a un aumento de precios el consumo se mantiene por tratarse de bienes necesarios para la PH.
- f. El ajuste del 28% no equilibra el proyecto de presupuesto del año 2022, sin embargo, es el primer paso para un proyecto de presupuesto equilibrado en el año 2023. La diferencia radica en que en el año 2022 la vigencia del nuevo valor de las cuotas de gastos comunes es de seis meses, mientras que para el año 2023 será de doce meses.

Con base en lo anterior la propuesta de incremento en las cuotas de gastos comunes, a partir del mes de julio de 2022, es la siguiente:

Tipo de apartamento	Cantidad de apartamentos	Cuota de gastos comunes en Balboas	
		Anterior	Nueva
Apartamentos tipo: A, B, D, E y G	101	250	320
Apartamentos tipo: C	9	200	256
Apartamentos tipo: F	19	150	192
	<u>129</u>		

4. PÉRDIDA DEL PODER DE COMPRA

Con base en la inflación del período 2011 al 2022 el poder de compra de B/.100 se ha reducido a B/.80.44.

Dicho de otra manera, lo que en el año 2011 se podía comprar con B/.100 en el año 2022 puede comprarse con B/.124.31.

5. EFECTO DEL MEDIO AMBIENTE

La proximidad al área de la playa tiene consecuencias en la frecuencia y la intensidad de los mantenimientos y reparaciones. La brisa marina tiene un efecto muy degradante sobre un volumen importante de nuestros activos. Ello implica mayores costos y gastos para este conjunto residencial.

6. MEJORAS Y REPARACIONES DIFERIDAS

Como se muestra en el cuadro siguiente, la insuficiencia de ingresos obliga a diferir una serie de mejoras o reparaciones para las cuales no hay capacidad financiera que permita su ejecución. De aprobarse el incremento solicitado estas mejoras y reparaciones podrían incluirse en una plan escalonado de emprendimiento.

A continuación el detalle de tales mejoras y reparaciones diferidas:

**ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA
Y DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA - TORRE 200**

Mejoras y reparaciones diferidas

No incluye información de los costos ya que los mismos no han sido determinados

- Restitución del ambiente musical en las áreas sociales y en el lobby de Torre 200
- Sistema de calefacción para la piscina grande
- Sustitución de las máquinas del gimnasio, por agotamiento de vida útil y obsolescencia tecnológica
- Para habilitar la azotea de la Torre 200 como un Sky Bar, instalación de deflectores de viento o instalación de barandas de cristal reforzado tipo panorámico
- Láminas protectoras UV para el SPA, salón de fiestas y salón de juegos niños
- Fase II del muro perimetral, a un costado de la Torre 200
- Piso de cemento para la cancha de tenis
- Ranchitos adicionales en el área de Playa
- Rediseño del golfito para darle un uso alternativo para toda la comunidad
- Renovación del salón de fiesta, ampliación de las amenidades que ofrece a propietarios y residentes
- Sistema automatizado de riego para los jardines frontales y para el área social
- Reemplazo de los vidrios dañados en el área social y en el infinito de la piscina grande
- Incrementar la capacidad del área de basura incorporando un segundo piso, si no afecta la estética del conjunto residencial
- Sellar aberturas que existen en las escaleras de la Torre 200, para mayor protección de los menores de edad
- Sustituir la puerta de entrada al PH por un sistema modular que aporte más seguridad al conjunto residencial
- Reemplazo de todos los carros para movilizar equipajes
- Colocar el calentador del jacuzzi que se encuentra entre la piscina semiolímpica y la grande.
- Comprar e instalar un tanque de presión en el pozo profundo para así regular mejor los tanques de ambas torres
- Reparación de las luminarias LED del SPA
- Restituir el equipo de sonido del SPA
- Construcción de una cancha para jugar bocce
- Cambio del techo del beach bar
- Compra e instalación de estación(es) de carga para vehículos de movilidad eléctrica

ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA

Reparaciones no recurrentes

Año que terminará el 31 de diciembre de 2022

Datos reales hasta junio de 2022 y estimados desde julio a diciembre de 2022

(Cifras expresadas en balboas)

	Primer trimestre	Segundo trimestre	Tercer trimestre	Cuarto trimestre	Totales
Recuperación de sillas y tumbonas	2,885	894	-	-	3,779
Barra de acceso para estacionamiento Torre 200	4,436	-	-	-	4,436
Luces LED en sótanos	5,487	-	-	-	5,487
Depósitos en sótano 3	600	-	-	-	600
Cámaras CCTV y red LAN	7,020	2,485	-	-	9,505
Barandas área social y piscinas	1,837	1,246	-	-	3,083
Tanques de presión para la Torre 200	400	6,014	-	-	6,414
Circuito del panel de alarma	-	3,377	-	-	3,377
Tumbonas para el área de la playa	-	3,933	-	-	3,933
Iluminación de áreas comunes	-	1,827	-	-	1,827
Sensores de movimiento para pasillos de ambas torres	-	4,478	-	-	4,478
Vidrios en balcones de la Torre 200	-	2,953	-	-	2,953
Equipos para el Spa	-	5,570	-	-	5,570
Fosas pluvial y sanitaria a la salida del sotano 3	-	4,670	-	-	4,670
Tarjetas de control de acceso para elevadores de la Torre 200	-	1,125	-	-	1,125
Deck de la Torre 200	-	-	44,699	-	44,699
Impermeabilización del deck	-	12,405	12,404	-	24,809
Medidores para las plantas eléctricas	-	-	14,641	-	14,641
Pintura y recuperación de la fachada de la Torre 200	-	-	-	150,000	150,000
Baño de playa	-	-	28,000	-	28,000
Inpermeabilización y acondicionamiento del golfito	-	-	46,800	-	46,800
Recuperación paneles de lobbys	-	-	1,750	-	1,750
Resanar espejo de agua	-	-	1,200	-	1,200
Muro de contención de la playa	-	-	-	53,552	53,552
Sistema de riego en los jardines frontales y área social	-	-	-	8,000	8,000
	22,666	50,975	149,494	211,552	434,687

**ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA
Y DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA - TORRE 200**

Proyecto de presupuesto combinando

Año que terminará el 31 de diciembre de 2022

Datos reales hasta junio de 2022 y estimados desde julio a diciembre de 2022

(Cifras expresadas en balboas)

	Torre 100	Torre 200	Combinado
Efectivo que proviene de:			
Cuotas de gastos comunes	364,214	381,498	745,712
Contribución a los gastos comunes de la Torre 100	20,000	(20,000)	-
Ingresos no recurrentes por venta de activos	-	464,098	464,098
Otros ingresos	11,864	(8,372)	3,492
Total efectivo generado	396,078	817,225	1,213,302
Efectivo destinado a:			
Bombas y tanques de presión	-	6,754	6,754
Productos de limpieza	6,057	5,995	12,052
Seguridad y vigilancia	23,639	23,639	47,278
Transporte	480	564	1,044
Comisión por venta de inmueble	-	5,400	5,400
Cargos bancarios	562	393	955
Certificaciones y avalúos	-	249	249
Servicios básicos	91,674	86,727	178,401
Químicos e insumos de piscinas	9,222	10,288	19,509
Uniformes	1,500	1,709	3,209
Gasto de seguro	3,287	3,010	6,297
Software, licencias y otros	2,128	2,209	4,337
Fumigación	1,220	1,220	2,440
Útiles de oficina	467	785	1,252
Gastos de imprenta	1,477	1,528	3,005
Salarios y otras remuneraciones	136,502	128,876	265,378
Honorarios profesionales	19,149	24,270	43,418
Junta directiva y asambleas	3,000	3,000	6,000
Reparaciones	58,748	69,570	128,318
Mantenimientos	50,675	55,886	106,560
Insumos de jardinería	2,727	2,938	5,664
Atenciones empleados	1,629	1,707	3,336
Entretenimiento y actividades	200	54	254
Herramientas y equipos menores	668	2,842	3,510
Impuestos	-	30,895	30,895
Navidad	700	700	1,400
Reparaciones y mantenimientos no ordinarios	-	434,687	434,687
Reserva del 1% de los ingresos - Ley 284	3,302	3,825	7,127
Total efectivo usado	419,011	909,718	1,328,729
Flujo neto de efectivo al final del período	(22,934)	(92,494)	(115,427)
Efectivo al inicio del período	29,293	103,491	132,784
Más (menos) flujo neto de efectivo	(22,934)	(92,494)	(115,427)
Efectivo al final del período	6,359	10,998	17,357



