



**REPORTE MENUSAL**

**CONDOMINIO  
*CENTRO DE EXHIBICIONES***

**SEPTIEMBRE 2023**



# ESTADOS FINANCIEROS

## ESTADO DE RESULTADOS

Por el periodo del 01 de Enero al 30 de Septiembre del 2023

Ingresos	Acum. Septiembre	Presupuesto 2023	Variacion vs PTO 2023
Cuotas de mantenimiento	10,118	10,057	1%
<b>Total de Ingresos</b>	<b>10,118</b>	<b>10,057</b>	
Cuota Administrativa	3,145	3,145	0%
Energía y agua	3,995	3,738	7%
Mantenimiento	1,613	1,269	27%
Seguridad	651	894	-27%
Limpieza	664	772	-14%
Otros gastos	139	240	-42%
Producto financiero	-21	0	0%
<b>Total de Gastos</b>	<b>10,186</b>	<b>10,057</b>	<b>1%</b>
<b>Resultado del periodo</b>	<b>-68</b>	<b>0</b>	

**ESTADO DE  
RESULTADOS  
Acumulado  
Real  
Septiembre**

## ESTADO DE RESULTADOS

Por el periodo del 01 de Enero al 30 de Septiembre del 2023

	Gastos Acum Ene-Sep	Presupuesto 2023	Variacion vs PTO 2023	Comentarios
<b>Gasto Administrativo</b>	<b>3,145</b>	<b>3,145</b>	<b>0%</b>	
Cuota Administrativa	3,145	3,145	0%	
<b>Energia y agua</b>	<b>3,995</b>	<b>3,738</b>	<b>7%</b>	
Energia Electrica	3,637	3,436	6%	
Agua	358	301	19%	Mayor consumo de agua
<b>Mantenimiento</b>	<b>1,613</b>	<b>1,269</b>	<b>27%</b>	
Aire acondicionado	521	246	111%	Mtto a torres enfriamiento y limpieza profunda a tubos condensadores
Edificio	452	507	-11%	Mtto a Cisterna y Fumigacion del edificio
Elevadores y escaleras	262	103	155%	Polizas de mtto mensuales y mtto a pasamos escaleras PN a PB
Electrico-luminico	195	103	88%	Estudio de codigo red
Sistema contra-incendio	123	253	-52%	
Hidro-sanitario	60	57	5%	Reemplazo de tubería de drenaje área condóminos
<b>Seguridad</b>	<b>651</b>	<b>894</b>	<b>-27%</b>	
Servicios de seguridad	651	894	-27%	
<b>Limpieza</b>	<b>664</b>	<b>772</b>	<b>-14%</b>	
Materiales de limpieza	345	481	-28%	Recolección de basura por tolvas y cargo por SM artículos de limpieza para baños
Servicios de limpieza	319	291	10%	
<b>Otros gastos</b>	<b>118</b>	<b>240</b>	<b>-51%</b>	
Enfermeria	91	94	-3%	
Otros	35	38	-7%	Desarrollo de interfaz basica en Metasys e desarrollo de logs en portal de transparencia
Seguros	-8	90	-109%	
Honorarios	0	18	-100%	
	<b>10,186</b>	<b>10,057</b>	<b>1%</b>	

**ESTADO DE  
RESULTADOS  
Acumulado  
Real  
Septiembre**

# ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

## Comparativo Septiembre 2023 vs Dic 2022

### Estado de Situación Financiera AI 30 DE SEPTIEMBRE 2023

(Miles de pesos corrientes)

	DIC 22	SEP23		DIC 22	SEP23
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
CIRCULANTE			CIRCULANTE		
CAJA Y BANCOS	2,126	1,064	PROVEEDORES	254	905
Cuota mantenimiento	2,126	1,064			
ANTICIPO PROVEEDORES	131	24	ACREEDORES FISCALES	268	327
ALMACEN PROYECTO	132	62	ACREEDORES DIVERSOS	78	355
INVERSIONES EN PROCESO	0	1,201	IMPUESTOS POR PAGAR	200	-62
CONDOMINIOS	2,196	2,898	ANTICIPOS DE CLIENTES	0	7
Cuota mantenimiento	1,002	1,807	<b>TOTAL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>799</b>	<b>1,531</b>
Clientes en Litigio	1,152	1,050	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>799</b>	<b>1,531</b>
Proyectos condómino	42	42			
<b>TOTAL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>4,586</b>	<b>5,250</b>	<b>CAPITAL</b>		
			RESULTADO DE EJ.ANTERIORES	4,187	3,786
			RESULTADO DEL EJERCICIO	-401	-68
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>4,586</b>	<b>5,250</b>	<b>TOTAL CAPITAL</b>	<b>3,786</b>	<b>3,719</b>
			<b>TOTAL PASIVO + CAPITAL</b>	<b>4,586</b>	<b>5,250</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>4,586</b>	<b>5,250</b>			

Información Confidencial.

# ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

## Acumulado Real

### Septiembre 2023 vs Dic 2022

	DIC'22	ACUM SEP'23
<b>FLUJO DE OPERACION:</b>		
<b>Resultado Neto</b>	-\$ 401	-\$ 68
Condominos	\$ 448	-\$ 702
Anticipo a Proveedores	-\$ 131	\$ 107
Almacén Proyecto	\$ 18	\$ 70
Proveedores	-\$ 403	\$ 651
Obligaciones Fiscales	-\$ 55	\$ 59
Inversiones en Proceso	\$ -	-\$ 1,201
Acreedores Diversos	-\$ 274	\$ 276
Impuestos x Pagar	\$ 200	-\$ 262
Anticipos de Clientes	\$ -	\$ 7
<b>Total Cambio Capital trabajo</b>	-\$ 197	-\$ 994
<b>TOTAL FLUJO DE OPERACION</b>	-\$ 598	-\$ 1,062
<b>SALDO INICIAL DEL PERIODO</b>	\$ 2,724	\$ 2,126
<b>SALDO FINAL EN EFECTIVO</b>	\$ 2,126	\$ 1,064

Información Confidencial.



# CUOTA MANTENIMIENTO



# CARTERA SEPTIEMBRE 2023

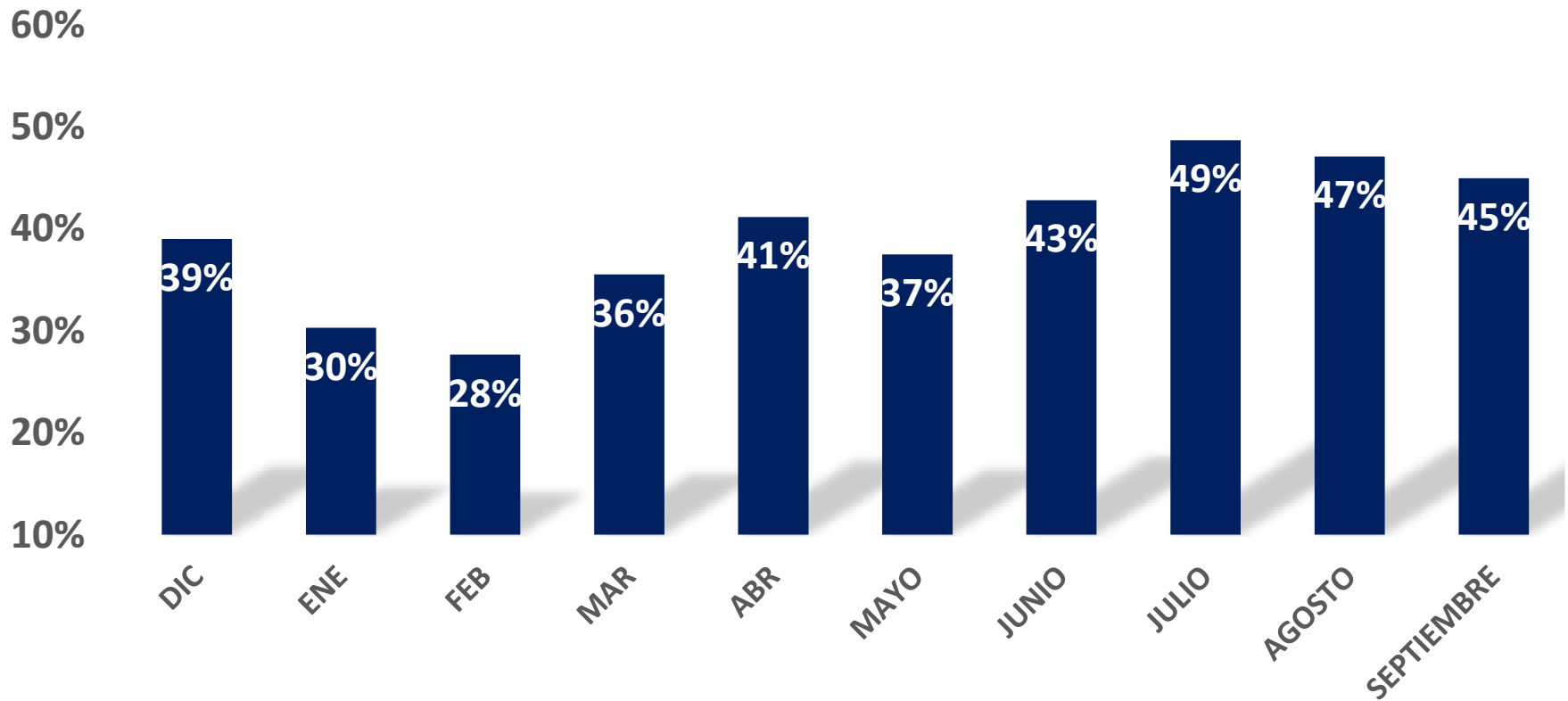
	MONTO
<b>TOTAL CARTERA AL 30 SEPTIEMBRE 2023</b>	<b>\$ 2,898,476</b>
<b>CARTERA AL CORRIENTE</b>	\$ 545,966
<b>CARTERA 31-60 DÍAS</b>	\$ 135,674
<b>CARTERA 61-90 DÍAS</b>	\$ 97,667
<b>CARTERA 91-120 DÍAS</b>	\$ 86,829
<b>CARTERA MÁS DE 120 DÍAS</b>	\$ 982,669
<b>CONDÓMINOS EN LITIGIO</b>	\$ 1,049,671
<b>CARTERA MOROSA</b>	<b>\$ 1,302,839</b>

La cartera moratoria disminuye a **45 %** del total de la cartera al cierre de septiembre del 2023.

<b>% MOROSIDAD</b>	<b>45%</b>
--------------------	------------

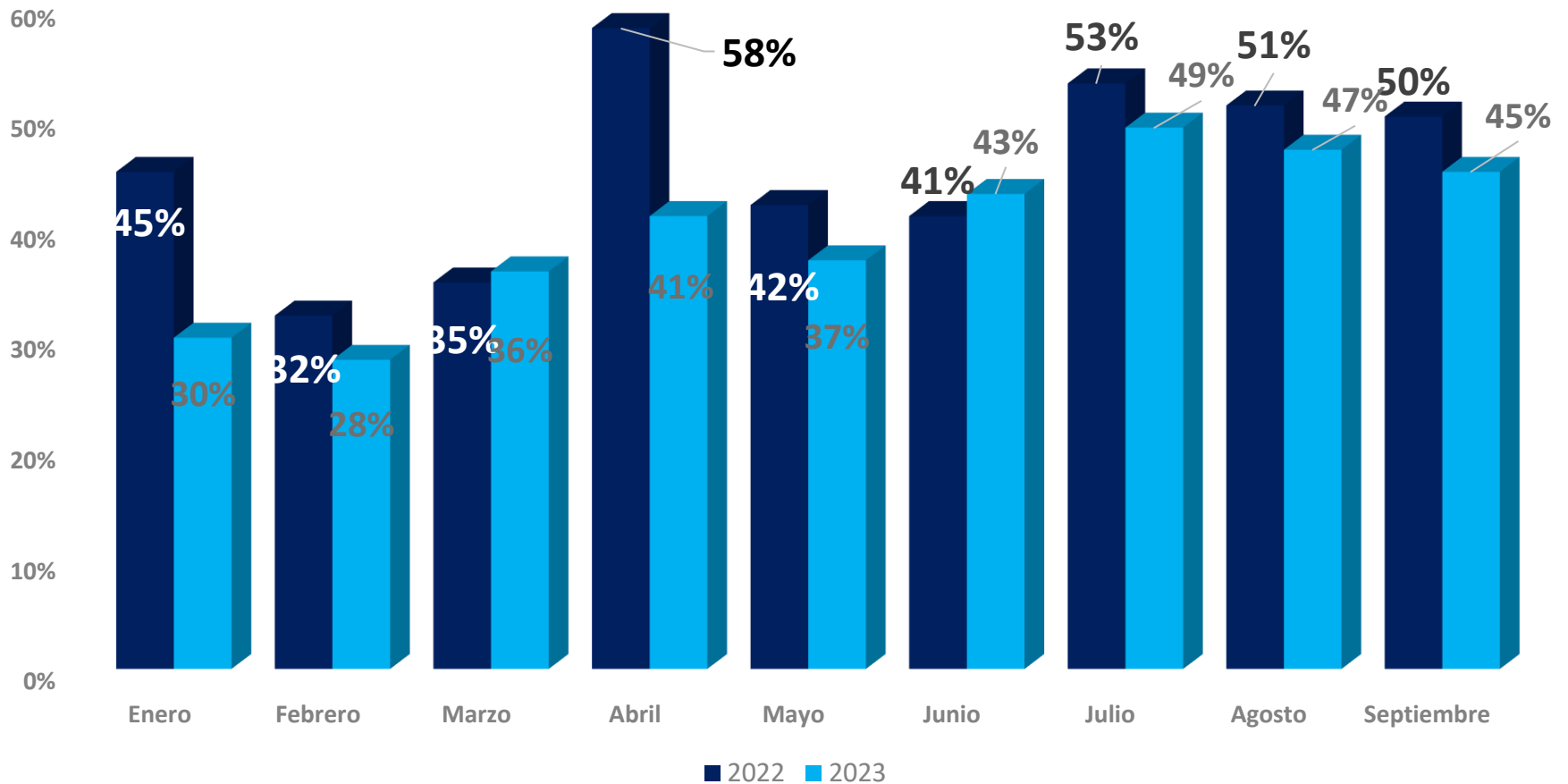


# HISTORIAL DE MOROSIDAD



*Información Confidencial.*

# HISTORIAL DE MOROSIDAD COMPARATIVA 2022 - 2023



# CONDÓMINOS PROCESO DE LITIGIO

CONDÓMINO	SALDO
INOXIDABLES Y PROCESOS	\$ 356,340
GOBIERNO DEL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA	\$ 179,145
MARIO GERARDO GUAJARDO LOPEZ	\$ 165,010
GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEON	\$ 132,389
GENTOR	\$ 114,039
INMOBILIARIA ARPAGUI	\$ 54,957
SOCIEDAD MEXICANA DE CERAMICA ZONA NORTE	\$ 47,791
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1,049,671</b>

# ESTATUS CONDÓMINOS EN LITIGIO

- ✓ **Inoxidables y Procesos se encuentra en seguimiento de Litigio llevando a cabo las notificaciones correspondientes por el despacho asignado.**
- ✓ **Para el resto de los condóminos se encuentran en proceso de notificación por medio de Interpelación Judicial.**

# CONDÓMINOS

## SALDO PENDIENTE CUOTA PROYECTO

CONDÓMINO	TOTAL
GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEON	\$ 8,738
MARIO GERARDO GUAJARDO LOPEZ	\$ 10,196
GOBIERNO DEL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA	\$ 11,070
INOXIDABLES Y PROCESOS	\$ 11,738
<b>Total</b>	<b>\$ 41,743</b>



# ACTIVIDADES Y COMUNICADOS

# COMUNICADOS

- ✓ **Área común de uso exclusivo:** Se le comunica al condómino el proyecto de rentar el área común colindante con el local 129 de primer nivel, esta propuesta fue en relación a la necesidad de contar con un espacio más amplio y factible en distribución de ductos del aire acondicionado.
- ✓ **Cambio de serpentines:** Se le informa al condómino la fecha de comienzo del cambio de los serpentines, se detalló el día y hora, así como la ubicación de los locales que quedarían sin suministro temporal del aire acondicionado derivado a los trabajos de instalación del equipo.
- ✓ **Ejercicio de Evacuación General:** Se avisa al condómino la fecha del Ejercicio de Evacuación General.
- ✓ **Reporte Mensual de Actividades del Condominio Agosto 2023.**

# COMUNICADOS

- ✓ **Cambio de serpentín Primer Nivel (PN):** En relación a la instalación del primer serpentín, se compartió el proceso llevado a cabo y las evidencias fotográficas del mismo.
- ✓ **Cuota de mantenimiento:** Se le informa al condómino el cumplimiento de la cuota de mantenimiento y se invita a mantener su cuenta al corriente, en caso de contar con una o más cuotas vencidas se llevará a cabo el proceso correspondiente por parte de la Administración



# ACTIVIDADES

- ✓ Limpieza de baños, pasillos y accesos del condominio.
- ✓ Cambio de serpentín primer nivel.
- ✓ Ejercicio de Evacuación General.
- ✓ Cambio de pasamanos en escalera eléctrica ubicada en el lobby de condóminos con dirección de planta baja a primer nivel.

# LIMPIEZA DE BAÑOS, PASILLOS Y ACCESOS DEL CONDOMINIO.



# LIMPIEZA DE BAÑOS, PASILLOS Y ACCESOS DEL CONDOMINIO.



# LIMPIEZA DE BAÑOS, PASILLOS Y ACCESOS DEL CONDOMINIO.



# CAMBIO DE SERPENTÍN PRIMER NIVEL.



# CAMBIO DE SERPENTÍN PRIMER NIVEL.



# CAMBIO DE SERPENTÍN PRIMER NIVEL.



# EJERCICIO DE EVACUACIÓN GENERAL.



*Información Confidencial.*



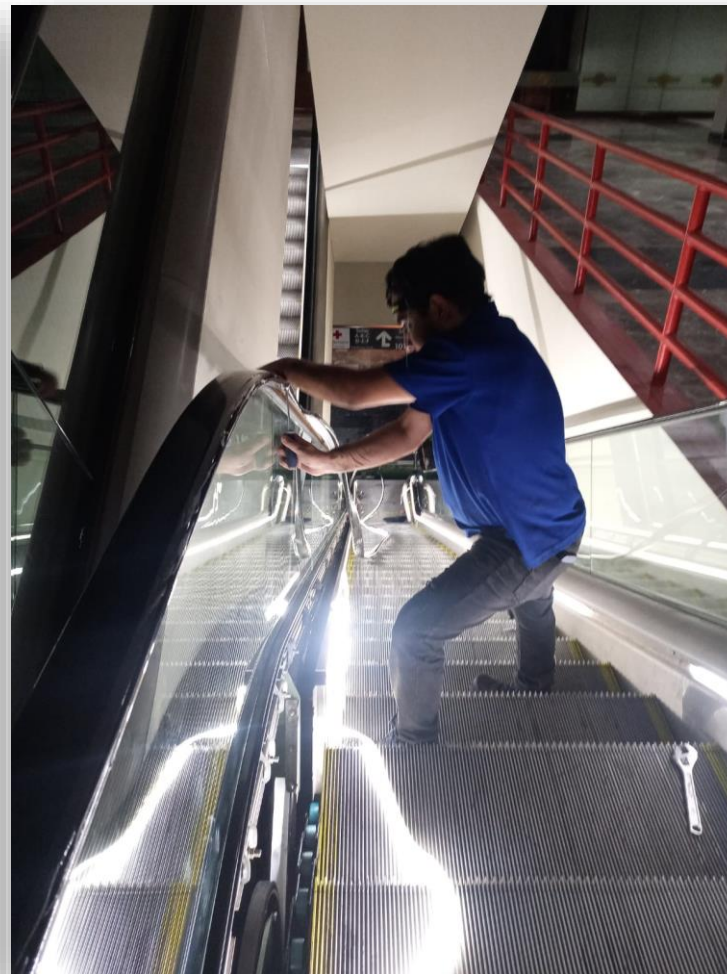
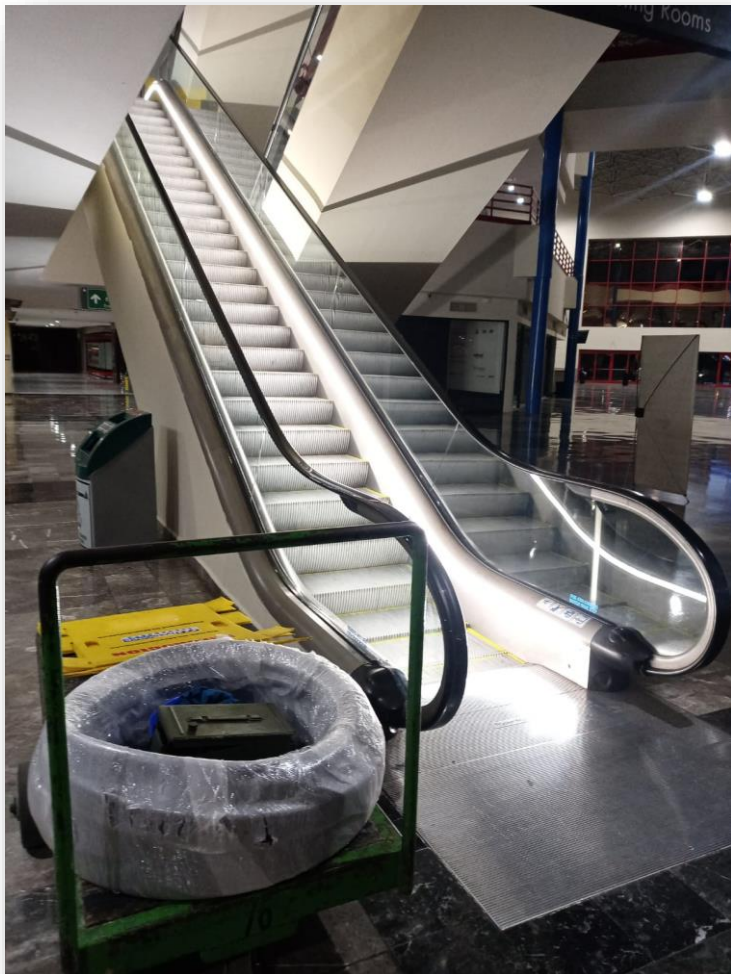
# EJERCICIO DE EVACUACIÓN GENERAL.



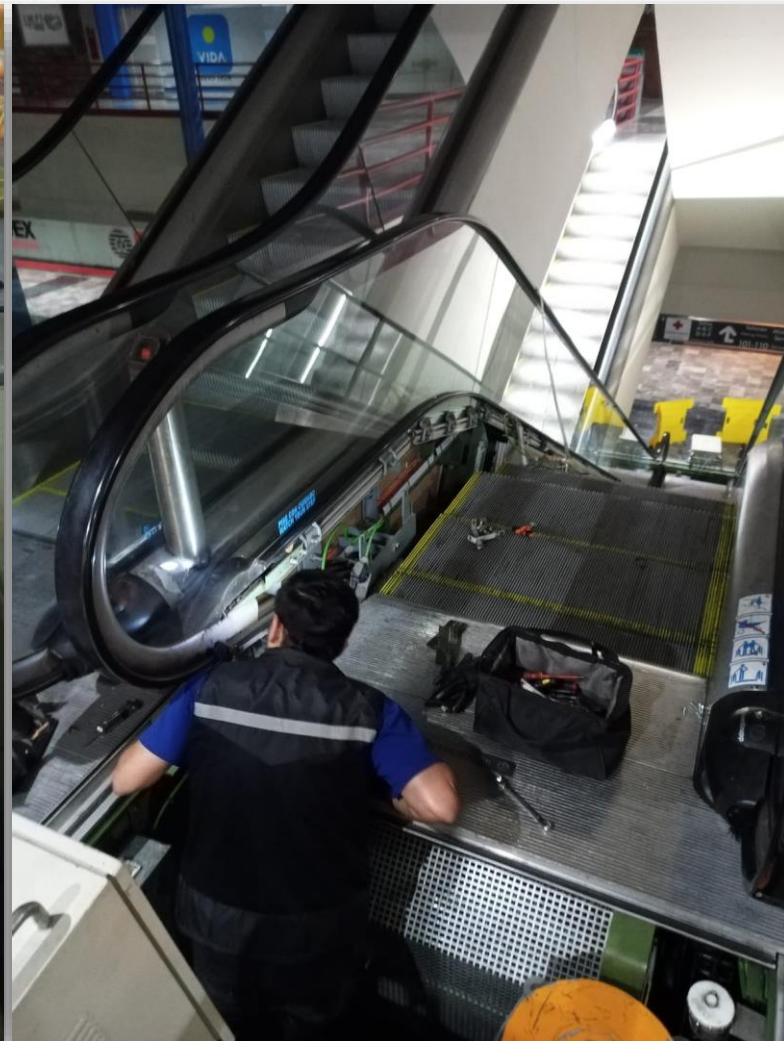
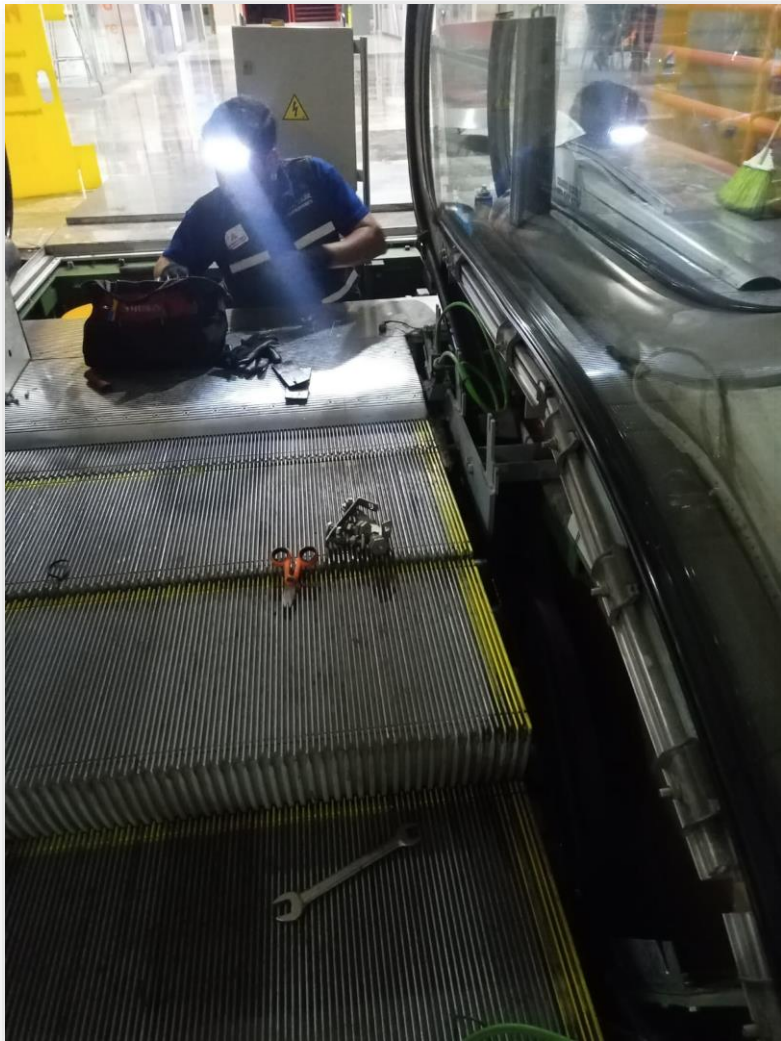
# EJERCICIO DE EVACUACIÓN GENERAL.



# Cambio de pasamanos en escalera eléctrica PB-PN



# Cambio de pasamanos en escalera eléctrica PB-PN





# PROYECTOS CONDOMINIO

# PRESUPUESTO E INVERSIÓN

AL 30 SEPTIEMBRE 2023

PROYECTO	COSTO (USD)	COSTO (MXN)	INVERSIÓN A JULIO 2023	ESTATUS
MANTENIMIENTO MODUTROLES, SENSORES Y AC	5,300	\$106,000	\$ 38,768	CERRADO
MANTENIMIENTO MAYOR 2A ESCALERA EX FUENTE Y PN A PB	15,000	\$300,000	\$ 277,389	EN PROCESO
MANTENIMIENTO PUERTAS AUTOMÁTICAS DE ACCESO	4,500	\$90,000	\$ 70,000	CERRADO

## **MANTENIMIENTO MODUTROLES, SENSORES Y AC**

*SEGUIMIENTO AL 30 SEPTIEMBRE 2023*

- ✓ Este proyecto fue finalizado en el mes de mayo quedando instalado los modutroles y sensores exitosamente con una inversión menor a la presupuestada, actualmente se encuentra en supervisión.

## **MANTENIMIENTO MAYOR 2A ESCALERA EX FUENTE Y PN A PB**

*SEGUIMIENTO AL 30 SEPTIEMBRE 2023*

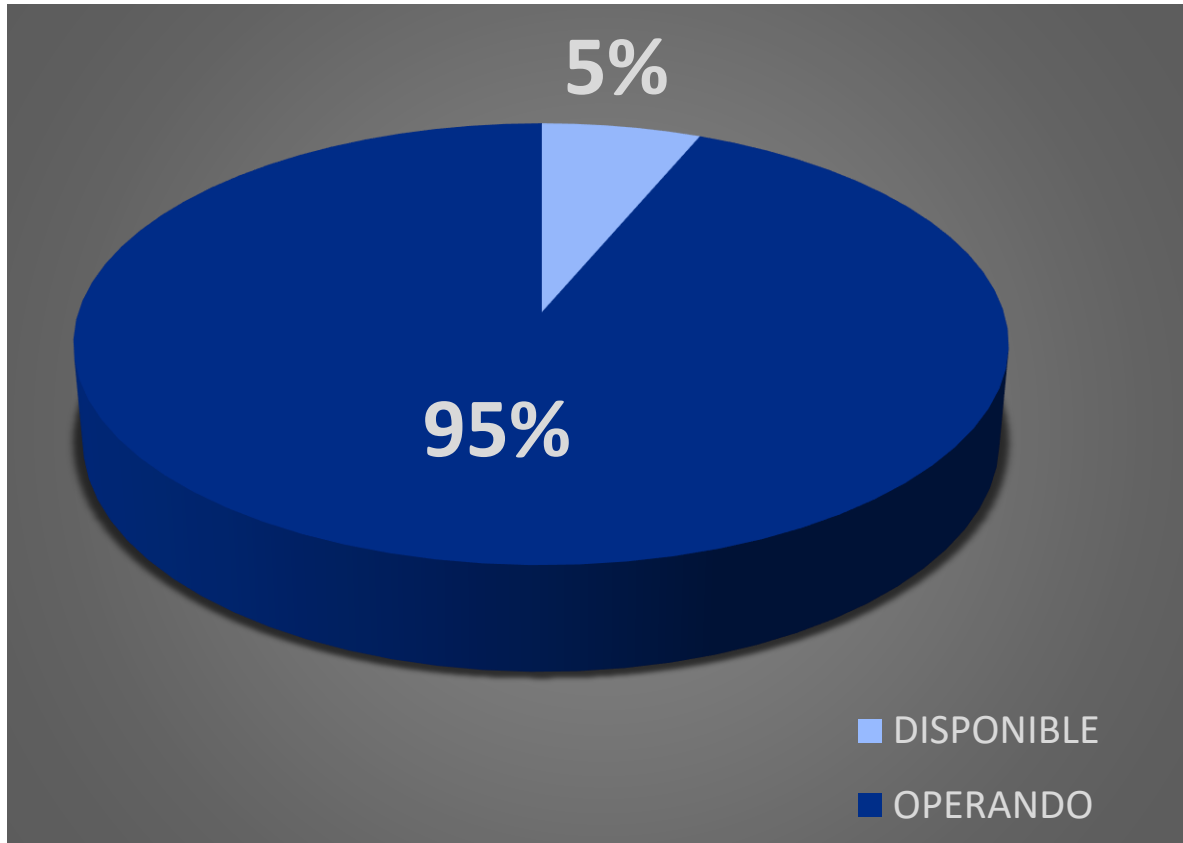
- ✓ La entrega de los pasamanos se recibió en la fecha confirmada, se programó su instalación misma que se realizó en el mes de septiembre de manera exitosa.

## MANTENIMIENTO PUERTAS AUTOMÁTICAS DE ACCESO *SEGUIMIENTO AL 30 SEPTIEMBRE 2023*

- ✓ En seguimiento a la validación de realizar un mantenimiento mayor que involucraría el cambio de refacciones, este fue descartado, derivado a ello el proyecto se determina finalizado. Estará en supervisión por nuestra área de mantenimiento.



# OCUPACIÓN DEL CONDOMINIO





**Cualquier aclaración nos encontramos a la  
orden en Oficinas Generales.  
¡Gracias!**