



# REPORTE MENUSAL

## CONDOMINIO *CENTRO DE EXHIBICIONES*

### JULIO 2023



# ESTADOS FINANCIEROS

# ESTADO DE RESULTADOS

Por el periodo del 01 de Enero al 31 de Julio del 2023

Ingresos	Acum. a julio	Presupuesto 2023	Variacion vs PTO 2023
Cuotas de mantenimiento	7,876	7,822	1%
<b>Total de Ingresos</b>	<b>7,876</b>	<b>7,822</b>	
Cuota Administrativa	2,430	2,446	-1%
Energía y agua	2,663	2,907	-8%
Mantenimiento	1,322	987	34%
Seguridad	515	695	-26%
Limpieza	503	600	-16%
Otros gastos	97	186	-48%
Producto financiero	-18	0	0%
<b>Total de Gastos</b>	<b>7,511</b>	<b>7,822</b>	<b>-4%</b>
<b>Resultado del periodo</b>	<b>365</b>	<b>0</b>	

**ESTADO DE  
RESULTADOS  
Acumulado  
Real Julio**

## ESTADO DE RESULTADOS

Por el periodo del 01 de Enero al 31 de Julio del 2023

	Gastos Acum Ene-Jul	Presupuesto 2023	Variacion vs PTO 2023	Comentarios
<b>Gasto Administrativo</b>	<b>2,430</b>	<b>2,446</b>	<b>-1%</b>	
Cuota Administrativa	2,430	2,446	-1%	
<b>Energia y agua</b>	<b>2,663</b>	<b>2,907</b>	<b>-8%</b>	
Energia Electrica	2,412	2,673	-10%	
Agua	251	234	7%	Mayor consumo de agua
<b>Mantenimiento</b>	<b>1,322</b>	<b>987</b>	<b>34%</b>	
Aire acondicionado	397	192	107%	Mtto a torres enfriamiento y limpieza profunda a tubos condensadores
Edificio	367	394	-7%	
Elevadores y escaleras	251	80	214%	Polizas de mtto mensuales y mtto a pasamos escaleras PN a PB
Electrico-luminico	157	80	96%	Estudio de codigo red
Sistema contra-incendio	100	197	-49%	
Hidro-sanitario	50	45	13%	Reemplazo de tubería de drenaje área condóminos
<b>Seguridad</b>	<b>515</b>	<b>695</b>	<b>-26%</b>	
Servicios de seguridad	515	695	-26%	
<b>Limpieza</b>	<b>503</b>	<b>600</b>	<b>-16%</b>	
Materiales de limpieza	258	374	-31%	
Servicios de limpieza	245	226	8%	Recolección de basura por tolvas y cargo por SM artículos de limpieza para baños
<b>Otros gastos</b>	<b>79</b>	<b>186</b>	<b>-58%</b>	
Enfermería	61	73	-16%	
Otros	22	29	-26%	
Honorarios	0	14	-100%	
Seguros	-4	70	-106%	
	<b>7,511</b>	<b>7,822</b>	<b>-4%</b>	

**ESTADO DE  
RESULTADOS  
Acumulado  
Real Julio**

*Información Confidencial.*

# ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

## Comparativo Julio 2023 vs Dic 2022

### Estado de Situación Financiera Al 31 DE JULIO 2023

(Miles de pesos corrientes)

	DIC 22	JUL23		DIC 22	JUL23
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
CIRCULANTE			CIRCULANTE		
CAJA Y BANCOS	2,126	1,854	PROVEEDORES	254	403
Cuota mantenimiento	2,126	1,854			
ANTICIPO PROVEEDORES	131	48	ACREEDORES FISCALES	268	376
ALMACEN PROYECTO	132	62	ACREEDORES DIVERSOS	78	417
INVERSIONES EN PROCESO	0	276	IMPUESTOS POR PAGAR	200	7
CONDOMINOS	2,196	3,126	ANTICIPOS DE CLIENTES	0	12
Cuota mantenimiento	1,002	2,038			
Clientes en Litigio	1,152	1,046	<b>TOTAL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>799</b>	<b>1,215</b>
Proyectos condómino	42	42	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>799</b>	<b>1,215</b>
<b>TOTAL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>4,586</b>	<b>5,366</b>			
			<b>CAPITAL</b>		
			RESULTADO DE EJ.ANTERIORES	4,187	3,786
			RESULTADO DEL EJERCICIO	-401	365
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>4,586</b>	<b>5,366</b>	<b>TOTAL CAPITAL</b>	<b>3,786</b>	<b>4,151</b>
			<b>TOTAL PASIVO + CAPITAL</b>	<b>4,586</b>	<b>5,366</b>

Información Confidencial.

# ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

## Acumulado Real

### Julio 2023 vs Dic 2022

	DIC'22	ACUM JUL'23
<b>FLUJO DE OPERACION:</b>		
<b>Resultado Neto</b>	-\$ 401	\$ 365
Condominos	\$ 448	-\$ 929
Anticipo a Proveedores	-\$ 131	\$ 83
Almacen Proyecto	\$ 18	\$ 70
Proveedores	-\$ 403	\$ 150
Obligaciones Fiscales	-\$ 55	\$ 108
Inversiones en Proceso	\$ -	-\$ 276
Acreedores Diversos	-\$ 274	\$ 339
Impuestos x Pagar	\$ 200	-\$ 193
Anticipos de Clientes	\$ -	\$ 12
<b>Total Cambio Capital trabajo</b>	<b>-\$ 197</b>	<b>-\$ 637</b>
<b>TOTAL FLUJO DE OPERACION</b>	<b>-\$ 598</b>	<b>-\$ 272</b>
<b>SALDO INICIAL DEL PERIODO</b>	<b>\$ 2,724</b>	<b>\$ 2,126</b>
<b>SALDO FINAL EN EFECTIVO</b>	<b>\$ 2,126</b>	<b>\$ 1,854</b>



# CUOTA MANTENIMIENTO

# CARTERA JULIO 2023

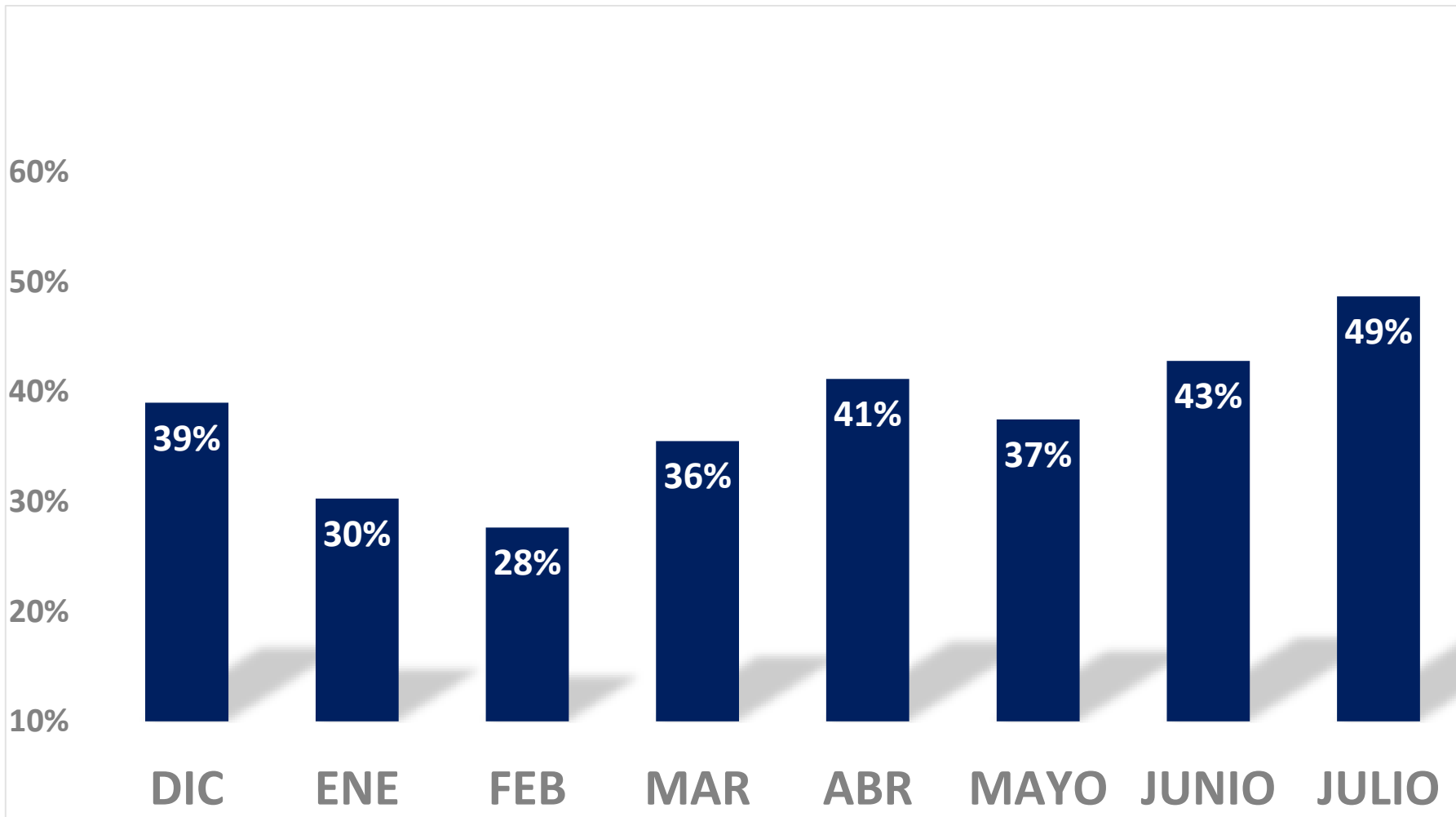
	MONTO
<b>TOTAL CARTERA AL 31 JULIO 2023</b>	<b>\$ 3,125,868</b>
<b>CARTERA AL CORRIENTE</b>	\$ 558,699
<b>CARTERA 31-60 DÍAS</b>	\$ 256,299
<b>CARTERA 61-90 DÍAS</b>	\$ 231,518
<b>CARTERA 91-120 DÍAS</b>	\$ 77,761
<b>CARTERA MÁS DE 120 DÍAS</b>	\$ 955,431
<b>CONDÓMINOS EN LITIGIO</b>	\$ 1,046,160
<b>CARTERA MOROSA</b>	<b>\$ 1,521,009</b>

La cartera moratoria es de **49** % del total de la cartera al cierre de Julio del 2023.

<b>% MOROSIDAD</b>	<b>49%</b>
--------------------	------------

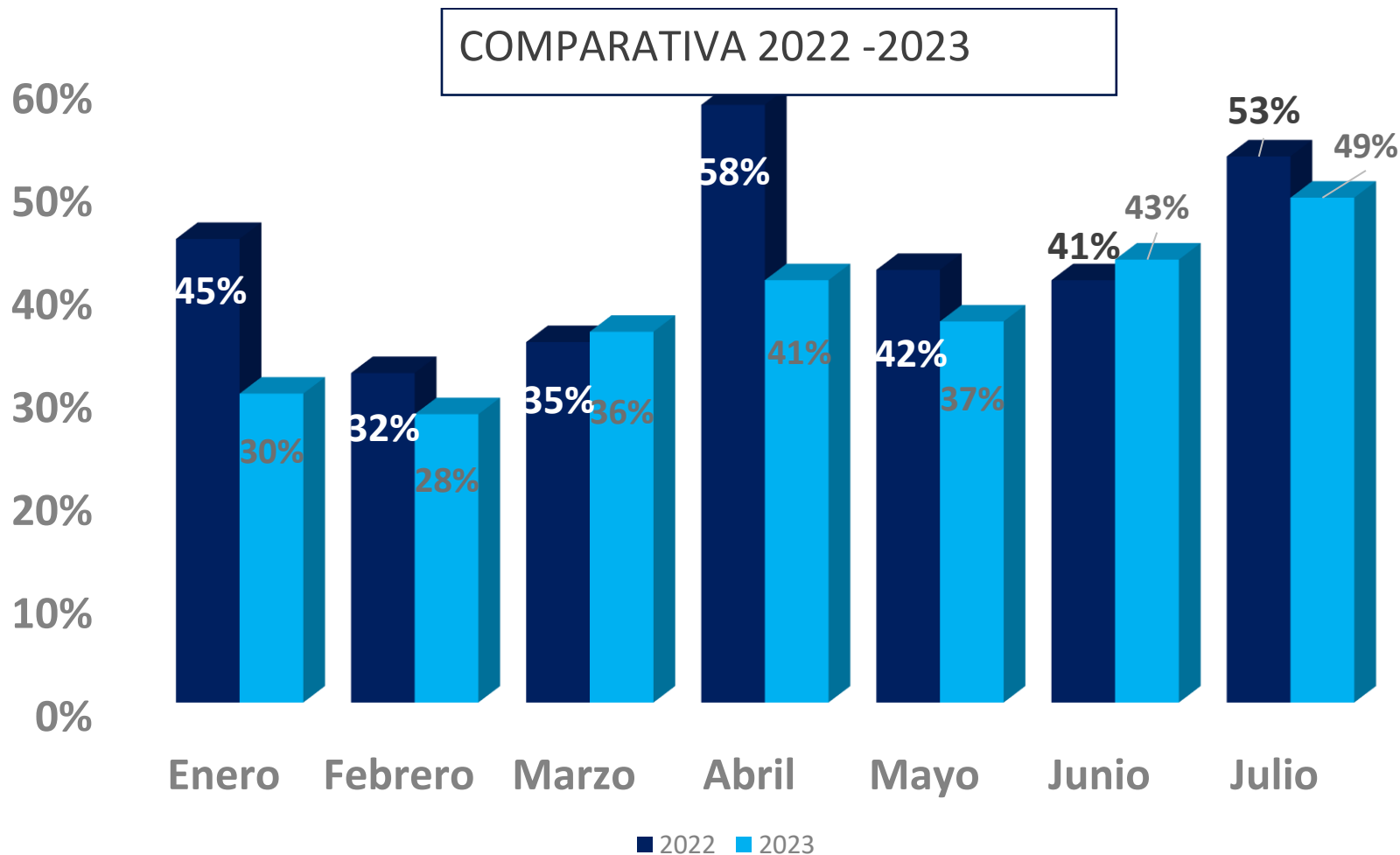


# HISTORIAL DE MOROSIDAD



*Información Confidencial.*

# HISTORIAL DE MOROSIDAD COMPARATIVA 2022 - 2023



# CONDÓMINOS PROCESO DE LITIGIO

CONDÓMINO	SALDO
INOXIDABLES Y PROCESOS	\$ 349,138
GOBIERNO DEL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA	\$ 172,353
MARIO GERARDO GUAJARDO LOPEZ	\$ 158,753
IKARI DE MEXICO SA DE CV	\$ 148,951
GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEON	\$ 127,027
INMOBILIARIA ARPAGUI	\$ 49,595
SOCIEDAD MEXICANA DE CERAMICA ZONA NORTE	\$ 40,343
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1,046,160</b>

# ESTATUS CONDÓMINOS EN LITIGIO

- ✓ **En el mes de junio se llevó a cabo un acuerdo con el condómino IKARI DE MÉXICO, en el mismo se estableció realizar pagos mensuales para liquidar el saldo pendiente de las cuotas de mantenimiento relacionadas al local 150 de la planta baja, este convenio finaliza en octubre.**

# 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, S.A. DE C.V.	\$ 11,738
<b>Total</b>	<b>\$ 41,743</b>



# ACTIVIDADES Y COMUNICADOS

# COMUNICADOS

- ✓ **Acceso N1-N3 | Uso Correcto;** Se le informa al condómino el correcto uso de los accesos, derivado a las diferentes situaciones detectadas causando daños en los mismos. A partir de este comunicado el responsable será acreedor a una multa de \$10,000 y la reparación del daño ocasionado.
- ✓ **Escaleras eléctricas y elevadores del condominio;** Se encuentran sin operación, en proceso el mantenimiento para un mejor funcionamiento.
- ✓ Reporte mensual al condominio relacionado al mes de Junio 2023.
- ✓ **Lavado de vehículos | Estacionamiento;** A partir del 31 de julio del 2023, el área de estacionamiento contará con servicio de lavado de vehículos. En caso de requerir el servicio, los podrá identificar con uniforme naranja y gafete.

# ACTIVIDADES

- ✓ Reparación y mantenimiento en los elevadores, ubicados en la torre de estacionamiento.
- ✓ Reparación de plafones en los pasillos del área común.
- ✓ Limpieza en los pasillos, baños y accesos del área común del condominio.
- ✓ Limpieza en la torre de estacionamiento.
- ✓ Mantenimiento correctivo en escaleras y elevadores del condominio.



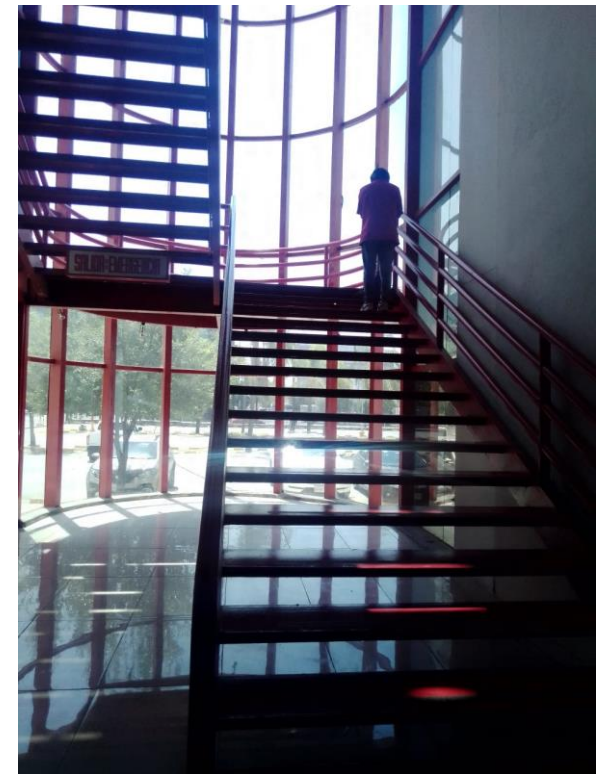
# REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO ELEVADORES



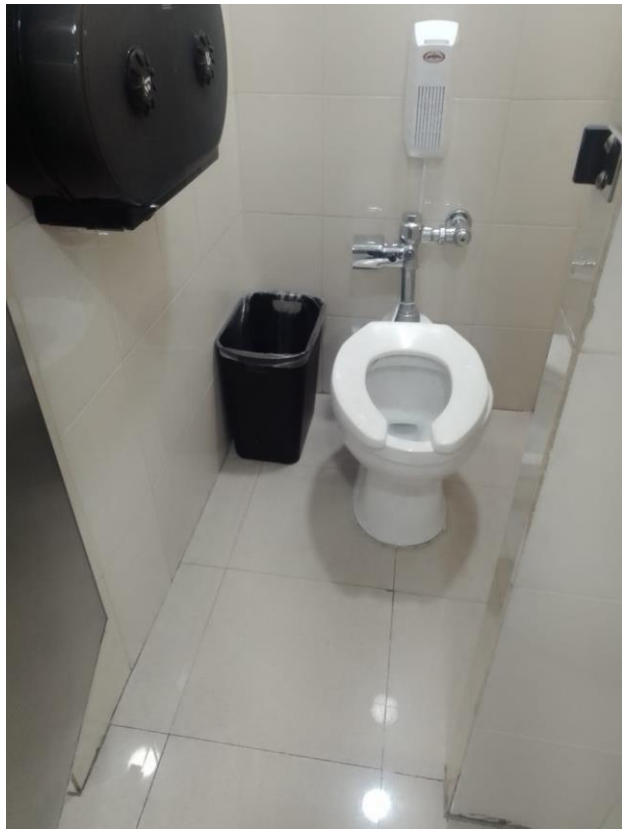
# REPARACIÓN PLAFONES PASILLOS ÁREA COMUN



# LIMPIEZA EN PASILLOS, BAÑOS Y ACCESO DEL CONDOMINIO



# LIMPIEZA EN PASILLOS, BAÑOS Y ACCESO DEL CONDOMINIO



# LIMPIEZA EN PASILLOS, BAÑOS Y ACCESO DEL CONDOMINIO



*Información Confidencial.*



## MANTENIMIENTO EN ELEVADORES Y ESCALERAS



## ESCALERAS ELÉCTRICAS EN OPERACIÓN



# PROYECTOS CONDOMINIO



# PRESUPUESTO E INVERSIÓN

AL 31 JULIO 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 31 JULIO 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**

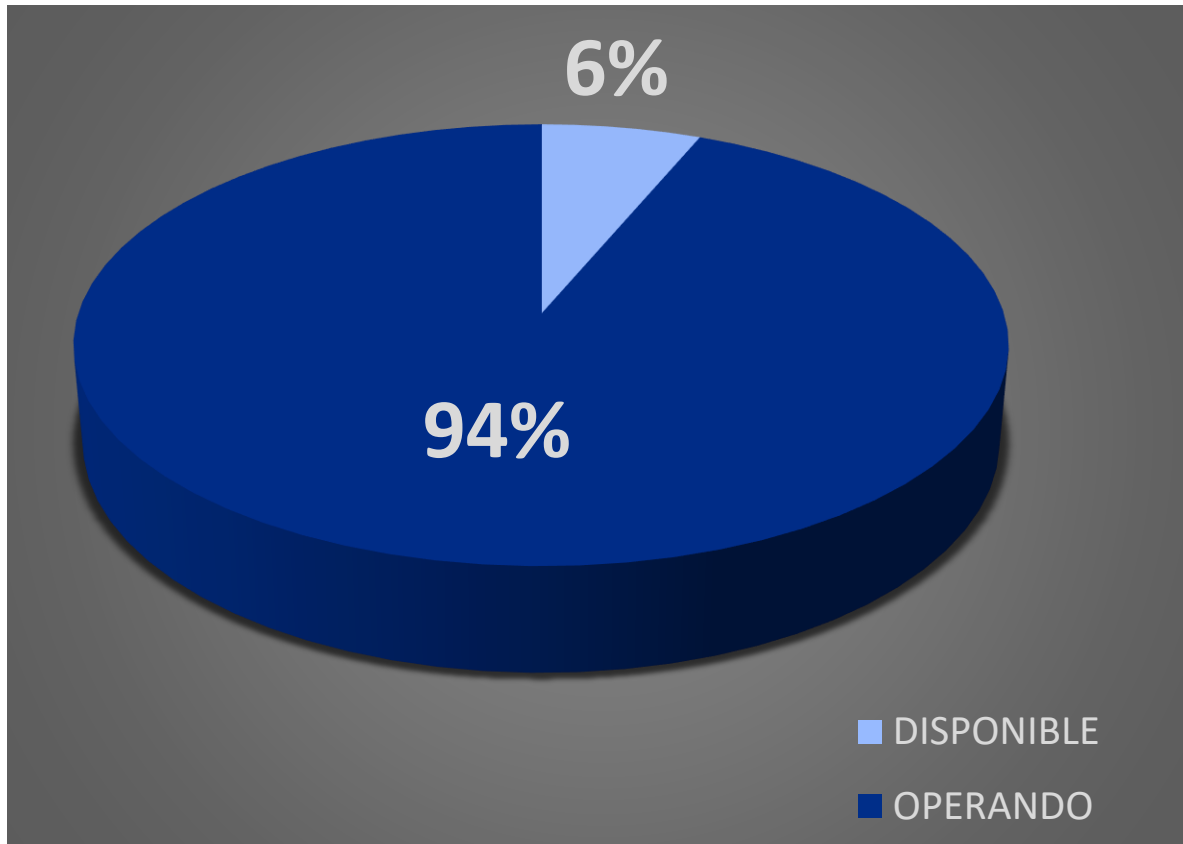
*SEGUIMIENTO AL 31 JULIO 2023*

- ✓ En seguimiento la entrega de pasamanos, los mismos se reciben en el mes de septiembre para su instalación, por el momento se han llevado a cabo mantenimientos para su optimo funcionamiento.

## MANTENIMIENTO PUERTAS AUTOMÁTICAS DE ACCESO *SEGUIMIENTO AL 31 JULIO 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!**