



## **CONDominio MONTEMAYOR RESIDENCIAL 1. SECTOR 4**

# **INFORME DE GESTIÓN DE JUNTA Y ADMINISTRATIVA.**

**Realizado por:  
Lcda. Brenda Rivas.  
Ing. Joan Marchant.  
Ing. Erasmo Paladino**

**MAYO 2022.**

# INDICE

INFORME DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN.....	3
RELACIÓN DE INGRESOS Y EGRESOS.....	3
SITUACION INICIAL.....	4
GESTIONES ALCANZADAS POR LA JUNTA.....	4-5
GESTION DE COBRANZA Y DATOS DE LA MOROSIDAD.....	6-7
INFORMACIÓN FINANCIERA.....	8
CUENTAS POR PAGAR.....	10
CONCLUSIONES.....	10

Señores:  
Junta de Condominio.  
Copropietarios Sector 4.  
Presente.

## **INFORME DE GESTION CIERRE DE AÑO 2021 - 2022**

En cumplimiento a las instrucciones impartidas por ustedes y de conformidad con los procedimientos establecidos para la administración de condominios, se muestra el siguiente informe en el cual se mencionan las actividades ejecutadas durante el periodo de Abril 2021 hasta Mayo 2022, destacándose como principal objetivo, la presentación de las cuentas de Ingresos y Egresos en la actual Junta de Condominio Montemayor Residencial 1 – Sector 4.

Cabe destacar que las cifras y números que se presentan son a partir de la fecha antes mencionada, en vista de que la gestión pasada de administración no presento ningún tipo de informe de entrega.

### **RELACIÓN DE INGRESOS Y EGRESOS**

En el **Anexo 1** se presenta la Relación de Ingresos y Egresos del Condominio Montemayor Residencial 1 – Sector 4, para cuya elaboración se partió de cuatro (4) fuentes distintas que se mencionan a continuación:

1. Talonarios de recibos.
2. Transferencias Bancarias.
3. Soportes de Egresos (Facturas y Recibos)

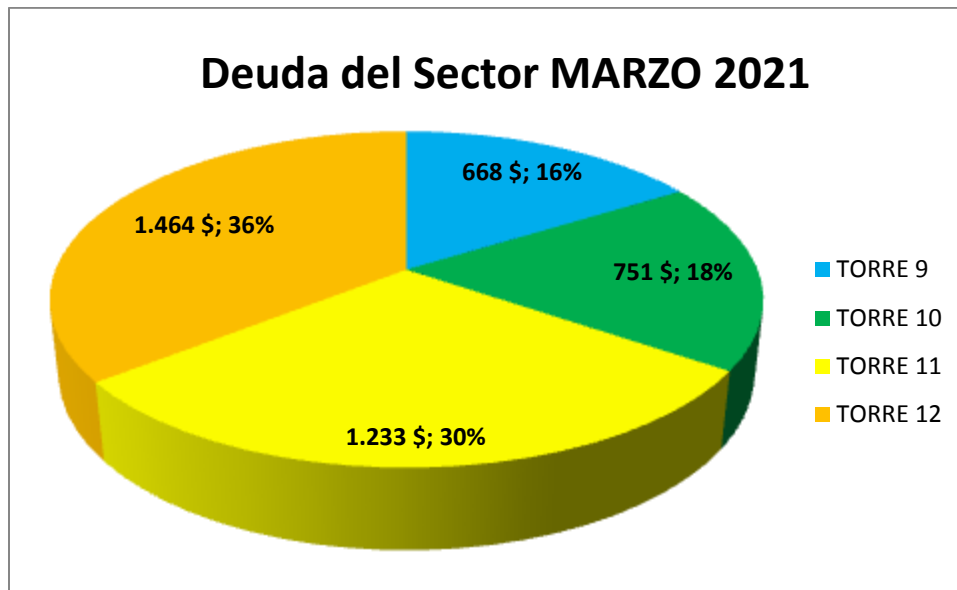
Las actividades se desarrollaron a partir del análisis de la información de cada uno de los elementos antes señalados. Consistieron principalmente en identificar de manera precisa la numeración correlativa de los talonarios, además de ordenar cronológicamente cada uno de los ingresos y egresos. De igual forma, detallar de manera exacta el número de la vivienda que realiza el pago, forma de pago, banco, número de referencia, descripción del pago y monto.

## SITUACION INICIAL

### Inicio de Gestión Administrativa en Abril 2021

La situación financiera al inicio de la gestión administrativa se muestra en el siguiente resumen.

Marzo 2021	Deuda del Sector Marzo 2021	%
TORRE 9	668 \$	16
TORRE 10	751 \$	18
TORRE 11	1.233 \$	30
TORRE 12	1.464 \$	36
<b>Total</b>	<b>4.116 \$</b>	



## CONTINUACIÓN GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y JUNTA DE CONDOMINIO DESDE FEBRERO 2021

- Obras Realizadas:** se ejecutaron las siguientes obras durante el año.
  - Jornada de Desinfección.
  - Adquisición e Instalación sistema de seguridad de 8 cámaras, con XVR de capacidad de 32.
  - Alumbrado Público.
  - Enrejado para el Área de Vigilancia y Conserjería.

- Jornada de Desmalezamiento Avenida Principal y Áreas Internas y Externas del Urbanismo.
- Demarcación de puestos de estacionamiento, durmientes, columnas, brocal de entrada y puestos de estacionamiento visitante.
- Iluminación entrada de acceso al urbanismo lámparas solares.
- Compra de Contactador tablero cuarto de bombas.
- Iluminación de Áreas Comunes del estacionamiento.
- Revisión de Lámparas de sodio.
- Reparaciones varias al portón.
- Reparación de Filtraciones del área del estacionamiento.
- Luminarias para el cuarto de basura y el área del estacionamiento aledañas a la pared perimetral.
- Cambio de regulador de gas.
- Sustitución del tubo de 4 pulgadas en el cuarto de bombas.
- Creación de Blog con historial de las obras realizadas. <https://condominio-mm-sector4.blogspot.com>

## 2. Acciones de mantenimiento y control:

- Dotación de equipamiento al personal de mantenimiento.
- Supervisión y Reemplazo de bombillos en áreas comunes mensualmente.

## 3. Acciones permanentes con:

- Supervisión y notificación de Vehículos mal estacionados.
- Supervisión y notificación del buen uso y consumo del GAS.
- Supervisión del buen uso de ascensores.
- Reparación de cerraduras, puertas, mantenimiento de brazos de acceso a edificios.
- Generación de contenido e Información permanente (Diseño de Post's, Carteles, Anuncios en PDF, Videos, Imágenes) a mediante el uso de Grupos de Whatsapp

## 4. Gerencia de redes sociales:

- Se creó un **grupo** General de por **Whatsapp** con reglas claras y de carácter "informativo" Esta ha sido una herramienta fundamental y eficaz en la comunicación del Sector. Esto nos ha permitido de una manera clave generar participación, colaboración, lograr objetivos, ahorrar tiempo y recursos así como mantener informados a todos los residentes.
- Se Creó una **Pagina WEB para el Sector 4** ([www.mtc.zz.com.ve/CONDominio-S4](http://www.mtc.zz.com.ve/CONDominio-S4)) mediante el cual se canaliza información del Sector, tales como trámites administrativos para los propietarios, descarga y consulta de Avisos de cobro mensuales hasta la fecha actual, registro de pagos y transferencias bancarias al condominio, seguimiento de los distintos pagos realizados, descarga de documentos

de interés, registro de datos de propietarios e inmuebles asociados, entre otras cosas.

**5. Gestión de Cobranza Morosidad:** Quien es un Moroso? Aquel propietario que ha dejado vencer una o más cuotas de condominio, viva o no en las residencias. Los servicios indicados en el recibo, ya han sido utilizados y deben cancelarse de inmediato, pues ante las actuales circunstancias del país no hay crédito de ningún proveedor y varios de ellos proceden al corte del servicio.

- Se llevaron a cabo cada sábado en horario de 4:30pm a 6:00pm jornadas de cobranza mediante instalación en la entrada de las torres de un punto de atención para la entrega de efectivo como pago del condominio, así como también aclaratorias personalizadas referentes a lo administrativo.

### Estrategias aplicadas en la cobranza.

- Publicación en carteleras todo lo relacionado a C x C y Morosidad.
- Publicación semanal en el Grupo General el status del sector y por torre.
- Mensajería de texto.
- Llamadas telefónicas.
- Correos de cobranza.

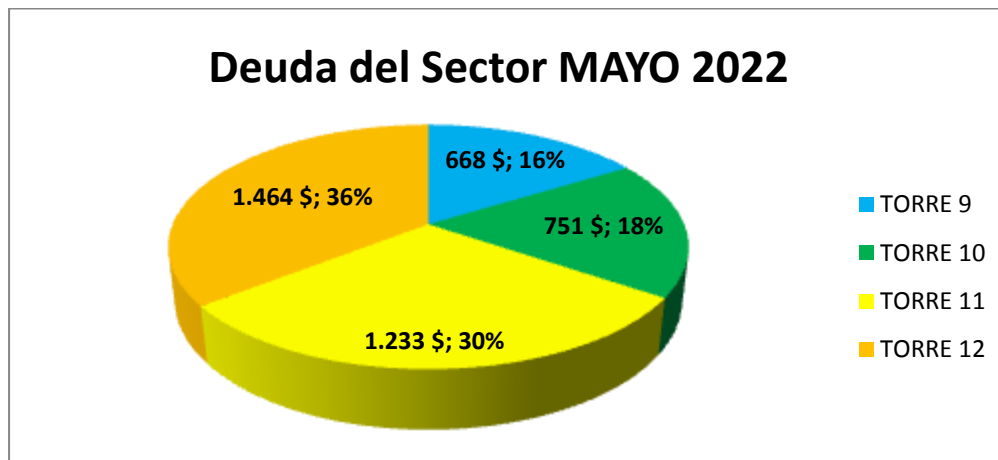


La gestión administrativa no logro alcanzar la recuperacion de la morosidad existente en este periodo y el mismo se incremento (en 85% con respecto a 2021-marzo) en virtud a que una serie de propietarios se negaron a cancelar el condominio viendose afectado el pago de proveedores y atraso en el pago de servicios.

## Cuentas por Cobrar.

Se expresa gráficamente la información.

MAYO 2022	Deuda del Sector MAYO 2022	%
TORRE 9	795 \$	10
TORRE 10	1.298 \$	17
TORRE 11	3.053 \$	40
TORRE 12	2.473 \$	33
<b>Total</b>	<b>7.619 \$</b>	



SITUACION POR TORRE									
TORRES	APARTAMENTOS	PAGARON	NO PAGARON	MAYO.2022	NIVEL DE INSOLVENCIA 76%				
9	44	18	26						
10	44	10	34						
11	44	6	38						
12	44	9	35						
<b>TOTAL</b>	<b>176</b>	<b>43</b>	<b>133</b>						

**6. Edificaciones:** Las filtraciones del techo de edificios es mantenimiento que ya corresponde a los propietarios del edificio por el tiempo transcurrido.

## INFORMACIÓN FINANCIERA

### Comparativo de Ingresos, egresos VS valor mensual del aviso de cobro.

MES-AÑO	Suma de EGRESOS	Suma de INGRESOS	Suma de AVISO DE COBRO
2021-03	0	0	
2021-04	1.774	1.955	4.756
2021-05	2.615	2.490	4.317
2021-06	2.763	2.915	5.234
2021-07	3.712	3.841	6.178
2021-08	4.761	5.116	9.943
2021-09	4.290	3.667	7.833
2021-10	3.159	3.366	7.405
2021-11	3.947	4.673	8.093
2021-12	4.427	3.604	7.389
2022-01	4.850	4.696	7.526
2022-02	3.393	4.168	9.607
2022-03	6.755	6.358	8.925
2022-04	5.505	5.476	9.145
2022-05	6.756	7.037	10.728
<b>Total general</b>	<b>58.706</b>	<b>59.363</b>	<b>107.078</b>



cabe destacar que desde abril del 2021 hasta mayo 2022 no se presentaron ingresos que alcasaran cubrir los gastos que se reflejaban mes a mes en los avisos de cobro, asi que lo que ingresaba solo llegaba a cubrir pago y bonos de transporte de empleados de

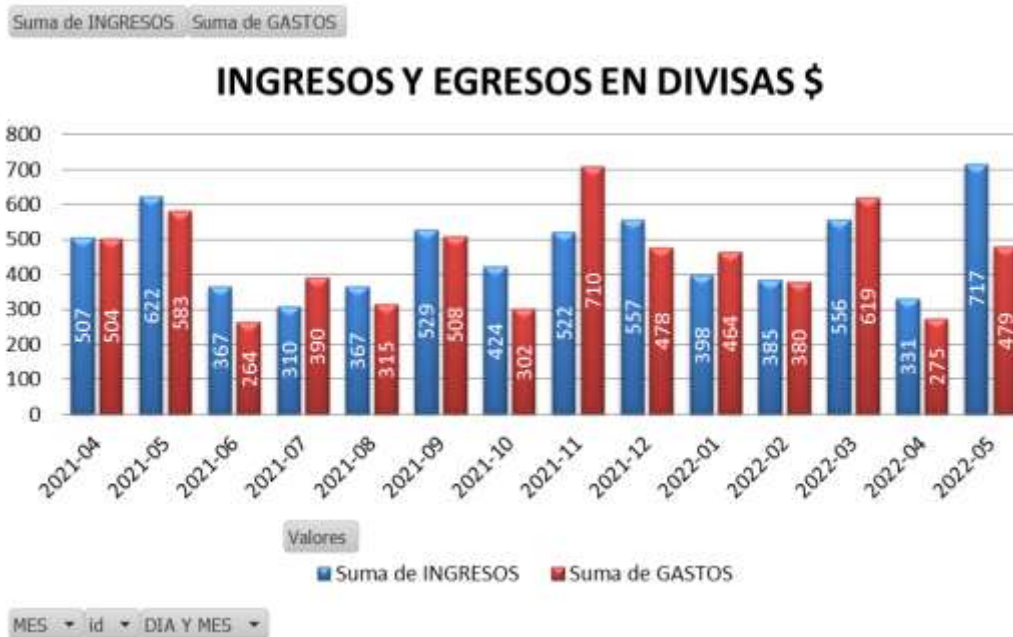


mantenimiento, compra de insumos de limpieza y cubrir pagos de mantenimiento de ascensores y vigilancia.

**Los ingresos en Bs como en Divisas (\$) presentados no eran suficientes para cubrir la demanda de gastos del sector.**

### Ingresos y Egresos en divisas.

MES	id	DIA Y MES	Suma de INGRESOS	Suma de GASTOS
2021-04			507	504
2021-05			622	583
2021-06			367	264
2021-07			310	390
2021-08			367	315
2021-09			529	508
2021-10			424	302
2021-11			522	710
2021-12			557	478
2022-01			398	464
2022-02			385	380
2022-03			556	619
2022-04			331	275
2022-05			717	479
<b>Total general</b>			<b>6592</b>	<b>6271</b>



## Cuentas por Pagar.

<b>CUENTAS POR PAGAR SECTOR 4</b>				
EMPRESA	PERIODO	FECHA DE EMISION	Código DE CLIENTE	MONTO
FOSPUCA	JUNIO.2021	01/07/2021		Bs.S 850,24
HIDROCENTRO	nov-21	11/11/2021		Bs.S 533,52
HIDROCENTRO	dic-21	10/12/2021		Bs.S 533,52
HIDROCENTRO	ene-22	12/01/2022		Bs.S 533,52
HIDROCENTRO	feb-22	10/02/2022		Bs.S 533,52
HIDROCENTRO	mar-22	11/03/2022		Bs.S 533,52
HIDROCENTRO	abr-22	12/04/2022		Bs.S 533,52
CORPOELEC		29/05/2022		Bs.S 6.405,83
SEGUPREV, C.A	ABRIL			\$550,00
SEGUPREV, C.A	MAYO			\$600,00
ASEMEHI, C.A.	MAYO			\$52,50

<b>CUENTAS POR PAGAR TORRES 9,10 Y 11</b>			
TORRES	CONCEPTO	VALOR	FECHA
9	AUTOGESTION	\$14,13	MAYO.2022
10	COBRO DE MANT. ASCENSOR 2021	\$142,50	AÑO 2021
10	AUTOGESTION DE ASCENSOR	\$96,00	
11	AUTOGESTION T.11 ASCENSORES	\$44,00	AÑO 2021
<b>TOTAL</b>		<b>\$296,63</b>	

## CONCLUSIONES

El compromiso de la junta de condominio siempre estuvo enfocado en promover y conservar espacios placenteros, seguros y agradables para sus habitantes, siempre en la búsqueda de mejorar la calidad de vida de todos.

Agradecemos la colaboración de todos los vecinos que se hicieron partícipes durante este período 2020-2021 a quienes mejoraron su actitud de pago, a quienes se han mantenido en la línea de la solvencia siempre, este año de gran dificultades para todos.