



Los Versalles

UNA COMUNIDAD PARA REYES

www.LosVersalles.org



INFORME DE TESORERÍA



Cuotas Recogidas al Presente



✦ Cuotas Morosas Recobradas	\$35,250.00
✦ Noviembre	\$11,400.00
✦ Diciembre	\$12,300.00
✦ Enero	\$12,300.00
✦ Febrero	\$11,700.00
✦ Marzo	\$11,250.00
✦ Total	\$94,200.00



Cuotas Recogidas al Presente



✦ Cuotas Morosas Recobradas \$ 35,250.00

Todo el dinero recaudado de las Cuotas Morosas Recobradas (Pre-Noviembre) será utilizado para recrear el “Fondo de Reserva” que según nuestro reglamento debemos tener. El total en el fondo de reserva debe ser \$300 x 91 casas vendidas, ósea \$27,300.00. El resto del dinero que se espera recaudar se retendrá hasta que se resuelva a favor o en contra de la responsabilidad de La Asociación de las deudas adquiridas por La Desarrolladora y esta dejo de pagar.



Cuotas Recogidas al Presente



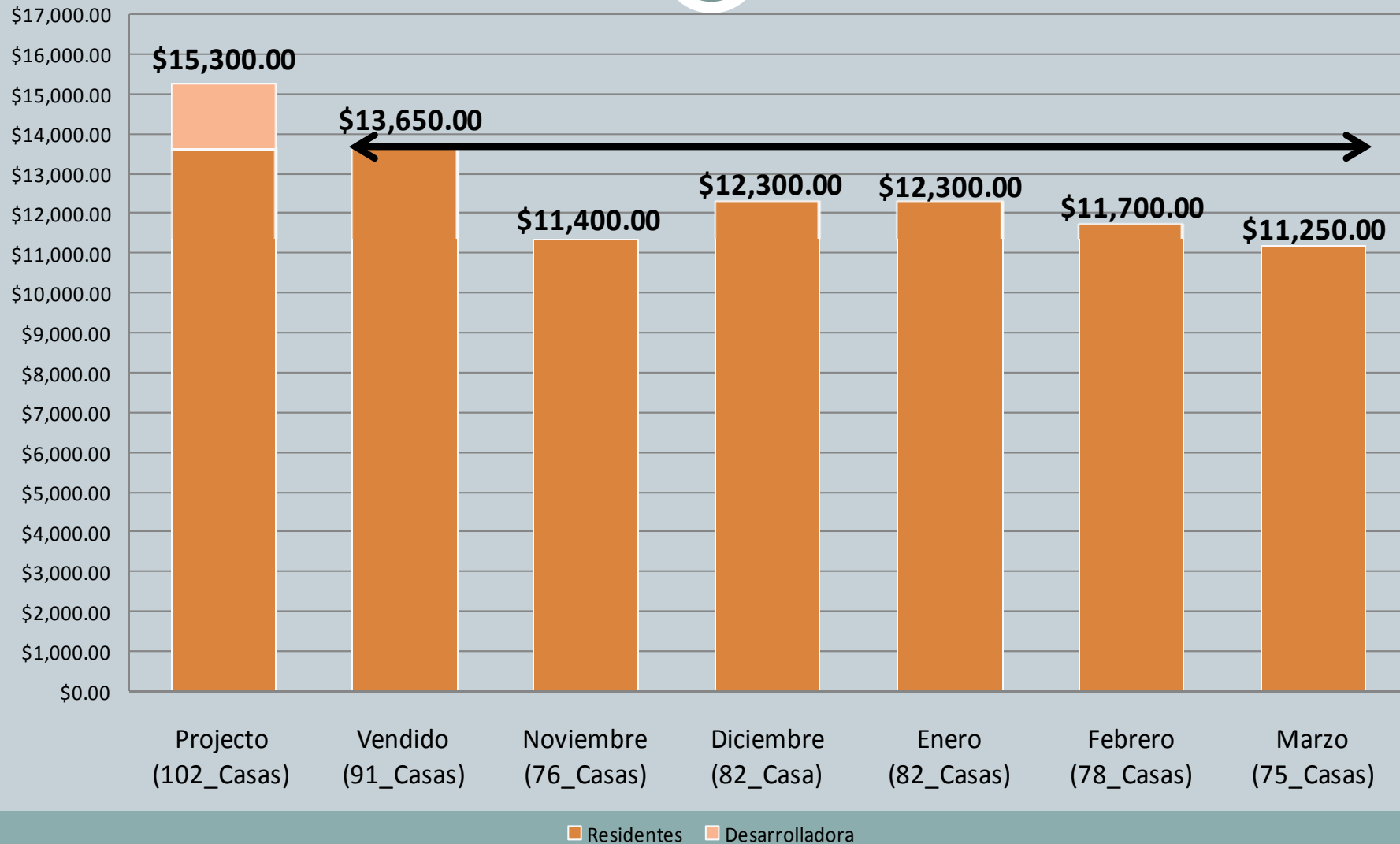
✦ Noviembre	\$11,400.00
✦ Diciembre	\$12,300.00
✦ Enero	\$12,300.00
✦ Febrero	\$11,700.00
✦ Marzo	\$11,250.00

El dinero que se recaude mensualmente se utilizará para pagar las operaciones de Los Versalles y el 10% del mismo (si sobrara) se pondrá en una reserva para cubrir emergencias.

Actualmente Los Versalles gasta unos \$13,570.00 fijos al mes. Sin incluir el 10% de reserva que se supone que se separe ya que eso subiría los gastos a \$15,100.00. (Por lo pronto no se estará nutriendo la cuenta de reserva.)



Cuotas Recogidas al Presente





Deudas a La Asociación



Cuando comenzamos en Noviembre del 2008 La Desarrolladora nos había dejado unas cuentas sin cobrar de unos \$95,550.00.

Desde ese entonces una de las tareas que La Junta de Directores ha estado trabajando activamente es la de persuadir a los Titulares que deben aun dinero a La Asociación para que paguen su aportación justa de los gastos a esta comunidad.



Deudas a La Asociación



Para tales esfuerzos se aprobó una amnistía general hasta Marzo 31, 2009 y Planes de Pagos para aquellos que los necesitaran.

Al día de hoy ya hemos recuperado \$35,250.00

Las personas que por alguna razón u otra no puedan acogerse a estas iniciativas para Marzo 31, 2009 serán referidos a un abogado para comenzar un proceso de cobro a través de la vía judicial.



Amnistía



La Junta de Directores decidió dar una amnistía de Penalidades e Intereses para todas las personas que se quieran poner al día en sus cuotas. Los requisitos son:

- El Pago Total de sus deudas antes de Marzo 31, 2009
- Luego del Marzo 31 todas las personas que deban más de 3 meses, y no hayan hecho los arreglos de pagos, serán referidos a un abogado y se le aplicarán todos los intereses y penalidades descritas en nuestro reglamento.



Plan de Pago

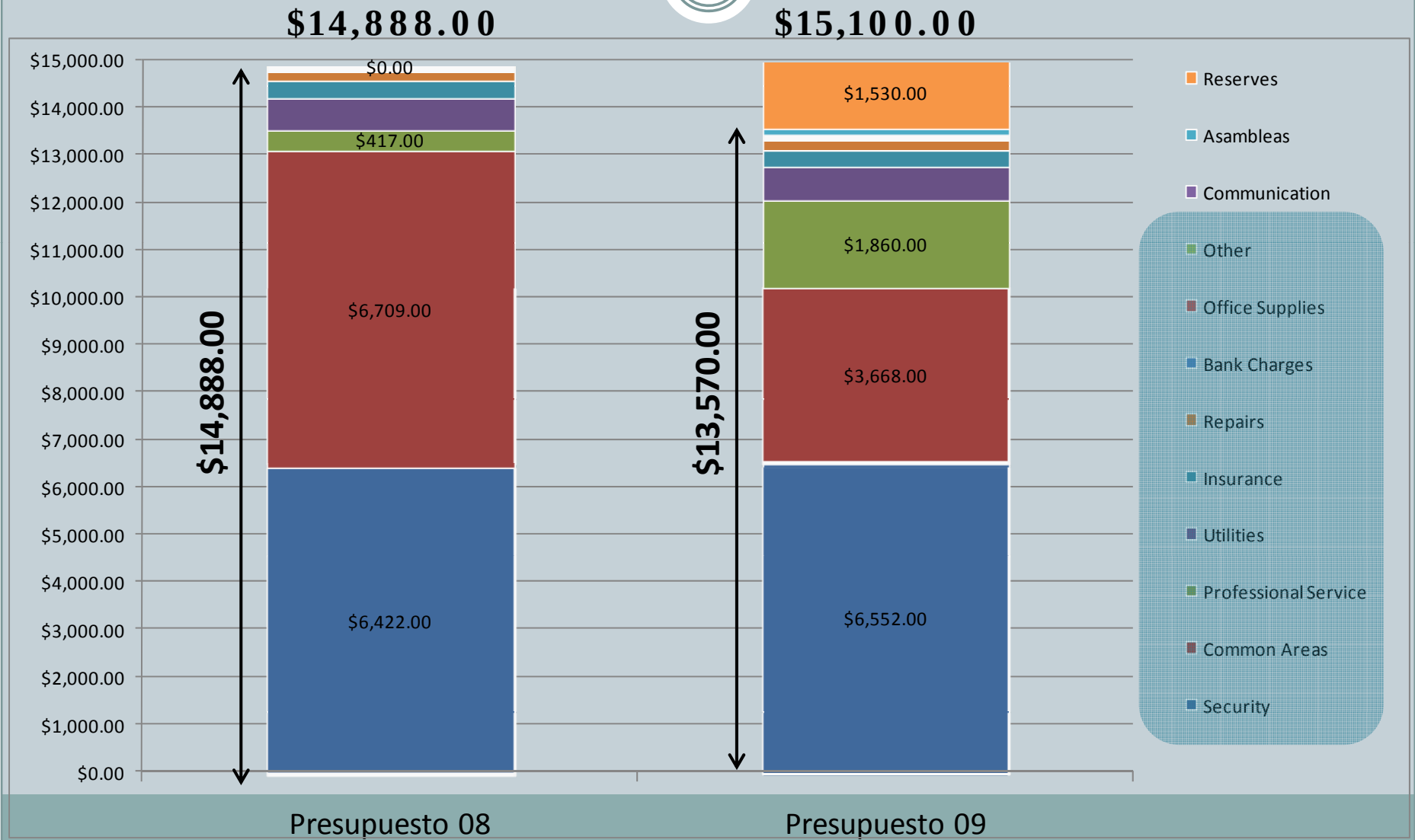


La Junta de Directores también aprobó un Plan de Pago para las personas que tuvieran alguna situación económicas y así lo requirieran. Los requisitos son:

- Contactar a La Junta y solicitar un Plan de Pago
- Pagar 1/3 de la deuda antes de Marzo 31, 2009
- Se le aplicara un cargo de 10% al restante de la deuda
- Se dividirá el restante entre 9 pagos, los cuales deberán ser pagados junto con su cuota mensual
- La deuda deberá pagarse antes de Diciembre 31, 2009
- De dejar de pagar la deuda, se estará renunciando a la amnistía y el titular vendrá obligado a pagar todas las penalidades e intereses originales.



Presupuesto 2009





Presupuesto 2009



Como pudieron observar en la pasada grafica:

- Los Gastos Fijos Presupuestados para el 2008 eran \$14,888.00.
- Los Gastos Fijos Presupuestados para el 2009 son \$13,570.00
- Esto representa un ahorro de \$1,318.00 mensuales (\$15,816.00 Anuales)
- El presupuesto del 2009 aparenta ser mayor (\$15,100.00) ya que nosotros incluimos en el los \$1,530.00 que se supone se recoja para nutrir la cuenta de reserva, pero actualmente no se esta recogiendo porque apenas nos alcanza el dinero para pagar los gastos fijos. De hecho La Desarrolladora ya lo había eliminado completamente de su presupuesto aun cuando nuestro reglamento así lo requiere.



Presupuesto 2009

Presupuesto 2008

01. Security Services-----	\$6,422.00
02. Common Areas Maintenance-----	\$6,709.00
03. Professional Service-----	\$417.00
04. Utilities-----	\$675.00
05. Repairs & Maintenance-----	\$208.00
06. Insurance-----	\$384.00
07. Office Supplies-----	\$37.50
08. Bank Charges-----	\$12.50
09. Other-----	\$23.00
10. Communication-----	\$0.00
11. Asambleas -----	\$0.00
12. Fondo de Reserva-----	\$0.00

Total-----\$14,888.00

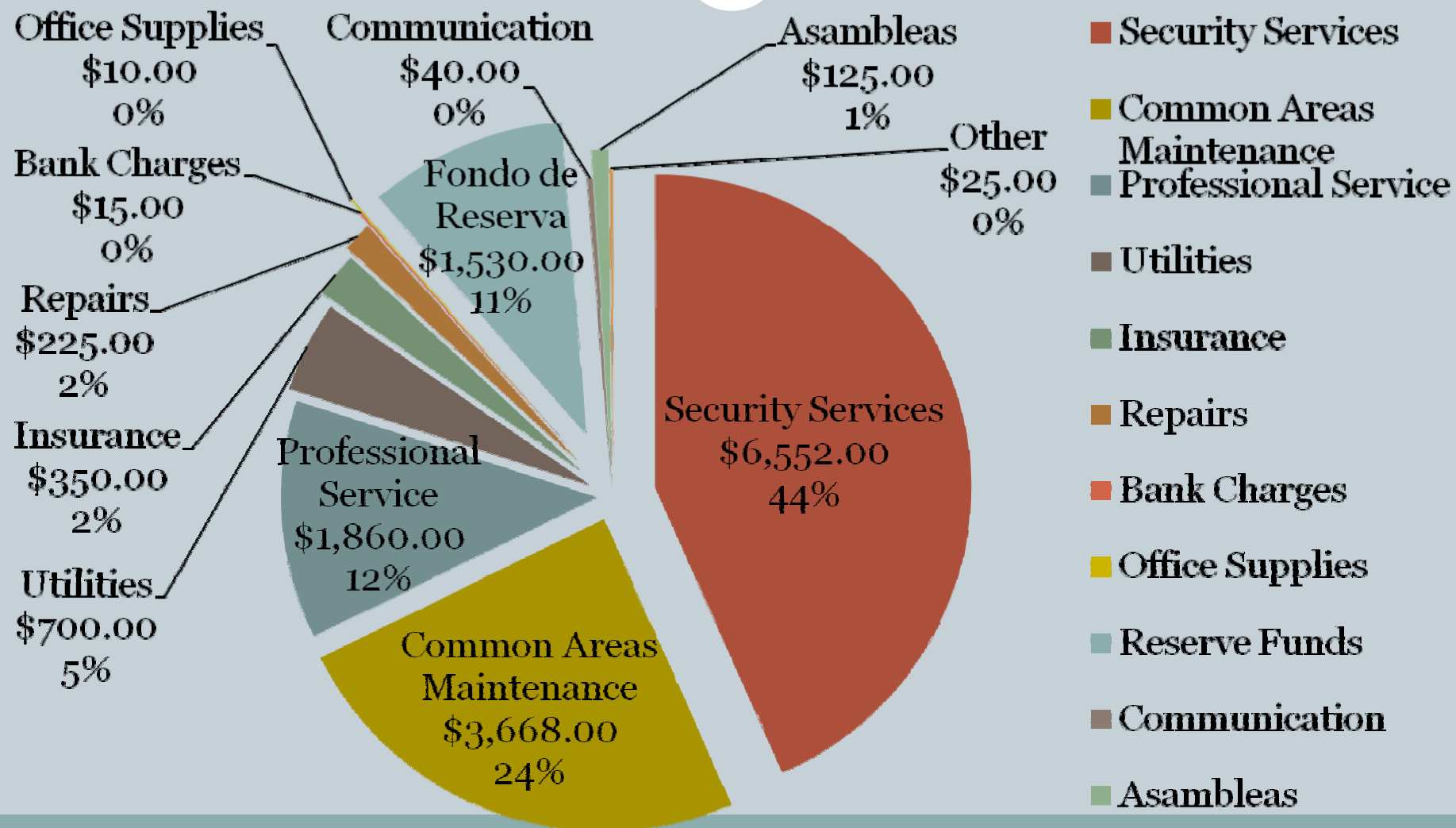
Nuevo Presupuesto 2009

01. Security Services-----	\$6,552.00
02. Common Areas Maintenance-----	\$3,668.00
Landscaping-----	\$2,068.00
Landscaping Supplies-----	\$100.00
Mantenimiento General-----	\$1,200.00
Cleaning Supplies-----	\$100.00
Playgrounds -----	\$100.50
Gate Maintenance-----	\$100.00
03. Professional Service-----	\$1,860.00
Administration-----	\$1,260.00
Accounting-----	\$100.00
Abogados-----	\$500.00
04. Utilities-----	\$700.00
Agua-----	\$60.00
Luz-----	\$580.00
Telephone-----	\$60.00
05. Repairs & Maintenance-----	\$225.00
Plumbing-----	\$50.00
Electric-----	\$50.00
Building-----	\$50.00
Other-----	\$75.00
06. Insurance-----	\$350.00
07. Office Supplies -----	\$10.00
08. Bank Charges-----	\$15.00
09. Other-----	\$25.00
10. Communication-----	\$40.00
Newsletter-----	\$25.00
website-----	\$15.00
11. Asambleas -----	\$40.00
12. Fondo de Reserva-----	\$1,530.00

Total-----\$15,100.00



Desglose de Gastos Presupuestados



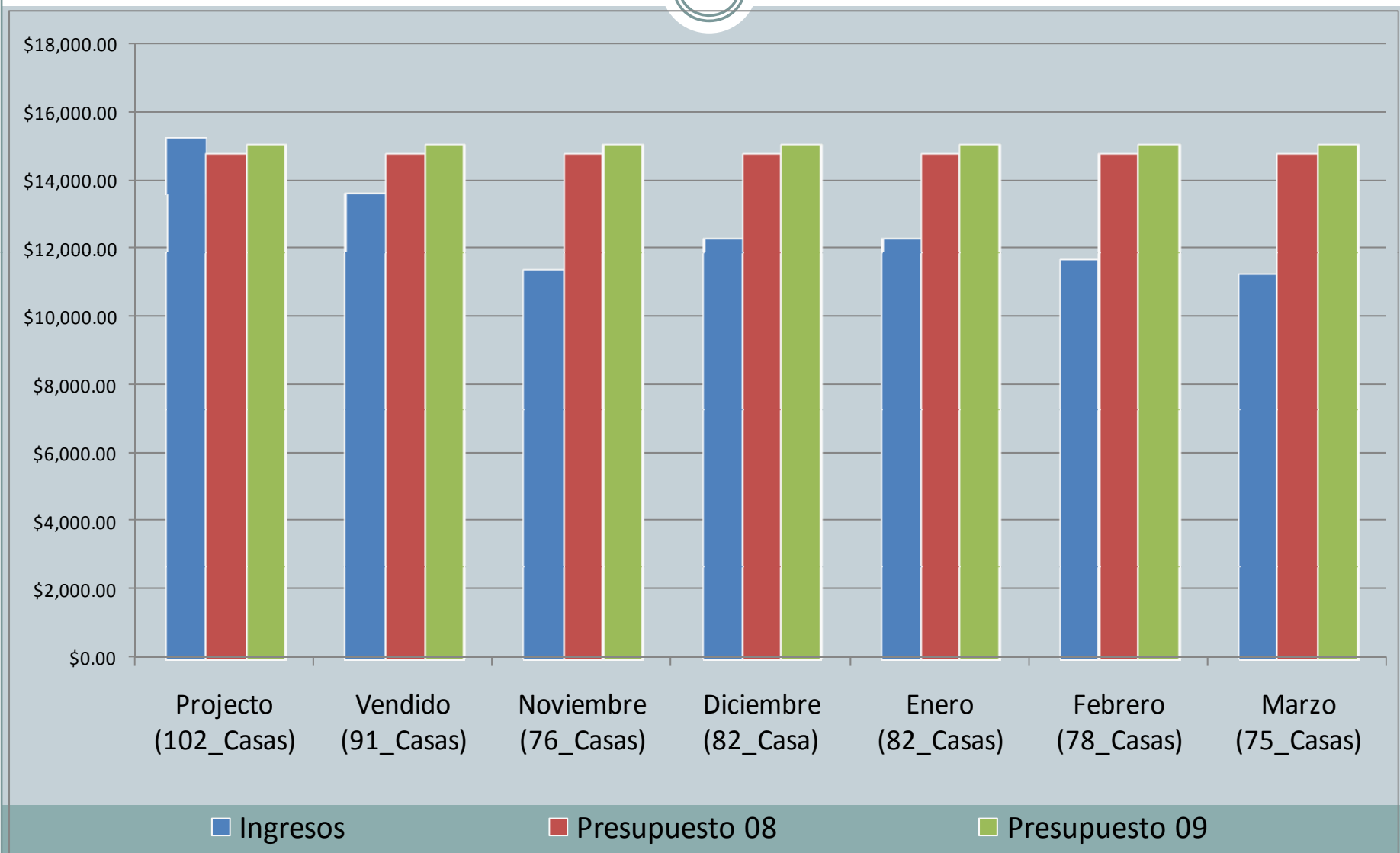


Detalles del Presupuesto

Item	Sub- Total	Total Mensual	Total Annual
Security Services		\$6,552.00	\$78,624.00
Common Areas Maintenance		\$3,668.00	\$44,016.00
Landscaping	\$2,068.00		
Landscaping Supplies	\$100.00		
Mantenimiento General y Le Chateau	\$1,200.00		
Cleaning Supplies	\$100.00		
Playgrounds (incluye Canchas)	\$100.00		
Gate Maintenance	\$100.00		
Professional Service		\$1,860.00	\$22,320.00
Administration	\$1,260.00		
Accounting	\$100.00		
Abogados	\$500.00		
Utilities		\$700.00	\$8,400.00
Agua	\$60.00		
Luz	\$580.00		
Telephone	\$60.00		
Repairs & Maintenance		\$225.00	\$2,700.00
Plumbing	\$50.00		
Electric	\$50.00		
Building	\$50.00		
Other	\$75.00		
Communication		\$40.00	\$480.00
Newsletter	\$25.00		
website	\$15.00		
Insurance		\$350.00	\$4,200.00
Bank Charges		\$15.00	\$180.00
Office Supplies		\$10.00	\$120.00
Fondo de Reserva		\$1,530.00	\$18,360.00
Asambleas		\$125.00	\$1,500.00
Other		\$25.00	\$300.00
Total		\$15,100.00	\$181,200.00

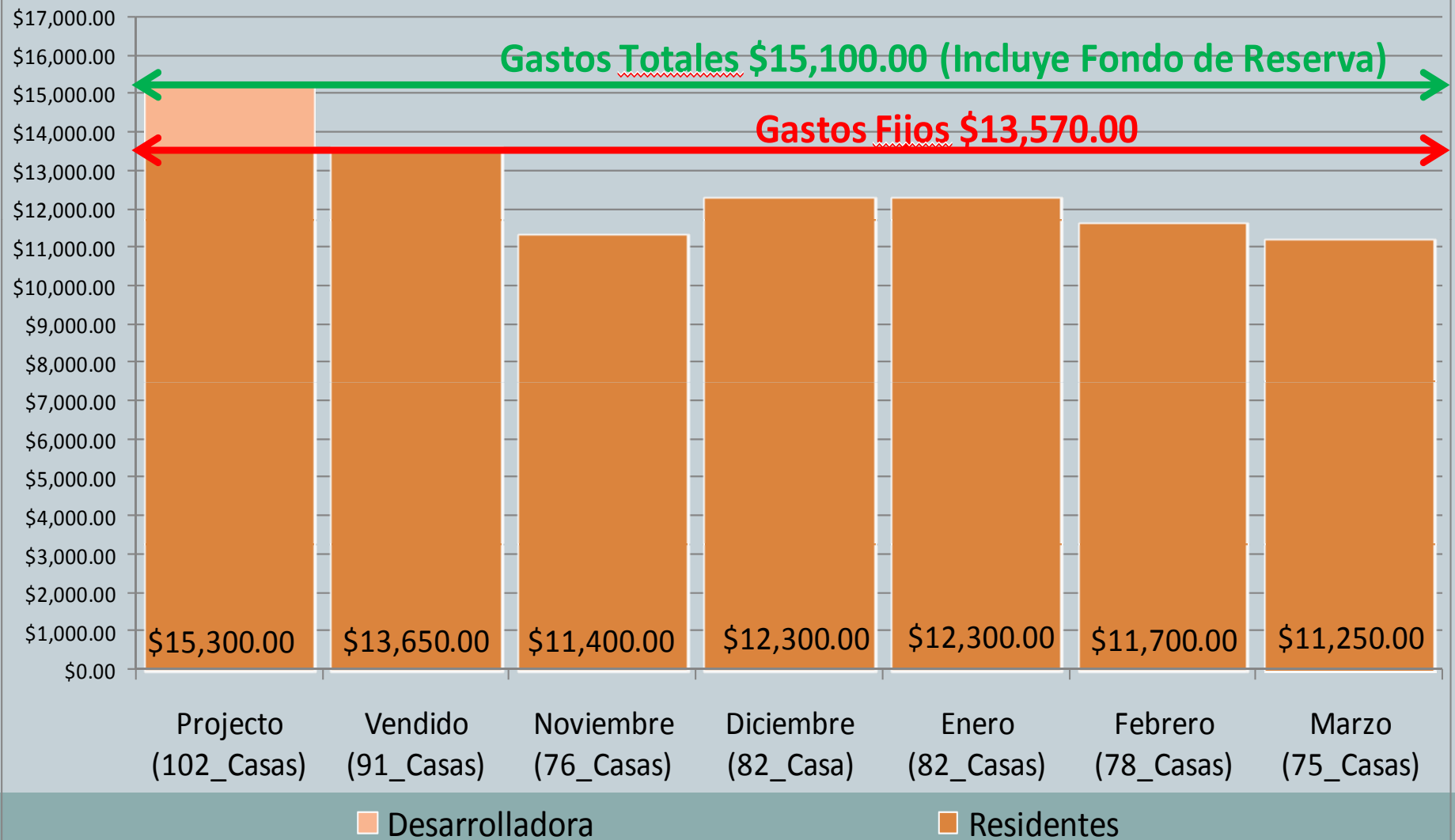


Ingresos Vs. Presupuesto





Ingresos Actuales Vs. Gastos Fijos





Gastos Mayores



- Seguridad
- Mantenimiento de áreas comunes
- Servicios profesionales
 - Administración
 - Contabilidad
 - Abogados
- Seguros
- Fondo de Reserva (Eliminado por ahora)



Gastos Mayores



- **Seguridad:** El costo de seguridad es de \$9.00 la hora. Anteriormente era \$9.35. La seguridad es necesaria porque ellos son los que permiten la entrada a visitantes y “vendors”, pero son nuestro mayor costo.
- **Mantenimiento de áreas comunes:** El costo de mantenimiento de áreas comunes lo hemos tratado de mantener al mínimo. Anteriormente se pagaba unos \$6,500.00 mensuales. Por el momento estamos bajando ese costo y mantenerlo lo más cercano a \$3,500.00.



Gastos Mayores



- **Servicios Profesionales**

- **Administración:** Se contrató un administrador como entidad independiente encargada de:

- ✓ Supervisar al personal de mantenimiento y áreas comunes
 - ✓ Supervisar reparaciones y darle seguimiento
 - ✓ Gestionar Cobros de Cuotas Mantenimiento
 - ✓ Realizar la contabilidad básica de La Asociación
 - ✓ Buscar alternativas costo/efectivas en gastos del complejo
 - ✓ Orientar a La Junta para que se tomen las decisiones acorde con la ley de PR, el Reglamento, DACO y cualquiera otra política establecida por La Junta
 - ✓ Administrar el uso de las facilidades comunales incluyendo Le Chateau siguiendo los procedimientos establecidos



Gastos Mayores



- **Servicios Profesionales (Continuación)**
 - **Contabilidad:** La Asociación tiene que hacer auditorias anuales de todo el dinero que recoge y gasta.
 - **Abogados:** Se estará reteniendo un abogado para atender las situaciones legales de la urbanización tales como consultoría, cobro a deudores y reclamos a La Desarrolladora.



Gastos Mayores



- **Seguros:** Las áreas comunes requieren de un seguro.
- **Fondo de Reserva:** El fondo de reserva es requerido por nuestro reglamento. El mismo se utilizará en casos de emergencia y para gastos ya planificados a largo plazo (re-pavimentar canchas cada 5 años, etc.) (Esto se tuvo que eliminar por ahora)



Los Versalles

UNA COMUNIDAD PARA REYES

www.LosVersalles.org