

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de abril de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Reporte de Finanzas y Tesorería

La información aquí presentada ha sido revisada y aprobada por el Comité Ejecutivo del Condominio Hacienda las Misiones, A.C. ("la Asociación") y corresponde a los cuatro meses terminados el 30 de abril de 2016. La información del ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2015 y el período de cuatro meses terminado el 30 de abril de 2015 se presenta para fines comparativos. Esta información proviene de los registros contables de la Asociación y no está auditada por los auditores externos de la Asociación¹.

Este reporte contiene los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2015 y al 30 de abril de 2016, los Estados de Actividades por los cuatro meses terminados el 30 de abril de 2015 y 2016 así como los Estados de Flujos de Efectivo, real versus presupuesto por los cuatro meses terminados el 30 de abril de 2016.

Estados de Situación Financiera - Activos

	Dic 2015	Abr 2016	
	(No Auditado)	(No Auditado)	
Efectivo y equivalentes:			
Fondo fijo	5,000	5,000	
Banorte	134,534	5,056,619	
Inversiones	7,236,172	7,316,726	
Efectivo restringido	2,249,559	3,003,518	
Efectivo y equivalentes	9,625,265	15,381,863	1
Cuentas por cobrar:			
Asociados	20,998,209	23,865,919	2
Deudores diversos	75	19,760	
Subtotal cuentas por cobrar	20,998,284	23,885,679	
Activo circulante	30,623,549	39,267,542	
Propiedad, planta y equipo	4,293,244	4,290,124	3
Total Activos	34,916,793	43,557,666	

1. Efectivo y equivalentes – En este concepto se incluye el fondo fijo, cuenta de cheques en Banorte e inversiones en Banco Santander.

a) Dentro del efectivo restringido se tienen depósitos en garantía de terminación de obra a favor del Condominio de 25 Condóminos por \$2,875,000 a razón de \$115,000 cada uno y \$120,000 que corresponden a 2 depósitos en garantía por remodelaciones de \$60,000 cada uno. Estos importes serán devueltos a los propietarios al concluir la construcción y remodelación. La suma de estos importes es \$2,995,000 y durante el mes de abril de 2016 se generó una plusvalía de \$8,518 para llegar a \$3,003,518.

¹ Los Auditores externos se encuentran en proceso de auditar los estados financieros al y por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2015 y esperan emitir su opinión por dichos ejercicios durante el mes de julio de 2016.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de abril de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Estos importes se encuentran depositados en Banco Santander en una Sociedad de Inversión de Deuda en la emisora STER10P-E1, se tienen 329,930 títulos y su precio al 30 de abril de 2016 era de \$9.10333200.

b) La inversión en Banco Santander es en Sociedades de Inversión de Deuda en la emisora STER10P-B1, se tienen 883,425 títulos y su precio al 30 de abril de 2016 era de 8.282213. El importe de esta inversión al 31 de diciembre de 2015 ascendía a \$7,236,172 y se incrementó en \$80,554 por la plusvalía en el periodo de cuatro meses terminados el 30 de abril de 2016 para llegar a \$7,316,726. Este importe se ha generado a través de los años y es parte del patrimonio del Condominio.

2. Cuentas por cobrar – Las cuentas por cobrar a los Condóminos por cuotas ordinarias, tarjetas de acceso y mantenimiento de equipo urbano ascienden a \$23,427,860 y el remanente por \$438,059 corresponde al consumo del agua. En conjunto suman \$23.8 millones.

	Dic 2015	Abr 2016	
	(No Auditado)	(No Auditado)	
Condóminos	7,058,172	8,948,792	(a)
Tarjeta de acceso	300	400	(a)
Intereses moratorios cuotas ordinarias	12,817,299	14,212,368	(b)
Barda y malla eléctrica	80,800	80,800	(a)
Otros proyectos 2012	185,500	185,500	(a)
Subtotal	20,142,071	23,427,860	
Mantenimiento red hidráulica	406,075	108,471	
Intereses moratorios red hidráulica	445,113	316,638	
Reconexión de agua	4,000	12,000	
Ajuste agua de la ciudad	950	950	
Subtotal	856,138	438,059	
Total cuentas por cobrar a Asociados	20,998,209	23,865,919	

Como se observa el 39% del importe a cobrar corresponde a los valores nominales y el 61% a los intereses moratorios².

	Capital (a)	Intereses (b)	Total
Casas y terrenos - Menos de dos trimestres	1,372,779	960	1,373,739
Casas y terrenos - Más de dos trimestres	3,437,055	1,708,698	5,145,753
Hacienda las Misiones, S.A. de C.V.	1,364,637	2,680,288	4,044,925
En proceso Legal	3,041,021	9,822,422	12,863,443
Subtotal	9,215,492	14,212,368	23,427,860

² Conforme al Reglamento de Condominio y Administración del Condominio Hacienda las Misiones, A.C. según el Acta de Constitución del Condominio Hacienda Las Misiones, A.C. en Escritura Pública número 14,754 del 7 de julio de 2006, capítulo IV sección "Patrimonio" artículo Vigésimo Quinto, se establece que "en el caso de los Condóminos no paguen las cuotas a su cargo dentro de los treinta primeros días de cada trimestre, su saldo insoluto causará intereses a razón de la tasa bancaria en vigor, computados desde el inicio del trimestre hasta la fecha de su pago".

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de abril de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Movimiento al 30 de abril de 2016 por los ingresos y Cuotas Ordinarias por cobrar a Condóminos:

Concepto	Enero a Abril 2016
Cuotas ordinarias por cobrar al 31 de diciembre de 2015	7,058,172
Cuotas ordinarias facturadas en 2016	6,741,411
Cuotas ordinarias pagadas por anticipado	4,470,795
Subtotal	18,270,378
Cuotas ordinarias cobradas	(8,259,064)
Cuotas bonificadas por pago anticipado	(720,638)
Saldos anteriores cobrados	(341,884)
Subtotal	(9,321,586)
Cuotas ordinarias por cobrar al 30 de abril de 2016	8,948,792

3. Propiedad, planta y equipo – La variación contra diciembre 2015 corresponde a las adiciones en equipo de transporte, equipo de cómputo, maquinaria y equipo y equipo de seguridad por \$207,885 menos el cargo de la depreciación por \$211,005.

El mantenimiento preventivo se lleva a los resultados del ejercicio y solo se capitalizan los activos nuevos o las mejoras que aumentan la vida útil del activo correspondiente. Durante el periodo 2016 no se han capitalizado gastos por mantenimiento y el importe total por este concepto que se ha llevado al Estado de Actividades asciende a \$608,955 (ver nota 10).

Condominio
Hacienda
Las MISIONES

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de abril de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Integración de la propiedad, planta y equipo:

Propiedad, Planta y Equipo	Dic 2015 (No Auditado)	Abr 2016 (No Auditado)	Tasa de Depreciación
Mobiliario y equipo de oficina	597,846	597,847	10%
Equipo de transporte	890,722	919,515	25%
Equipo de cómputo	160,976	189,789	30%
Edificios	2,241,215	2,241,215	5%
Maquinaria y equipo	394,656	520,964	10%
Equipo de seguridad	2,354,603	2,378,573	10%
Subtotal	6,640,018	6,847,903	
Depreciación	(2,346,774)	(2,557,779)	
Total Activo fijo, neto	4,293,244	4,290,124	

El movimiento de propiedad, planta y equipo al 30 de abril de 2016 se presenta a continuación:

Saldo al 31 de diciembre de 2015	4,293,244
Adiciones de inversiones ³	207,885
Bajas de activos	0
Depreciación del periodo	(211,005)
Saldo al 30 de abril de 2016	4,290,124

Condominio
Hacienda
Las MISIONES

³ A efectos de cotejar las adiciones de planta y equipo versus el Estado de Flujos de Efectivo, es necesario adicionar a los \$207,885 el IVA por \$33,260 para llegar a \$241,145. La razón de esto es que los egresos en el Estado de Flujos de Efectivo incluyen el IVA pues en ese documento se presenta el desembolso total.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de abril de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Estados de Situación Financiera – Pasivo y Patrimonio

	Dic 2015	Abr 2016	
	(No Auditado)	(No Auditado)	
Proveedores	0	143,145	
Condóminos	21,434	4,485,936	
Depósitos en garantía	2,245,000	3,003,518	
Impuestos por pagar	291,460	312,146	
Total Pasivo	2,557,894	7,944,745	4
Patrimonio			
Aportaciones	1,279,202	1,279,202	5
Reserva obligaciones laborales	111,880	111,880	6
Remanente acumulado	26,237,174	30,967,817	
Remanente del ejercicio	4,730,643	3,254,021	
Total Patrimonio	32,358,899	35,612,921	7
Pasivo y Patrimonio	34,916,793	43,557,666	

4. Total Pasivo – Las obligaciones con proveedores e impuestos por pagar corresponden a las operaciones recurrentes de la Asociación. La cuenta por pagar a Condóminos se debe a que cuando un Condómino paga por anticipado su cuota ordinaria trimestral o anual, el remanente del saldo trimestral por devengar se presenta como una obligación. Conforme pasen los trimestres, esta obligación del Condominio quedará en ceros.

Al 30 de abril de 2016 el saldo por \$4,485,936 incluye \$653,770 que corresponden a las aportaciones extraordinarias de 2016 y \$15,141 que tendrán que ser devueltas o compensadas a futuro a los Condóminos que las efectuaron. Los depósitos en garantía corresponden a los depósitos de Condóminos por obras de construcción o remodelación y la contrapartida es la cuenta “Efectivo restringido”.

5. Aportaciones – Estas corresponden a la aportación original al constituir la Asociación que en un inicio se integraba por efectivo, deudores y cuentas de administración.
6. Reserva de Obligaciones Laborales – El pasivo por estas obligaciones no ha sido revisado desde el 2012 por lo que al concluir las auditorías al 31 de diciembre de 2014 y 2015 se hará el registro correspondiente conforme a la Norma de Información Financiera C-11, como una reserva de capital.
7. El cambio en el patrimonio con respecto al 31 de diciembre de 2015 representa el remanente neto del periodo de cuatro meses terminado el 30 de abril de 2016 por \$3,254,021.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de abril de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Estados de Actividades⁴

Los Estados de Actividades por los cuatro meses terminados el 30 de abril de 2015 y 2016 se presentan a continuación.

	<u>Ene - Abr 2015</u>	<u>Ene - Abr 2016</u>	
	(No Auditado)	(No Auditado)	
Ingresos Netos	9,052,850	8,633,619	8
Gastos de operación	4,649,927	5,464,111	
Remanente de la operación	4,402,924	3,169,507	
Resultado integral de financiamiento	61,213	84,514	
Remanente neto del ejercicio	4,464,137	3,254,021	

Ingresos Netos

8. Ingresos Netos – Los ingresos por los cuatro meses terminados al 30 de abril de 2016 presentan una disminución versus los cuatro meses terminados el 30 de abril de 2015 por **(\$419,231)** o **(4.6%)** para llegar a \$8,633,619. Como se muestra en forma detallada la variación negativa se integra por (i) incrementos por \$724,650 debido a un mayor número de Condóminos que pagan cuotas anuales, tarjetas de acceso, mantenimientos de equipo urbano, sistema de red hidráulica, reconexiones de agua y solicitudes de admisión y (ii) disminuciones por **(\$1,143,881)** al registrar menos intereses moratorios, a que no hubo ingresos por ventas de reciclaje y por menos ingresos varios en 2016 que en 2015.

	<u>Ene - Abr 2015</u>	<u>Ene - Abr 2016</u>	
	(No Auditado)	(No Auditado)	
Condóminos	6,532,766	6,741,411	A
Tarjeta de acceso	14,100	16,500	
Intereses moratorios cuotas ordinarias	1,433,833	403,631	B
Mantenimiento de equipo urbano	151,572	303,092	C
Mantenimiento de sistema de red hidráulica	703,785	1,065,870	D
Intereses moratorios sistema de red hidráulica	55,161	51,385	B
Ingresos varios	161,633	51,730	
Total de ingresos	9,052,850	8,633,619	

⁴ No tenemos conocimiento que se hubiera presentado y aprobado en la Asamblea de Condóminos el Estado de Actividades (Estado de Resultados) presupuestado por lo que nuestro reporte no incluye la comparación de los importes reales versus el presupuesto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de abril de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

- A. Condóminos – El incremento en las cuotas a Condóminos fue \$208,645 o 3.2% versus los cuatro meses terminados el 30 de abril de 2015. Este aumento se debe a un mayor número de Condóminos que pagan cuotas anuales. Los ingresos por cuotas ordinarias se registran en forma trimestral versus la cuenta por cobrar al Condómino.

De los 743 Condóminos que integran el Condominio se ha recibido el pago de 420 Condóminos. El presupuesto anual por las cuotas ordinarias sin incremento alguno asciende a \$11,295,933 que incluye \$1,459,676 correspondientes a Las Misiones Club Campestre A.C.

Al 30 de abril de 2016 se han cobrado \$6,287,414 o 56.53% del total de las cuotas ordinarias del ejercicio 2016 mientras que en el mismo periodo de 2015 fue 59.75%.

Es importante aclarar que en la Asamblea de condóminos del 25 de enero de 2016 se había aprobado un 12% de incremento en la cuota anual ordinaria así como a la cuota extraordinaria de \$10,000. Sin embargo, a petición de un grupo de condóminos que sugirió no tener incremento alguno en la cuota ordinaria ni requerir la cuota extraordinaria aprobada en dicha Asamblea, el Comité Ejecutivo se encuentra en proceso de evaluar las necesidades de inversión y gastos para informar sus conclusiones durante la reunión informativa a ser sostenida el próximo mes de julio. Durante el mes de junio de 2016 se definirá el mecanismo para regresar a los condóminos que hicieron el pago con el porcentaje de incremento y la cuota extraordinaria.

- B. Intereses moratorios cuotas ordinarias e Intereses moratorios sistema de red hidráulica – Los intereses moratorios se registran al término de cada trimestre y conforme al reglamento del Condominio Hacienda las Misiones, A.C.
- C. Mantenimiento de equipo urbano – El propietario está enterado y de acuerdo que a partir de la fecha en que se inicien los trabajos de obra, pagará una nueva cuota de mantenimiento y equipamiento urbano al Condominio mientras duren las labores.
- D. Mantenimiento de sistema de red hidráulica – A efectos de extraer, distribuir y almacenar el agua de los pozos de agua, es necesario utilizar los equipos de extracción, distribución y almacenamiento propiedad del Condominio. Para recuperar el costo de la inversión del equipo de pozos, tanques y cisternas así como el mantenimiento relacionado para su buen funcionamiento es necesario distribuir estos costos entre todos los Condóminos del Condominio. La forma para que el Condominio recupere estos costos y gastos resulta de multiplicar el “Costo de Recuperación”⁵ por los metros cúbicos consumidos por cada Condómino⁶ en forma periódica. Una vez que se lleva a cabo este proceso, se procede a enviar en forma electrónica y física los recibos de agua a ser cubiertos por los Condóminos.

⁵ El Costo de Recuperación resulta de dividir (i) el valor de los equipos de extracción, almacenamiento, distribución y los costos por mantenimiento realizados entre (ii) los metros cúbicos de agua totales consumidos por los Condóminos en forma mensual.

⁶ Los metros cúbicos consumidos por cada Condómino se obtienen por el departamento de vigilancia que toma la lectura de los medidores de agua de cada casa o terreno en construcción en forma mensual y lo reporta a la administración para que se proceda a la facturación y registro por este concepto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.
Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de abril de 2016
[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Gastos de Operación

	<u>Ene - Abr 2015</u>	<u>Ene - Abr 2016</u>	
	(No Auditado)	(No Auditado)	
Sueldos y salarios	1,636,996	1,645,631	9
Aguinaldo y otras gratificaciones	291,386	290,445	9
Tiempo extra / Días festivos	30,410	32,800	9
Otras prestaciones laborales	241,346	310,157	9
Contribuciones de seguridad social	438,796	444,355	9
Mantenimiento y conservación	105,941	608,610	10
Honorarios a profesionistas	71,350	35,150	
Energía eléctrica	321,136	377,613	11
Agua y drenaje	290,629	302,168	12
Recolección de basura	87,772	92,160	13
Telefonía e internet	39,386	29,373	
Combustibles y lubricantes	199,152	272,450	14
Arrendamiento de edificios	52,000	52,000	
Arrendamiento de equipo	0	0	
Depreciación	184,855	211,005	
IVA	286,326	307,871	15
Donativos	0	0	
Comisiones bancarias	38,203	40,482	
Papelería y artículos de oficina	27,911	26,537	
Seguros y fianzas	70,181	62,983	
Uniformes	8,881	16,027	
Gastos no deducibles ⁷	13,728	15,996	16
Otros	213,543	290,298	17
Gastos de operación	4,649,927	5,464,111	

9. Compensación a empleados y retenciones de impuestos relacionadas – Los principales factores por lo que varía este concepto se debe a la retención de impuestos de un empleado que tramitó un crédito hipotecario de vivienda y al incremento de sueldo promedio de 4% entre 2015 y 2016 (ver nota 19).
10. Mantenimiento y conservación – Los principales conceptos que integran esta partida incluyen un pago en febrero 2016 por \$226,752⁸ como finiquito de recarpeteo, trabajos de mantenimiento en pozos y tanque de piedra por \$41,523⁷, software en equipo nuevo para los accesos y 400 stickers para los accesos por \$36,849⁷. El importe por estas partidas asciende a \$305,124 y representa el 50.1% del gasto total por los cuatros meses terminados el 30 de abril de 2016.

⁷ La Asociación no tributa para efectos de ISR, no obstante lo anterior, la Administración clasifica las erogaciones cuyo documento soporte documental no cumple con los requisitos fiscales como "gastos no deducibles".

⁸ Mas el Impuesto al Valor Agregado pero por las características de la A.C. se considera un gasto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de abril de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

11. Energía eléctrica – La diferencia de consumo de energía eléctrica básicamente es por las diferentes necesidades en el bombeo de pozos, tanques y cisternas de un periodo con respecto a otro así como el consumo del alumbrado público. Los kilowatts consumidos durante los 4 meses terminados el 30 de abril de 2015 y 2016 fueron 149,114 y 182,128, respectivamente. Lo anterior representa un 22% de incremento en kilowatts. El costo por kilowatt consumido al 30 de abril de 2015 y 2016 fue de \$2.15 y \$2.07, respectivamente. El costo por este concepto se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.
12. Agua y drenaje – El importe por agua y descarga de drenaje al 31 de abril de 2015 ascendió a \$31,326 y \$259,303, para un total de \$290,629. Por el mismo período de 2016 fue \$34,188 y \$267,980, para un total de \$302,168.

En el caso del agua, la diferencia en este consumo es por las necesidades de abrir la válvula que se tiene de Agua y Drenaje por falta de agua (principalmente aumenta en temporadas de poca lluvia). El consumo y costo en metros cúbicos al 30 de abril de 2015 y 2016 fue de 787 m³ y 831 m³, respectivamente, y el costo por \$39.80 y \$41.14, respectivamente. En el caso de la descarga de drenaje en 2016 se pagó una cuota mensual por aproximadamente \$67 mil más IVA con incrementos mensuales del 0.5% mensual.

El costo por estos conceptos se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.

13. Recolección de basura – El proveedor de este servicio nos hace un incremento anual cercano a la inflación. El costo por este concepto se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos. El importe aquí mostrado incluye el IVA pero en el Estado de Actividades el gasto se presenta sin IVA ya que éste se agrupa en la cuenta “IVA”.
14. Combustibles y lubricantes – La diferencia se debe a una bonificación por \$67,168 que el Club la adeudaba al Condominio al cierre del ejercicio 2014 y por lo tanto se ve reflejado en la negociación del 2015. El Administrador y el Director del club de golf cada inicio de año negocian los conceptos que a cada una de las partes que les corresponde pagar al condominio. Tal es el caso del comedor, renta para misas, gasolina y servicio. Por parte del club son las cuotas de mantenimiento y de realizar el pago anualizado se le bonifica el 10% por pronto pago y se restan los consumos proyectados por el condómino para el año en curso. Si los consumos en gasolina y en el comedor de empleados fueron inferiores, la diferencia es bonificada en la negociación del año siguiente.
15. IVA – Se refiere al IVA pagado en cada factura, como la Asociación no es contribuyente del IVA, se considera gasto.
16. Gastos no deducibles – Incluye el pago del servicio de limpieza de oficinas y además de personal temporal de apoyo.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de abril de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

17. Otros – Las partidas más importantes en este concepto son los gastos por Asambleas que importan \$162,139 y comedor de empleados por \$51,675 que en su conjunto suman \$213,814 o 73% del importe al 30 de abril de 2016 por \$290,298.

Estados de Flujos de Efectivo

	Real al 30 de Abril 2016	Presupuesto al 30 de Abril 2016	Variación	%	
	(No Auditado)				
Saldo inicial en Banorte	134,534	0	134,534	100%	
Origen de Recursos:					
Cuotas ordinarias y extraordinarias	8,556,882	7,704,004	852,878	11%	
Mantenimiento red hidráulica	1,295,515	1,166,332	129,183	11%	
Cuotas e intereses de saldos 2015	341,884	636,742	(294,858)	(46%)	
Cobranza Condóminos	10,194,281	9,507,078	687,203	7%	18
Otros ingresos	110,155	87,651	22,504	26%	
Total Orígenes de Recursos	10,304,436	9,594,729	709,707	7%	
Aplicación de Recursos:					
Costos de personal	2,609,153	2,805,267	(196,114)	(7%)	19
Servicios	845,898	787,611	58,287	7%	20
Mantenimiento del Condominio	1,403,738	1,503,650	(99,912)	(7%)	21
Subtotal	4,858,789	5,096,527	(237,738)	(5%)	
Inversiones	395,109	920,302	(525,192)	(57%)	22
Otros Egresos:					
Comisiones bancarias Banorte	46,959	46,088	872	2%	
Gasto mantenimiento oficinas generales	7,468	0	7,468	100%	
Total otros egresos	54,427	46,088	8,340	18%	
Total Aplicaciones de Recursos	5,308,326	6,062,917	(754,591)	(12%)	
Intereses transferidos a Santander	(74,026)	(3,661)	(70,365)	1,922%	
Saldo final en Banorte	5,056,619	3,528,152	1,528,467	43%	

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de abril de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

En la página de la Asociación se podrá apreciar esta información en forma detallada ya que en este reporte solo se pretende señalar las principales variaciones entre el presupuesto aprobado por la Asamblea de Condóminos y las cifras reales al 30 de abril de 2016.

Es importante señalar que en la Asamblea de Condóminos el 25 de Enero de 2016 solamente se presentó para aprobación de los Condóminos un Estado de “Origen y Aplicación de Recursos” cuyo nombre técnico es “Estado de Flujos de Efectivo” y este Estado incluye el IVA cuando la actividad es sujeta de este impuesto ya que la A.C. por su naturaleza no puede acreditar impuestos.

A continuación presentamos las explicaciones por las principales variaciones entre el presupuesto de ingresos y egresos de efectivo versus el real recibido y erogado por los cuatro meses terminados el 30 de abril de 2016.

18. Cobranza a Condóminos – En este concepto se tuvo una variación favorable por \$687,203 o 7% versus el presupuesto por \$9,507,078 debido a (i) una mejor cobranza en cuotas ordinarias, mantenimiento de sistema red hidráulica y mantenimiento por equipo urbano por \$313,891 (ii) una variación negativa en recuperación de cobranza por cuentas de 2015 y períodos anteriores, intereses moratorios y recuperación por conexión de agua por \$(280,458) y (iii) una variación favorable por cuotas extraordinarias por \$653,770 que se presentan como una obligación en el Estado de Situación Financiera (ver nota 4).
19. Costo del Personal – La disminución por los cuatro meses terminados el 30 de abril de 2016 por \$(196,114) o (7%) se debe a que originalmente se tenía contemplada una planilla de 38 personas y a la fecha de este reporte se cuenta con 37 personas.
20. Servicios – El presupuesto por los cuatro meses terminados el 30 de abril de 2016 por servicios asciende a \$787,611 y a esa fecha el gasto real fue superior en \$58,287 o 7% para llegar a un importe real de \$845,898.

Las principales partidas que integran este concepto son (i) luz de alumbrado, luz de pozos y gastos por asambleas de Condóminos. En su conjunto estas partidas suman \$490,712 y representan 62% del presupuesto y (ii) gasto por teléfono, honorarios profesionistas (contabilidad y auditoría externa), servicios topográficos, papelería, placas y tenencia, seguros, mensajería, honorarios de mensajería que importan \$296,899 o 38% del total presupuestado.

La variación principal se debe a que en los conceptos mencionados en (i) se pagaron \$102,678 más por las dos Asambleas de Condóminos durante 2016 y (ii) pagos superiores en \$32,555 por concepto de luz de alumbrado y pozos ya que las necesidades de bombeo de pozos, tanque y cisternas varían dependiendo de las necesidades del Condominio. Los kilowatts consumidos, tanto de pozos como alumbrado, de enero a abril 2016 fueron de 182,128 versus 149,114 en el mismo período de 2015 y, (iii) por que aún no se realiza el pago de los demás servicios por (\$76,946).

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de abril de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

21. Mantenimiento del Condominio – El presupuesto por los cuatro meses terminados el 30 de abril de 2016 por mantenimiento asciende a \$1,503,650 y a esa fecha el gasto real fue menor en (\$99,912) o (7%) para llegar a un importe real de \$1,403,738 .

Las principales partidas que integran este concepto son (i) servicios de agua y drenaje, recolección de basura, mantenimiento bacheo, gasolina, mantenimiento de red de agua y comedor de empleados. En su conjunto estas partidas suman \$1,109,922 y representan 74% del presupuesto y (ii) 22 partidas entre las cuales se encuentran mantenimientos diversos, renta de espacios para Misas y renta de maquinaria que importan \$393,728 o 26% del total presupuestado.

22. Inversiones – El presupuesto por los cuatro meses terminados el 30 de abril de 2016 por inversiones asciende a \$920,302 y a esa fecha se han realizado inversiones por \$395,109 o 42% del presupuesto al 30 de abril de 2016. El presupuesto anual aprobado en Asamblea anual de enero de 2016 para inversiones asciende a \$970 mil pesos.

De los \$395,109, se han invertido recursos en los cambios de señalización, nomenclatura e iluminación por \$153,964 que representa 39%. Adicionalmente, se ha comprado planta y equipo por un total de \$241,145 (incluye IVA) o 61% del total invertido. Este importe se integra por compra de maquinaria y equipo por \$146,518, equipo de cómputo por \$33,422, equipo de seguridad por \$27,805 y equipo de transporte por \$33,400. Los principales conceptos incluyen 2 equipos de cómputo, uno para el área de caseta principal para los stickers, y el otro equipo como servidor por la cantidad de \$25,766. En la cuenta de maquinaria y equipo se adquirieron 10 bombas dosificadoras por \$75,857 y una bomba para el pozo 10 por \$24,905. En el área de equipo de seguridad se compraron 4 radios portátiles para rodas y un dos radares de velocidad por la cantidad de \$9,580.

Proyección de la Posición de Caja e Inversiones al 31 de diciembre de 2016

En la Asamblea del 25 de enero de 2016 se había aprobado un Estado de Origen y Aplicación de Recursos en el cual se consideraba un incremento de 12% en la cuota ordinaria para 2016 así como una aportación extraordinaria.

La suma de los orígenes de ingresos esperados importaban \$17,278,396 y las aplicación de recursos \$15,836,995 para un superávit de \$1,441,401 (Aumento de la inversión en Santander de \$1,425,000 y un saldo de \$16,401 pesos al 31 de diciembre de 2016 en Banorte).

Considerando lo se comentó en la nota 8A, los orígenes de ingresos en el presupuesto aprobado originalmente por \$17,278,396 disminuirían en \$1,355,511 para llegar a \$15,922,885. Por lo tanto, el superávit esperado por \$1,441,401 menos la disminución de ingresos por \$1,355,511 sería \$85,890 (Aumento de la inversión en Santander de \$83,000 y un saldo de \$2,890 pesos al 31 de diciembre de 2016 en Banorte).

Así las cosas, la información de ingresos anuales esperados en este reporte difiere de lo aprobado en la Asamblea de Asociados el 25 de enero. Los gastos e inversiones no sufren cambios.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de abril de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Posición Esperada de Caja e Inversiones al 31 de diciembre de 2016

Concepto	Pesos	
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2015	7,375,706	i
Ingresos anuales esperados	15,922,885	ii
Costo de nómina	(8,707,567)	
Servicios	(2,494,210)	
Mantenimiento	(3,584,658)	
Inversiones	(970,302)	
Comisiones bancarias	(80,258)	
Gastos e Inversiones por realizar	(15,836,995)	iii
Remanente al 31 de diciembre de 2016	7,461,595	
Inversión en Santander (incluye \$187 mil de intereses por 2016)	7,423,870	
Fondo fijo y Banorte, neto de comisiones bancarias	37,726	
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2016	7,461,595	

- (i) Al 31 de diciembre de 2015 según la información de contabilidad se tiene un saldo de \$9.6 millones de efectivo y equivalentes de efectivo. De este total se tienen \$139 mil pesos en el fondo fijo y Banorte, \$7.2 millones en inversiones y \$2.2 millones por depósitos en garantía (efectivo restringido que hay que regresarlo a los depositarios cuando concluyan sus obras). Por lo tanto, se tienen disponible un saldo de \$7.3 millones.
- (ii) El presupuesto de ingresos contempla \$11.3 millones de cuotas ordinarias 2016, la recuperación de \$1.1 millones de cuotas de 2015 y años anteriores, \$2.7 millones de mantenimiento de red hidráulica (cobro del costo de extracción y distribución de agua), \$324 mil de intereses moratorios y otros por \$197 mil para un total de \$15.6 millones. En otros ingresos básicamente se incluyen los intereses ganados de la inversión en Santander por \$187 mil, solicitudes de admisión, stickers y otros menores por \$79 mil. La suma de ingresos más otros ingresos importa \$15.9 millones.
- (iii) El presupuesto de gastos contempla un costo de nómina por \$8.7 millones, servicios por \$2.5 millones, mantenimiento por \$3.6 millones, inversiones por \$850 mil, compras de activos fijos por \$120 mil y comisiones bancarias por \$80 mil para un total de \$15.8 millones.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de abril de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

De lograrse el presupuesto de gastos e ingresos por el año que terminará el 31 de diciembre de 2016, se generaría un flujo de efectivo positivo por \$85,890 para tener un total de \$7.4 millones de efectivo y equivalentes de efectivo.

Otras Actividades

El Comité Ejecutivo emitirá un comunicado a los Condóminos para sostener una reunión informativa en julio de 2016 en donde se presentarán las actividades realizadas por cada vocalía al 30 de junio de 2016 y repasar el Plan de Trabajo que se encuentra a la disposición de los Condóminos en la página de la Asociación. Este plan incluye la propuesta para la modificación de estatutos y reglamentos de Condominio y de la A.C., así como el plan para incrementar la plusvalía del Condominio ("Plan de Plusvalía"). La idea es rendir cuentas de las actividades realizadas, informar sobre las necesidades de inversión durante 2016 y años siguientes, presentar el Plan de Plusvalía y recibir retroalimentación de los Condóminos.

Adicionalmente, hay otras acciones en proceso y en lo que respecta a la Tesorería se han definido acciones concretas cuya ejecución se encuentra en proceso. Dentro de éstas, se incluye un énfasis en la recuperación de cartera, fortalecimiento del control interno contable, interacción entre las áreas operativas y de administración así como un análisis de inversiones futuras para tener una visión de largo plazo en cuanto a las necesidades de inversiones y recursos necesarios para realizarlas.

Recuperación de Saldos al 31 de diciembre de 2015

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2015 importan \$20.9 millones de las cuales \$7.3 millones corresponden a cuotas ordinarias antiguas, \$12.8 de intereses moratorios y \$856 mil relacionadas con el agua que su conjunto suman \$20.9 millones. De este total el Estado de Flujo de Efectivo aprobado en la Asamblea de enero 2016 contempla recuperar \$1.1 millones de cuotas de 2015 y años anteriores así como \$324 mil de intereses moratorios (ver ii) por lo que si se logra este cometido, aún quedarían \$19.5 millones por recuperar de los saldos al 31 de diciembre de 2015.

Las gestiones a realizar para recuperar estos importes consideran:

- Conversaciones con dos Condóminos para llegar a un acuerdo y que a través de intercambios se recupere una parte importante de las cuentas por cobrar. Estas dos cuentas representan 48% del total de las cuentas por cobrar al 30 de abril de 2016 que ascienden a \$23.4 millones (esto se informó en el reporte del Presidente al 31 de mayo de 2016).
- Gestión personalizada, comunicación por correo electrónico y por correspondencia física a Condóminos que tienen cuentas pendientes al 31 de diciembre de 2015. En principio varios de ellos ya hicieron pagos o bien están en disposición de regularizarse. Los pagos recibidos al 30 de abril de 2016 ascienden a \$301,451 por cuotas ordinarias y \$40,433 de intereses moratorios para un total de \$341,884.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de abril de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

- Como se mencionó anteriormente, la gestión de cobranza a través de abogados externos se estará retomando en las próximas semanas ya que según indica la Administración, desde 2014 no se le había dado seguimiento formal a esta actividad.
- En lo que respecta al cobro del agua, una vez que se toma lectura a los medidores de cada inmueble se cobran los metros cúbicos consumidos con base en tabla al calce. La Administración del Condominio se encuentra en proceso de revisar los parámetros para validar que esta tabla sigue siendo vigente.

La razón para llevar a cabo esta tarea es para tener claridad si las tarifas actuales consideran los remplazos de equipos, mantenimientos periódicos a los pozos y red hidráulica, reparaciones de tuberías en ciertas áreas y costos directos relacionados. Los resultados serán comentados en la reunión del próximo mes de julio 2016.

Rango Misiones									
Consumo en M ³				\$	Consumo en M ³				\$
			0	100.00	De	121	a	140	1,000.00
De	1	a	20	180.00	De	141	a	160	1,100.00
De	21	a	40	300.00	De	161	a	180	1,300.00
De	41	a	50	500.00	De	181	a	200	1,400.00
De	51	a	60	650.00	De	201	a	225	1,800.00
De	61	a	80	700.00	De	226	a	250	2,000.00
De	81	a	100	800.00	De	251	a	300	3,300.00
De	101	a	120	850.00	De	301	a	400	3,500.00

Plan Para Incrementar la Plusvalía del Condominio

Dentro de las inquietudes del Comité Ejecutivo se tiene presente que hay ciertas obras que requerirán de inversiones que no se cubren con los flujos de la operación anual. Entre estas, el mantenimiento y en algunos casos remplazos de la red hidráulica, red eléctrica, pavimento, puerta 2 y el acceso de la puerta 3.

A continuación se comenta brevemente algunas de estas obras en el entendido de que esta etapa es de exploración y que la retroalimentación de los Condóminos en la junta informativa del próximo mes de julio será muy valiosa. Una vez recibidos los comentarios de los Condóminos se completará el análisis de cada proyecto para hacer el planteamiento formal⁹ en Asamblea de Condóminos.

⁹ Para cada iniciativa se tiene contemplado cotizar con 3 distintos proveedores a través de concursos formales con especificaciones precisas y en algunos casos serían cotizaciones multianuales para aprovechar economías de escala. Una vez que se concluya con este proceso, se publicarían los detalles de cada iniciativa con tiempo suficiente para que cada Condómino las evalúe, volver a recibir retroalimentación y así construir el "business case" de cada iniciativa para ser sometido a consideración en una Asamblea de Condóminos. La retroalimentación en "concepto" en la junta del próximo mes de julio será muy importante para estos efectos.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de abril de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

- Puerta 3 – Como parte del ejercicio para revisar la sostenibilidad de la infraestructura de la puerta 3 se hizo un ejercicio durante el mes de abril 2016 para ver cuantos vehículos ingresaban por esta puerta y se contaron casi 20 mil ingresos por dicha puerta. Esto hace suponer que con la densidad actual y futura, será necesario ampliar este acceso lo cual conlleva a una inversión aproximada de \$8 millones en conjunto con otras actividades que permitan ampliar el punto de ingreso, el puente y la calle donde converge el puente.
- Pavimento del Condominio – Si se toma en cuenta que tenemos 269,377 metros cuadrados de calles, que el costo por metro cuadrado es de aproximadamente \$240 y la vida útil del pavimento es de 9 años, la inversión total para mantener nuestras vialidades asciende a \$64.6 millones que dividida en 9 años de vida útil implica inversiones de \$7.1 millones por año. Actualmente se está haciendo un análisis detallado para presentar un plan de largo plazo considerando factores de tráfico, necesidades especiales de ciertas zonas con alta densidad o escurrimientos periódicos a efectos de presentarlo en la reunión del mes de julio 2016.
- Otras Inversiones – Como se informó en el reporte del Presidente durante el mes de mayo 2016, hay otras necesidades de infraestructura y mantenimiento mayor así como la creación del área verde, inversión en paneles solares, equipamiento de talleres para mantenimiento y conservación, que serán planteadas en la reunión de julio 2016.
- Club de Golf – La comunicación con el Club de Golf es constante por lo que plantearemos estas y otras actividades para estar bajo el mismo entendido y así llegar a un acuerdo en los temas que habrá que realizar inversiones y erogaciones con impacto en nuestro Condominio. En algunos casos las inversiones serán financiadas en forma conjunta.

Como se indicó al inicio de este reporte, toda la información real proviene de los registros contables. Los auditores externos se encuentran en proceso de concluir las auditorías por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2015. En caso de ajustes de auditoría, éstos se registrarían en el período que corresponda y en su caso se explicará puntualmente el origen del cambio en el reporte de finanzas y tesorería al 31 de julio.

Los ingresos del presupuesto aprobado en Asamblea de enero 2016 por el ejercicio que concluirá el 31 de diciembre de 2016 difieren de los ingresos comentados en "Proyección de la Posición de Caja e Inversiones al 31 de diciembre de 2016" por las razones expuestas en ese apartado. Los gastos e inversiones no sufrieron modificaciones.

Como se indicó en el plan anual de Finanzas y Tesorería, solo se presentarán reportes detallados acumulados (como éste), por los periodos que terminarán el 30 de junio de 2016, el 30 de septiembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

Por los cinco meses terminados el 31 de mayo de 2016 y por los siete, ocho, diez y once meses que terminarán en julio, agosto, octubre y noviembre 2016 solo se presentará la información contenida en el apartado "Estados de Flujos de Efectivo" que comparará la actividad real versus el presupuesto por los periodos terminados a las distintas fechas así como eventos relevantes relacionados con Finanzas y Tesorería.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de mayo de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Reporte de Finanzas y Tesorería

La información aquí presentada ha sido revisada y aprobada por el Comité Ejecutivo del Condominio Hacienda las Misiones, A.C. ("la Asociación") y corresponde a los cinco meses terminados el 31 de mayo de 2016. La información del ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2015 y el período de cinco meses terminado el 30 de mayo de 2015 se presenta para fines comparativos. Esta información proviene de los registros contables de la Asociación y no está auditada por los auditores externos de la Asociación¹.

Este reporte contiene los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de mayo de 2016, los Estados de Actividades por los cinco meses terminados el 31 de mayo de 2015 y 2016 así como los Estados de Flujos de Efectivo, real versus presupuesto por los cinco meses terminados el 31 de mayo de 2016.

Estados de Situación Financiera - Activos

	Dic 2015	May 2016	
	(No Auditado)	(No Auditado)	
Efectivo y equivalentes:			
Fondo fijo	5,000	5,000	
Banorte	134,534	4,112,708	
Inversiones	7,236,172	7,339,050	
Efectivo restringido	2,249,559	3,348,654	
Efectivo y equivalentes	9,625,265	14,805,412	1
Cuentas por cobrar:			
Asociados	20,998,209	23,706,438	2
Deudores diversos	75	17,606	
Subtotal cuentas por cobrar	20,998,284	23,724,044	
Activo circulante	30,623,549	38,529,456	
Propiedad, planta y equipo	4,293,244	4,247,750	3
Total Activos	34,916,793	42,777,206	

1. Efectivo y equivalentes – En este concepto se incluye el fondo fijo, cuenta de cheques en Banorte e inversiones en Banco Santander.

a) Dentro del efectivo restringido se tienen depósitos en garantía de terminación de obra a favor del Condominio de 28 Condóminos por \$3,220,000 a razón de \$115,000 cada uno y \$120,000 que corresponden a 2 depósitos en garantía por remodelaciones de \$60,000 cada uno. Estos importes serán devueltos a los propietarios al concluir la construcción y remodelación. La suma de estos importes es \$3,340,000 y durante el mes de mayo de 2016 se generó una plusvalía de \$8,654 para llegar a \$3,348,654.

¹ Los Auditores externos se encuentran en proceso de auditar los estados financieros al y por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2015 y esperan emitir su opinión por dichos ejercicios al término del mes de julio de 2016.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de mayo de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Estos importes se encuentran depositados en Banco Santander en una Sociedad de Inversión de Deuda en la emisora STER10P-E1, se tienen 366,831 títulos y su precio al 31 de mayo de 2016 era de \$9.12857800 más un saldo en efectivo de \$8.57 pesos.

b) La inversión en Banco Santander es en Sociedades de Inversión de Deuda en la emisora STER10P-B1, se tienen 884,436 títulos y su precio al 31 de mayo de 2016 era de 8.29799600 más un saldo en efectivo de \$3.53 pesos. El importe de esta inversión al 31 de diciembre de 2015 ascendía a \$7,236,172 y se incrementó en \$102,878 por la plusvalía en el periodo de cinco meses terminados el 31 de mayo de 2016 para llegar a \$7,339,050. Este importe se ha generado a través de los años y es parte del patrimonio del Condominio.

2. Cuentas por cobrar – Las cuentas por cobrar a los Condóminos por cuotas ordinarias, tarjetas de acceso y mantenimiento de equipo urbano ascienden a \$23.1 millones y el remanente por \$545.3 miles corresponde al consumo del agua. En conjunto suman \$23.7 millones.

	Dic 2015 (No Auditado)	May 2016 (No Auditado)	
Condóminos	7,058,172	8,683,951	(a)
Tarjeta de acceso	300	400	(a)
Intereses moratorios cuotas ordinarias	12,817,299	14,210,478	(b)
Barda y malla eléctrica	80,800	80,800	(a)
Otros proyectos 2012	185,500	185,500	(a)
Subtotal	20,142,071	23,161,129	
Mantenimiento red hidráulica	406,075	171,387	
Intereses moratorios red hidráulica	445,113	364,972	
Reconexión de agua	4,000	8,000	
Ajuste agua de la ciudad	950	950	
Subtotal	856,138	545,309	
Total cuentas por cobrar a Asociados	20,998,209	23,706,438	

Como se observa el 39% del importe a cobrar corresponde a los valores nominales y el 61% a los intereses moratorios².

	Capital (a)	Intereses (b)	Total
Casas y terrenos - Menos de dos trimestres	1,191,520	963	1,192,483
Casas y terrenos - Más de dos trimestres	3,353,473	1,706,805	5,060,278
Legal	3,041,021	9,822,422	12,863,443
Hacienda Las Misiones, S.A. de C.V.	1,364,637	2,680,288	4,044,925
Subtotal	8,950,651	14,210,478	23,161,129

² Conforme al Reglamento de Condominio y Administración del Condominio Hacienda las Misiones, A.C. según el Acta de Constitución del Condominio Hacienda Las Misiones, A.C. en Escritura Pública número 14,754 del 7 de julio de 2006, capítulo IV sección "Patrimonio" artículo Vigésimo Quinto, se establece que "en el caso de los Condóminos no paguen las cuotas a su cargo dentro de los treinta primeros días de cada trimestre, su saldo insoluto causará intereses a razón de la tasa bancaria en vigor, computados desde el inicio del trimestre hasta la fecha de su pago".

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de mayo de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Movimiento al 31 de mayo de 2016 por los ingresos y Cuotas Ordinarias por cobrar a Condóminos:

Concepto	Ene a May 2016
Cuotas ordinarias por cobrar al 31 de diciembre de 2015	7,058,172
Cuotas ordinarias facturadas en 2016	6,743,340
Cuotas ordinarias pagadas por anticipado	4,385,897
Subtotal	18,187,409
Cuotas ordinarias cobradas	(8,416,862)
Cuotas bonificadas por pago anticipado	(719,210)
Saldos anteriores cobrados	(367,386)
Subtotal	(9,503,458)
Cuotas ordinarias por cobrar	8,683,951

3. Propiedad, planta y equipo – La variación contra diciembre 2015 corresponde a las adiciones en equipo de transporte, equipo de cómputo, maquinaria y equipo y equipo de seguridad por \$219,774 menos el cargo de la depreciación por \$265,268.

El mantenimiento preventivo se lleva a los resultados del ejercicio y solo se capitalizan los activos nuevos o las mejoras que aumentan la vida útil del activo correspondiente. Durante el periodo 2016 no se han capitalizado gastos por mantenimiento y el importe total por este concepto que se ha llevado al Estado de Actividades asciende a \$773,026 (ver nota 10).

Integración de la propiedad, planta y equipo:

Propiedad, planta y equipo	Dic 2015 (No Auditado)	May 2016 (No Auditado)	Tasa de Depreciación
Mobiliario y equipo de oficina	597,846	597,847	10%
Equipo de transporte	890,722	919,515	25%
Equipo de cómputo	160,976	192,201	30%
Edificios	2,241,215	2,241,215	5%
Maquinaria y equipo	394,656	520,964	10%
Equipo de seguridad	2,354,603	2,388,051	10%
Subtotal	6,640,018	6,859,792	
Depreciación	(2,346,774)	(2,612,042)	
Total Activo fijo, neto	4,293,244	4,247,750	

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de mayo de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

El movimiento de propiedad, planta y equipo al 31 de mayo de 2016 se presenta a continuación:

Movimiento del Activo Fijo	May 2016 (No Auditado)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	4,293,244
Adiciones e inversiones	219,774
Bajas de activos	0
Depreciación del período	(265,268)
Saldo al 31 de mayo de 2016	4,247,750

Estados de Situación Financiera – Pasivo y Patrimonio

	Dic 2015 (No Auditado)	May 2016 (No Auditado)	
Proveedores	-	186,518	
Condóminos	21,434	4,429,627	
Depósitos en garantía	2,245,000	3,348,654	
Impuestos por pagar	291,460	166,695	
Total Pasivo	2,557,894	8,131,494	4
Patrimonio			
Aportaciones	1,279,202	1,279,202	5
Reserva obligaciones laborales	111,880	111,880	6
Remanente acumulado	26,237,174	30,967,818	
Remanente del ejercicio	4,730,643	2,286,813	
Total Patrimonio	32,358,899	34,645,713	7
Pasivo y Patrimonio	34,916,793	42,777,206	

4. Total Pasivo – Las obligaciones con proveedores e impuestos por pagar corresponden a las operaciones recurrentes de la Asociación. La cuenta por pagar a Condóminos se debe a que cuando un Condómino paga por anticipado su cuota ordinaria trimestral o anual, el remanente del saldo trimestral por devengar se presenta como una obligación. Conforme pasen los trimestres, esta obligación del Condominio quedará en ceros.

Al 31 de mayo de 2016 el saldo por \$4,429,627 incluye \$590,770 que corresponden a las aportaciones extraordinarias de 2016 y \$43,730 que tendrán que ser devueltas o compensadas a futuro a los Condóminos que las efectuaron. Los depósitos en garantía corresponden a los depósitos de Condóminos por obras de construcción o remodelación y la contrapartida es la cuenta “Efectivo restringido”.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de mayo de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

5. Aportaciones – Estas corresponden a la aportación original al constituir la Asociación que en un inicio se integraba por efectivo, deudores y cuentas de administración.
6. Reserva de Obligaciones Laborales – El pasivo por estas obligaciones no ha sido revisado desde el 2012 por lo que al concluir las auditorías al 31 de diciembre de 2014 y 2015 se hará el registro correspondiente conforme a la Norma de Información Financiera C-11, como una reserva de capital.
7. El cambio en el patrimonio con respecto al 31 de diciembre de 2015 representa el remanente neto del periodo de cinco meses terminado el 31 de mayo de 2016 por \$2,286,813.

Estados de Actividades³

Los Estados de Actividades por los cinco meses terminados el 31 de mayo de 2015 y 2016 se presentan a continuación.

Estados de Actividades	Ene-Mayo 2015 (No Auditado)	Ene-Mayo 2016 (No Auditado)	
Ingresos Netos	9,212,107	8,953,503	8
Gastos de Operación	5,795,639	6,773,664	
Remanente de la operación	3,416,468	2,179,839	
Resultado integral de financiamiento	75,456	106,973	
Remanente neto del ejercicio	3,491,924	2,286,813	

Ingresos Netos

8. Ingresos Netos – Los ingresos por los cinco meses terminados al 31 de mayo de 2016 presentan una disminución versus los cinco meses terminados el 31 de mayo de 2015 por **(\$258,604)** o **(2.8%)** para llegar a \$8,953,503. Como se muestra en forma detallada la variación negativa se integra por (i) incrementos por \$785,222 debido a un mayor número de Condóminos que pagan cuotas anuales, tarjetas de acceso, mantenimientos de equipo urbano, sistema de red hidráulica, reconexiones de agua y solicitudes de admisión y (ii) disminuciones por **(\$1,043,826)** al registrar menos intereses moratorios, a que no hubo ingresos por ventas de reciclaje y por menos ingresos varios en 2016 versus 2015.

³ No tenemos conocimiento que se hubiera presentado y aprobado en la Asamblea de Condóminos el Estado de Actividades (Estado de Resultados) presupuestado por lo que nuestro reporte no incluye la comparación de los importes reales versus el presupuesto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de mayo de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Ingresos Netos	Ene-Mayo 2015 (No Auditado)	Ene-Mayo 2016 (No Auditado)	
Condóminos	6,532,766	6,743,340	A
Tarjeta de acceso	16,000	22,100	
Intereses moratorios cuotas ordinarias	1,330,058	399,218	B
Mantenimiento de equipo urbano	151,572	306,305	C
Mantenimiento de sistema red hidráulica	899,085	1,312,900	D
Intereses moratorios sistema red hidráulica	115,233	102,750	B
Ingresos varios	167,393	66,890	
Total de ingresos	9,212,107	8,953,503	

- A. Condóminos – El incremento en las cuotas a Condóminos fue \$210,574 o 3.2% versus los cinco meses terminados el 31 de mayo de 2015. Este aumento se debe a un mayor número de Condóminos que pagan cuotas anuales. Los ingresos por cuotas ordinarias se registran en forma trimestral versus la cuenta por cobrar al Condómino.

De los 743 Condóminos que integran el Condominio se ha recibido el pago de 451 Condóminos. El presupuesto anual por las cuotas ordinarias sin incremento alguno asciende a \$11,295,933 que incluye \$1,459,676 correspondientes a Las Misiones Club Campestre A.C.

Al 31 de mayo de 2016 se han cobrado \$6,522,303 o 60.70% del total de los Condóminos del ejercicio 2016 mientras que en el mismo periodo de 2015 fue 66.44%.

Es importante aclarar que en la Asamblea de condóminos del 25 de enero de 2016 se había aprobado un 12% de incremento en la cuota anual ordinaria así como a la cuota extraordinaria de \$10,000. Sin embargo, a petición de un grupo de condóminos que sugirió no tener incremento alguno en la cuota ordinaria ni requerir la cuota extraordinaria aprobada en dicha Asamblea, el Comité Ejecutivo se encuentra en proceso de evaluar las necesidades de inversión y gastos para informar sus conclusiones durante la próxima reunión informativa. Durante el mes de junio de 2016 se definirá el mecanismo para regresar a los condóminos que hicieron el pago con el porcentaje de incremento y la cuota extraordinaria.

- B. Intereses moratorios, cuotas ordinarias e Intereses moratorios sistema de red hidráulica – Los intereses moratorios se registran al término de cada trimestre y conforme al reglamento del Condominio Hacienda las Misiones, A.C.
- C. Mantenimiento de equipo urbano – El propietario está enterado y de acuerdo que a partir de la fecha en que se inicien los trabajos de obra, pagará una nueva cuota de mantenimiento y equipamiento urbano al Condominio mientras duren las labores.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de mayo de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

D. Mantenimiento de sistema de red hidráulica – A efectos de extraer, distribuir y almacenar el agua de los pozos de agua, es necesario utilizar los equipos de extracción, distribución y almacenamiento propiedad del Condominio. Para recuperar el costo de la inversión del equipo de pozos, tanques y cisternas así como el mantenimiento relacionado para su buen funcionamiento es necesario distribuir estos costos entre todos los Condóminos del Condominio. La forma para que el Condominio recupere estos costos y gastos resulta de multiplicar el “Costo de Recuperación”⁴ por los metros cúbicos consumidos por cada Condómino⁵ en forma periódica. Una vez que se lleva a cabo este proceso, se procede a enviar en forma electrónica y física los recibos de agua a ser cubiertos por los Condóminos.

Gastos de Operación

Gastos de operación	Ene-Mayo 2015 (No Auditado)	Ene-Mayo 2016 (No Auditado)	
Sueldos y salarios	2,039,661	2,070,697	9
Aguinaldo y otras gratificaciones	363,274	363,896	9
Tiempo extra/ Días festivos	41,417	43,611	9
Otras prestaciones laborales	307,117	361,229	9
Contribuciones de seguridad social	491,638	501,690	9
Mantenimiento y conservación	331,539	773,026	10
Honorarios a profesionistas	84,850	45,921	
Energía eléctrica	392,105	465,470	11
Agua y drenaje	365,945	517,311	12
Recolección de basura	109,715	115,200	13
Telefonía e internet	46,214	37,353	
Combustible y lubricantes	200,158	272,450	14
Arrendamiento de edificios	52,000	52,000	
Depreciación	236,375	265,268	
IVA	351,655	376,608	15
Comisiones bancarias	41,720	42,973	
Papelería y artículos de oficina	30,161	27,516	
Seguros y fianzas	73,349	71,707	
Uniformes	32,755	52,524	
Gastos no deducibles	16,328	18,158	16
Otros	187,666	299,057	17
Gastos de operación	5,795,639	6,773,664	

⁴ El Costo de Recuperación teórico resulta de dividir (i) el valor de los equipos de extracción, almacenamiento, distribución y los costos por mantenimiento realizados entre (ii) los metros cúbicos de agua totales consumidos por los Condóminos en forma mensual.

⁵ Los metros cúbicos consumidos por cada Condómino se obtienen por el departamento de vigilancia que toma la lectura de los medidores de agua de cada casa o terreno en construcción en forma mensual y lo reporta a la administración para que se proceda a la facturación y registro por este concepto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de mayo de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

-
9. Compensación a empleados y retenciones de impuestos relacionadas – Los principales factores por lo que varía este concepto se debe a la retención de impuestos de un empleado que tramitó un crédito hipotecario de vivienda y al incremento de sueldo promedio de 4% entre 2015 y 2016 (ver nota 19).
 10. Mantenimiento y conservación – Los principales conceptos que integran esta partida incluyen un pago en febrero 2016 por \$226,752 como finiquito de recarpeteo, \$153,421 por trabajos de iluminación, \$63,946 por trabajos de vialidad (se compró “pintura tránsito” para señalización de vialidades la cual será aplicada en el mes de agosto, señalización y nomenclatura por \$36,621, mantenimiento en pozos y tanque de piedra por \$37,386. El importe por estas partidas asciende a \$518,126⁶ y representa el 67% del gasto total por los cinco meses terminados el 31 de mayo de 2016.
 11. Energía eléctrica – La diferencia de consumo de energía eléctrica básicamente es por las diferentes necesidades en el bombeo de pozos, tanques y cisternas de un periodo con respecto a otro así como el consumo del alumbrado público. Los kilowatts consumidos durante los 5 meses terminados el 31 de mayo de 2015 y 2016 fueron 189,685 y 227,594, respectivamente. Lo anterior representa un 20% de incremento en kilowatts. La diferencia principalmente se debe a que se tuvo mayor necesidad de bombeo en los pozos de agua. El costo por kilowatt consumido al 31 de mayo de 2015 y 2016 fue de \$2.06 y \$2.04, respectivamente.

El costo por este concepto se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.

12. Agua y drenaje – El importe por agua y descarga de drenaje al 31 de mayo de 2015 ascendió a \$41,816 y \$324,129, para un total de \$365,945. Por el mismo período de 2016 fue \$182,150 y \$335,161, para un total de \$517,311.

En el caso del agua, la diferencia en este consumo es por las necesidades de abrir la válvula que se tiene de Agua y Drenaje por falta de agua (principalmente aumenta en temporadas de poca lluvia). El consumo y costo en metros cúbicos al 31 de mayo de 2015 y 2016 fue de 1,051 m³ y 4,428 m³, respectivamente, y el costo por \$39.78 y \$41.14, respectivamente. En el caso de la descarga de drenaje en 2016 se pagó una cuota mensual por aproximadamente \$67 mil más IVA con incrementos mensuales del 0.5% mensual.

El costo por estos conceptos se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.

13. Recolección de basura – El proveedor de este servicio nos hace un incremento anual cercano a la inflación. El costo por este concepto se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.

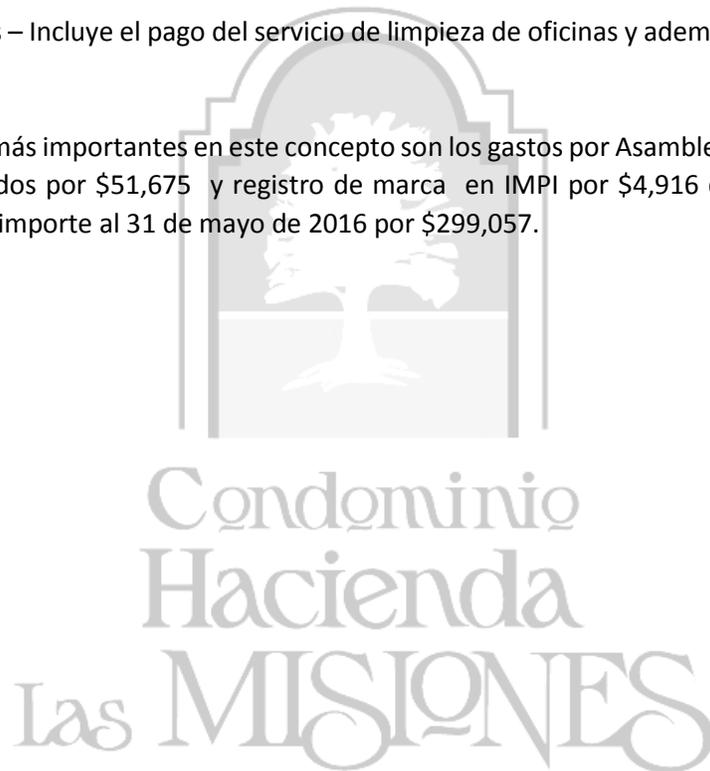
⁶ Mas el Impuesto al Valor Agregado pero por las características de la A.C. se considera un gasto y por ende, en el Estado de Flujo de Efectivo el importe se presenta con IVA.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de mayo de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

-
14. Combustibles y lubricantes – La diferencia se debe a una bonificación por \$67,168 que el Club la adeudaba al Condominio al cierre del ejercicio 2014 y por lo tanto se ve reflejado en la negociación del 2015. El Administrador y el Director del club de golf cada inicio de año negocian los conceptos que a cada una de las partes que les corresponde pagar al condominio. Tal es el caso del comedor, renta para misas, gasolina y servicio. Por parte del club son las cuotas de mantenimiento y de realizar el pago anualizado se le bonifica el 10% por pronto pago y se restan los consumos proyectados por el condómino para el año en curso. Si los consumos en gasolina y en el comedor de empleados fueron inferiores, la diferencia es bonificada en la negociación del año siguiente.
 15. IVA – Se refiere al IVA pagado en cada factura, como la Asociación no es contribuyente del IVA, se considera gasto.
 16. Gastos no deducibles – Incluye el pago del servicio de limpieza de oficinas y además de personal temporal de apoyo.
 17. Otros – Las partidas más importantes en este concepto son los gastos por Asambleas que importan \$162,139, comedor de empleados por \$51,675 y registro de marca en IMPI por \$4,916 que en su conjunto suman \$218,730 o 73% del importe al 31 de mayo de 2016 por \$299,057.



Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de mayo de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Estados de Flujos de Efectivo

Estados de Flujos de Efectivo	Real al 31 de Mayo 2016	Presupuesto al 31 de Mayo 2016	Variación	%	
	<u>(No Auditado)</u>				
Saldo inicial en Banorte	134,534	0	134,534	100%	
Origen de Recursos:					
Cuotas ordinarias y extraordinarias	8,763,482	8,096,213	667,269	8%	
Mantenimiento red hidráulica	1,477,709	1,341,393	136,316	10%	
Cuotas e intereses de saldos 2015	367,386	734,156	(366,770)	(50%)	
Cobranza Condóminos	10,608,577	10,171,762	436,815	4%	18
Otros ingresos	142,663	110,353	32,310	29%	
Total Orígenes de Recursos	10,751,240	10,282,115	469,125	5%	
Aplicación de Recursos:					
Costos personal	3,371,746	3,597,538	(225,792)	(6%)	19
Servicios	1,134,560	964,422	170,138	18%	20
Mantenimiento del Condominio	1,609,958	1,671,017	(61,058)	(4%)	21
Subtotal	6,116,264	6,232,976	(116,712)	(2%)	
Inversiones	495,107	945,302	(450,195)	(48%)	22
Otros Egresos:					
Comisiones bancarias Banorte	49,849	50,331	(482)	(1%)	
Gasto mantenimiento oficinas generales	14,073	0	14,073	100%	
Total otros egresos	63,922	50,331	13,591	27%	
Total Aplicaciones de Recursos	6,675,293	7,228,609	(553,316)	(8%)	
Intereses transferidos a Santander	(97,773)	(3,012,706)	2,914,933	(97%)	
Saldo final en Banorte	4,112,708	40,800	4,071,908	9,980%	

En la página de la Asociación se podrá apreciar esta información en forma detallada ya que en este reporte solo se pretende señalar las principales variaciones entre el presupuesto aprobado por la Asamblea de Condóminos y las cifras reales al 31 de mayo de 2016.

Es importante señalar que en la Asamblea de Condóminos el 25 de Enero de 2016 solamente se presentó para aprobación de los Condóminos un Estado de “Origen y Aplicación de Recursos” cuyo nombre técnico es “Estado de Flujos de Efectivo” y este Estado incluye el IVA cuando la actividad es sujeta de este impuesto ya que la A.C. por su naturaleza no puede acreditar impuestos.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de mayo de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

A continuación presentamos las explicaciones por las principales variaciones entre el presupuesto de ingresos y egresos de efectivo versus el real recibido y erogado por los cinco meses terminados el 31 de mayo de 2016.

18. Cobranza a Condóminos – En este concepto se tuvo una variación favorable por \$436,815 o 4% versus el presupuesto por \$10,171,762 debido a (i) una mejor cobranza en cuotas ordinarias, mantenimiento de sistema red hidráulica, mantenimiento por equipo urbano y recuperación por conexión de agua por \$218,415 (ii) una variación negativa en recuperación de cobranza por cuentas de 2015 y períodos anteriores, intereses moratorios por **\$(372,370)** y (iii) una variación favorable por cuotas extraordinarias por \$590,770 que se presentan como una obligación en el Estado de Situación Financiera (ver nota 4).
19. Costo del Personal – La disminución por los cinco meses terminados el 31 de mayo de 2016 por \$(225,792) o (6%) se debe a que el gasto real incluye descuentos por faltas, incapacidades y bajas de empleados por períodos de tiempo (vacantes).
20. Servicios – El presupuesto por los cinco meses terminados el 31 de mayo de 2016 por servicios asciende a \$964,422 y a esa fecha el gasto real fue superior en \$170,138 o 18% para llegar a un importe real de \$1,134,560.

Las principales partidas erogadas (real) que integran este concepto son (i) luz de alumbrado, luz de pozos, servicios de agua y drenaje y gastos por asambleas de Condóminos. En su conjunto estas partidas suman \$910,847 y representan 80% del gasto real y (ii) gasto por teléfono, honorarios profesionistas (contabilidad y auditoría externa), servicios topográficos, papelería, placas y tenencia, seguros, mensajería, honorarios de mensajería que importan \$223,712 o 18% del importe total erogado por \$1,134,560.

La variación principal se debe a que en los conceptos mencionados en (i) se pagaron \$93,414 más por las dos Asambleas de Condóminos durante 2016 y (ii) pagos superiores en \$2,622 por concepto de luz de alumbrado y pozos ya que las necesidades de bombeo de pozos, tanque y cisternas varían dependiendo de las necesidades del Condominio. Los kilowatts consumidos, tanto de pozos como alumbrado, de enero a mayo 2016 fueron de 182,128 versus 149,114 en el mismo período de 2015 (iii) pagos superiores en \$146,728 por servicios de agua y drenaje⁷ y (iv) por que aún no se realiza el pago de los demás servicios por (\$72,626).

21. Mantenimiento del Condominio – El presupuesto por los cinco meses terminados el 31 de mayo de 2016 por mantenimiento asciende a \$1,671,017 y a esa fecha el gasto real fue menor en **(\$61,058)** o **(4%)** para llegar a un importe real de \$1,609,958.

Las principales partidas que integran este concepto son (i) servicios de agua y drenaje, recolección de basura, mantenimiento bacheo, gasolina, mantenimiento del condominio, renta de espacio para misas, mantenimiento de red de agua y comedor de empleados. En su conjunto estas partidas suman \$1,257,031 y representan 78% del importe real erogado y (ii) 19 partidas entre los cuales se encuentran mantenimientos diversos y renta de maquinaria que importan \$352,928 o 22% del total presupuestado.

⁷ En proceso de revisión con personal de Agua y Drenaje.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de mayo de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

22. Inversiones – El presupuesto por los cinco meses terminados el 31 de mayo de 2016 por inversiones asciende a \$945,302 y a esa fecha se han realizado inversiones por \$495,107 o 52% del presupuesto al 31 de mayo de 2016. El presupuesto anual aprobado en Asamblea anual de enero de 2016 para inversiones asciende a \$970 mil pesos.

De los \$495,107, se han invertido recursos en los cambios de señalización, nomenclatura e iluminación por \$220,450 que representa 45%. Adicionalmente, se ha comprado planta y equipo por un total de \$254,937 (incluye IVA) o 51% del total invertido. Este importe se integra por compra de maquinaria y equipo por \$146,518, equipo de cómputo por \$36,220, equipo de seguridad por \$38,799 y equipo de transporte por \$33,400. Los principales conceptos incluyen 2 equipos de cómputo, uno para el área de caseta principal para los stickers, y el otro equipo como servidor por la cantidad de \$25,766. En la cuenta de maquinaria y equipo se adquirieron 10 bombas dosificadoras por \$75,857 y una bomba para el pozo 10 por \$24,905. En el área de equipo de seguridad se compraron 4 radios portátiles para rodas y un dos radares de velocidad por la cantidad de \$9,580.

Proyección de la Posición de Caja e Inversiones al 31 de diciembre de 2016

En la Asamblea del 25 de enero de 2016 se había aprobado un Estado de Origen y Aplicación de Recursos en el cual se consideraba un incremento de 12% en la cuota ordinaria para 2016 así como una aportación extraordinaria.

La suma de los orígenes de ingresos esperados importaban \$17,278,396 y las aplicación de recursos \$15,836,995 para un superávit de \$1,441,401 (Aumento de la inversión en Santander de \$1,425,000 y un saldo de \$16,401 pesos al 31 de diciembre de 2016 en Banorte).

Considerando lo se comentó en la nota 8A, los orígenes de ingresos en el presupuesto aprobado originalmente por \$17,278,396 disminuirían en \$1,355,511 para llegar a \$15,922,885. Por lo tanto, el superávit esperado por \$1,441,401 menos la disminución de ingresos por \$1,355,511 sería \$85,890 (Aumento de la inversión en Santander de \$83,000 y un saldo de \$2,890 pesos al 31 de diciembre de 2016 en Banorte).

Así las cosas, la información de ingresos anuales esperados en este reporte difiere de lo aprobado en la Asamblea de Asociados el 25 de enero. Los gastos e inversiones no sufren cambios.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de mayo de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Posición Esperada de Caja e Inversiones al 31 de diciembre de 2016

Concepto	Pesos	
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2015	7,375,706	i
Ingresos anuales esperados	15,922,885	ii
Costo de nómina	(8,707,567)	
Servicios	(2,494,210)	
Mantenimiento	(3,584,658)	
Inversiones	(970,302)	
Comisiones bancarias	(80,258)	
Gastos e Inversiones por realizar	(15,836,995)	iii
Remanente al 31 de diciembre de 2016	7,461,595	
Inversión en Santander (incluye \$187 mil de intereses por 2016)	7,423,870	
Fondo fijo y Banorte, neto de comisiones bancarias	37,726	
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2016	7,461,595	

- (i) Al 31 de diciembre de 2015 según la información de contabilidad se tiene un saldo de \$9.6 millones de efectivo y equivalentes de efectivo. De este total se tienen \$139 mil pesos en el fondo fijo y Banorte, \$7.2 millones en inversiones y \$2.2 millones en depósitos en garantía (efectivo restringido que hay que regresarlo a los depositarios cuando concluyan sus obras). Por lo tanto, se tienen disponible un saldo de \$7.3 millones.
- (ii) El presupuesto de ingresos contempla \$11.3 millones de cuotas ordinarias 2016, la recuperación de \$1.1 millones de cuotas de 2015 y años anteriores, \$2.7 millones de mantenimiento de red hidráulica (cobro del costo de extracción, almacenamiento y distribución de agua), \$324 mil de intereses moratorios y otros por \$197 mil para un total de \$15.6 millones. En otros ingresos básicamente se incluyen los intereses ganados de la inversión en Santander por \$187 mil, solicitudes de admisión, stickers y otros menores por \$79 mil. La suma de ingresos más otros ingresos importa \$15.9 millones.
- (iii) El presupuesto de gastos contempla un costo de nómina por \$8.7 millones, servicios por \$2.5 millones, mantenimiento por \$3.6 millones, inversiones por \$850 mil, compras de activos fijos por \$120 mil y comisiones bancarias por \$80 mil para un total de \$15.8 millones.

De lograrse el presupuesto de gastos e ingresos por el año que terminará el 31 de diciembre de 2016, se generaría un flujo de efectivo positivo por \$85,890 para tener un total de \$7.4 millones de efectivo y equivalentes de efectivo.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de mayo de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Asuntos en Proceso de Análisis – Estas son solo algunas de las actividades en proceso y que intentan ser enunciativas mas no limitativas de otras acciones en proceso

- Intereses Moratorios – Como se menciona en la nota de pie de página número 2, el Reglamento de Condominio establece que “en el caso de los Condóminos que no paguen las cuotas a su cargo dentro de los treinta primeros días de cada trimestre, su saldo insoluto causará intereses a razón de la tasa bancaria en vigor, computados desde el inicio del trimestre hasta la fecha de su pago”. La mecánica utilizada para computar los intereses moratorios toma los saldos insolutos capitalizando los intereses en forma trimestral con una tasa de interés trimestral del 7.5%, misma que en forma anualizada es del 30%. Los intereses moratorios computados de esta forma ascienden a \$14.2 millones al 31 de mayo de 2016.

Debido a la ambigüedad en la redacción del reglamento antes citado en lo que se refiere a “tasa bancaria en vigor” y al concepto “saldo insoluto”, nos dimos a la tarea de hacer un análisis desde el punto de vista legal, contable y fiscal con la finalidad de evaluar si la mecánica con la que se ha venido realizando el cómputo de intereses es adecuada y (2) si la tasa utilizada es la que debería de haberse utilizado. Algo importante para tomar en cuenta es que el Código de Comercio establece en su artículo 363 “Los intereses vencidos y no pagados, no devengarán intereses. Los contratantes podrán, sin embargo, capitalizarlos” pero debe de haber un reconocimiento y aprobación expresa por parte del deudor para que se le capitalicen los intereses. Esto no se ha hecho.

Entendemos que en 2011 se tomaron acciones contra 22 condóminos y que caducaron en 2013 por “falta de interés jurídico”. Posteriormente se negoció con 4 de ellos su adeudo y una parte de los intereses. No obstante lo anterior, en aquel entonces, la mecánica y tasa utilizada para calcular y registrar intereses se modificó por instrucciones de los abogados ya que la información de los registros contables no sería sostenible en los tribunales, según los abogados contratados en ese entonces.

De no proceder la mecánica y tasa utilizada sería necesario cancelar parte de los importes registrados con un impacto en los resultados y en el patrimonio de la A.C. Vale la pena tomar en cuenta que en este escenario la reversión de los intereses sería un asiento contable pues no implica el uso o aplicación de efectivo.

Con esto en mente, nos daremos a la tarea, en conjunto con nuestros abogados externos, para diseñar la estrategia para integrar los expedientes de los Condóminos con adeudos y así aumentar significativamente la probabilidad de éxito en el requerimiento del cobro pues de no hacerlo la probabilidad de éxito es casi nula. La idea que tiene la Comité Ejecutivo actual es presentar nuestras conclusiones en la reunión informativa y recibir retroalimentación de los Condóminos.

- Mantenimiento de Red Hidráulica – Como se menciona en las notas de pie de página números 4 y 5 existe una tabla con el precio por metro cúbico en diferentes escalas y conforme a la lectura de los medidores de agua se determina el importe por “consumo de agua” a cada Condómino. A efectos de entender como fueron estructurado los precios por metro cúbico de las distintas escalas nos dimos a la tarea de localizar el documento donde se hubieran asentado las bases que se consideraron en aquel entonces pero desafortunadamente se nos indicó que no se encontró dicho documento.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de mayo de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

En un ejercicio académico, el costo por extracción y distribución de agua se debería de obtener considerando [i] la inversión en equipo e infraestructura (“inversiones”) y [ii] los costos directos relacionados (luz, insumos, mantenimiento, mano de obra, entre otros). Una vez obtenido el estimado de estos conceptos, se tomaría el importe de las inversiones dividido entre su vida útil (para sacar un importe anual) y se debería de estimar los costos directos relacionados por el año y así determinar el importe total a ser distribuido con base en el consumo de metros cúbicos de cada Condómino. En apariencia, el precio del metro cubico facturado a los Condóminos no considera el líquido por lo que revisaremos el concepto integral e informaremos nuestras conclusiones.

Adicionalmente, cuando ha sido necesario comprar agua a Agua y Drenaje, el costo por este consumo no se factura a los Condóminos. Esta erogación se cubre con el producto de las cuotas ordinarias.

Actualmente nos encontramos en proceso de hacer un ejercicio para determinar la valides de los precios establecido en la tabla que se utiliza actualmente a efectos de comentar las conclusiones del Comité Ejecutivo en la junta informativa próxima.

- Control Interno de Extracción y Distribución de Agua – Durante las distintas evaluaciones por parte del equipo multidisciplinario de las vocalías, se detectó que no se concilian los metros cúbicos extraídos en los pozos de agua versus los metros cúbicos facturados a los Condóminos. Lo anterior tiene la implicación de no poder detectar fugas de agua en la red hidráulica ni asegurar que los metros extraídos son los metros facturados a los Condóminos. Algunas acciones que se encuentran en proceso son (i) cambio y relocalización de los medidores de los pozos de agua (ii) revisión de los medidores de los Condóminos y en su caso cambiar los que no sean legibles o que estén deteriorados por el uso y (iii) establecer los procedimientos formales de conciliación entre lo extraído y lo facturado. De igual forma, informaremos del estado de las acciones y curso de acción a tomar en la próxima junta informativa.
- Control interno del Agua comprada a Agua y Drenaje – Durante las distintas evaluaciones por parte del equipo multidisciplinario de las vocalías, se detectó que el control interno para validar los metros cúbicos recibidos – consumidos según los recibos de agua y drenaje necesita ser revisado. Lo anterior pues existe una discrepancia entre los metros cúbicos consumidos según el recibo de Agua y Drenaje y lo que marcan nuestros registros. Asimismo, el precio por metro cubico considerado en el recibo debe ser analizado pues tampoco parece ser el costo por metro cúbico según la página de Agua y Drenaje.

Actualmente la Administración se encuentra en pláticas con funcionarios de Agua y Drenaje para aclarar los metros cúbicos y el precio facturado por lo que informaremos del estado de la indagación en la junta informativa próxima.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de junio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Reporte de Finanzas y Tesorería

La información aquí presentada ha sido revisada y aprobada por el Comité Ejecutivo del Condominio Hacienda las Misiones, A.C. ("la Asociación") y corresponde a los seis meses terminados el 30 de junio de 2016. La información del ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2015 y el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015 se presenta para fines comparativos. Esta información proviene de los registros contables de la Asociación y no está auditada por los auditores externos de la Asociación¹.

Este reporte contiene los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2015 y al 30 de junio de 2016, los Estados de Actividades por los seis meses terminados el 30 de junio de 2015 y 2016 así como los Estados de Flujos de Efectivo, real versus presupuesto por los seis meses terminados el 30 de junio de 2016.

Estados de Situación Financiera - Activos

	Dic 2015	Jun 2016	
	(No Auditado)	(No Auditado)	
Efectivo y equivalentes:			
Fondo fijo	5,000	5,000	
Banorte	34,534	3,700,410	
Inversiones	7,236,172	7,363,445	
Efectivo restringido	2,249,559	3,292,329	
Efectivo y equivalentes	9,625,265	14,361,184	1
Cuentas por cobrar:			
Asociados	20,998,209	23,610,663	2
Deudores diversos	75	10,500	
Subtotal cuentas por cobrar	20,998,284	23,621,163	
Activo circulante	30,623,549	37,982,347	
Propiedad, planta y equipo	4,293,244	4,194,109	3
Total Activos	34,916,793	42,176,456	

1. Efectivo y equivalentes – En este concepto se incluye el fondo fijo, cuenta de cheques en Banorte e inversiones en Banco Santander.

a) Dentro del efectivo restringido se tienen depósitos en garantía de terminación de obra a favor del Condominio de 27 Condóminos por \$3,105,000 a razón de \$115,000 cada uno, \$120,000 que corresponden a 2 depósitos en garantía por remodelaciones de \$60,000 cada uno y \$57,500 por depositar por pendientes de la obra. Estos importes serán devueltos a los propietarios al concluir la construcción y remodelación. La suma de estos importes es \$3,282,500 y durante el mes de junio de 2016 se generó una plusvalía de \$9,829 para llegar a \$3,292,329.

¹ Los Auditores externos se encuentran en proceso de auditar los estados financieros al y por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2015 y esperan emitir su opinión por dichos ejercicios al término del mes de julio de 2016.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de junio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Estos importes se encuentran depositados en Banco Santander en una Sociedad de Inversión de Deuda en la emisora STER10P-E1, se tienen 359,591 títulos y su precio al 30 de junio de 2016 era de \$9.15574200 más un saldo en efectivo de \$7.07 pesos.

b) La inversión en Banco Santander es en Sociedades de Inversión de Deuda en la emisora STER10P-B1, se tienen 885,478 títulos y su precio al 30 de junio de 2016 era de 8.31593800 más un saldo en efectivo de **(\$135.58)** pesos. El importe de esta inversión al 31 de diciembre de 2015 ascendía a \$7,236,172 y se incrementó en \$127,272 por la plusvalía en el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2016 para llegar a \$7,363,444. Este importe se ha generado a través de los años y es parte del patrimonio del Condominio.

2. Cuentas por cobrar – Las cuentas por cobrar a los Condóminos por cuotas ordinarias, tarjetas de acceso y mantenimiento de equipo urbano ascienden a \$22.6 millones y el remanente por \$982.8 miles corresponde al consumo del agua. En conjunto suman \$23.6 millones.

	Dic 2015	Jun 2016	
	(No Auditado)	(No Auditado)	
Condóminos	7,058,172	8,103,005	(a)
Tarjeta de acceso	300	1,100	(a)
Intereses moratorios cuotas ordinarias	12,817,299	14,205,093	(b)
Mantenimiento equipo urbano	0	52,362	
Barda y malla eléctrica	80,800	80,800	(a)
Otros proyectos 2012	185,500	185,500	(a)
Subtotal	20,142,071	22,627,860	
Mantenimiento red hidráulica	406,075	610,803	
Intereses moratorios red hidráulica	445,113	363,050	
Reconexión de agua	4,000	8,000	
Ajuste agua de la ciudad	950	950	
Subtotal	856,138	982,803	
Total cuentas por cobrar a Asociados	20,998,209	23,610,663	

Como se observa el 37% del importe a cobrar corresponde a los valores nominales y el 63% a los intereses moratorios².

	Capital (a)	Intereses (b)	Total
Casas y terrenos - Menos de dos trimestres	725,491	960	726,451
Casas y terrenos - Más de dos trimestres	3,291,618	1,701,423	4,993,041
Legal	3,041,021	9,822,422	12,863,443
Hacienda Las Misiones, S.A. de C.V.	1,364,637	2,680,288	4,044,925
Subtotal	8,422,767	14,205,093	22,627,860

² Conforme al Reglamento de Condominio y Administración del Condominio Hacienda las Misiones, A.C. según el Acta de Constitución del Condominio Hacienda Las Misiones, A.C. en Escritura Pública número 14,754 del 7 de julio de 2006, capítulo IV sección "Patrimonio" artículo Vigésimo Quinto, se establece que "en el caso de los Condóminos no paguen las cuotas a su cargo dentro de los treinta primeros días de cada trimestre, su saldo insoluto causará intereses a razón de la tasa bancaria en vigor, computados desde el inicio del trimestre hasta la fecha de su pago".

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de junio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Movimiento al 30 de junio de 2016 por los ingresos y Cuotas Ordinarias por cobrar a Condóminos:

Concepto	Ene - Jun 2016
Cuotas ordinarias por cobrar al 31 de diciembre de 2015	7,058,172
Cuotas ordinarias facturadas en 2016	6,744,609
Cuotas ordinarias pagadas por anticipado	4,424,949
Subtotal	18,227,730
Cuotas ordinarias cobradas	(9,000,946)
Cuotas bonificadas por pago anticipado	(720,172)
Saldos anteriores cobrados	(403,607)
Subtotal	(10,124,725)
Cuotas ordinarias por cobrar	8,103,005

3. Propiedad, planta y equipo – La variación contra diciembre 2015 corresponde a las adiciones en equipo de transporte, equipo de cómputo, maquinaria y equipo y equipo de seguridad por \$220,536 menos el cargo de la depreciación por \$319,671.

El mantenimiento preventivo se lleva a los resultados del ejercicio y solo se capitalizan los activos nuevos o las mejoras que aumentan la vida útil del activo correspondiente. Durante el periodo 2016 no se han capitalizado gastos por mantenimiento y el importe total por este concepto que se ha llevado al Estado de Actividades asciende a \$1,026,454 (ver nota 10).

Integración de la propiedad, planta y equipo:

Propiedad, planta y equipo	Dic 2015 (No Auditado)	Jun 2016 (No Auditado)	Tasa de Depreciación
Mobiliario y equipo de oficina	597,846	598,608	10%
Equipo de transporte	890,722	919,515	25%
Equipo de cómputo	160,976	192,201	30%
Edificios	2,241,215	2,241,215	5%
Maquinaria y equipo	394,656	520,964	10%
Equipo de seguridad	2,354,603	2,388,051	10%
Subtotal	6,640,018	6,860,554	
Depreciación	(2,346,774)	(2,666,445)	
Total activo fijo, neto	4,293,244	4,194,109	

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de junio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

El movimiento de propiedad, planta y equipo al 30 de junio de 2016 se presenta a continuación:

Movimiento del Activo Fijo	Jun 2016 (No Auditado)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	4,293,244
Adiciones e inversiones	220,536
Bajas de activos	0
Depreciación del período	(319,671)
Saldo al 30 de junio de 2016	4,194,109

Estados de Situación Financiera – Pasivo y Patrimonio

	Dic 2015 (No Auditado)	Jun 2016 (No Auditado)	
Proveedores	-	217,665	
Condóminos	21,434	4,751,058	
Depósitos en garantía	2,245,000	3,292,329	
Impuestos por pagar	291,460	313,256	
Total Pasivo	2,557,894	8,574,308	4
Patrimonio			
Aportaciones	1,279,202	1,279,202	5
Reserva obligaciones laborales	111,880	111,880	6
Remanente acumulado	26,237,174	30,967,818	
Remanente del ejercicio	4,730,643	1,243,248	
Total Patrimonio	32,358,899	33,602,148	7
Pasivo y Patrimonio	34,916,793	42,176,456	

4. Total Pasivo – Las obligaciones con proveedores e impuestos por pagar corresponden a las operaciones recurrentes de la Asociación. La cuenta por pagar a Condóminos se debe a que cuando un Condómino paga por anticipado su cuota ordinaria trimestral o anual, el remanente del saldo trimestral por devengar se presenta como una obligación. Conforme pasen los trimestres, esta obligación del Condominio quedará en ceros.

Al 30 de junio de 2016 el saldo por \$4,751,058 incluye \$527,770 que corresponden a las aportaciones extraordinarias de 2016 y \$114,855 que tendrán que ser devueltas o compensadas a futuro a los Condóminos que las efectuaron. Los depósitos en garantía corresponden a los depósitos de Condóminos por obras de construcción o remodelación y la contrapartida es la cuenta “Efectivo restringido”.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de junio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

5. Aportaciones – Estas corresponden a la aportación original al constituir la Asociación que en un inicio se integraba por efectivo, deudores y cuentas de administración.
6. Reserva de Obligaciones Laborales – El pasivo por estas obligaciones no ha sido revisado desde el 2012 por lo que al concluir las auditorías al 31 de diciembre de 2014 y 2015 se hará el registro correspondiente conforme a la Norma de Información Financiera C-11, como una reserva de capital.
7. El cambio en el patrimonio con respecto al 31 de diciembre de 2015 representa el remanente neto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 por \$1,243,248.

Estados de Actividades³

Los Estados de Actividades por los seis meses terminados el 30 de junio de 2015 y 2016 se presentan a continuación.

Estados de Actividades	Ene-Junio 2015 (No Auditado)	Ene-Junio 2016 (No Auditado)	
Ingresos Netos	9,326,681	9,256,945	8
Gastos de Operación	6,955,112	8,146,241	
Remanente de la operación	2,371,570	1,110,704	
Resultado integral de financiamiento	90,574	132,544	
Remanente neto del ejercicio	2,462,144	1,243,248	

Ingresos Netos

8. Ingresos Netos – Los ingresos por los seis meses terminados al 30 de junio de 2016 presentan una disminución versus los seis meses terminados el 30 de junio de 2015 por **(\$69,736)** o **(0.7%)** para llegar a \$9,256,945. Como se muestra en forma detallada la variación negativa se integra por (i) incrementos por \$878,453 debido a un mayor número de Condóminos que pagan cuotas anuales, tarjetas de acceso, mantenimientos de equipo urbano, sistema de red hidráulica, reconexiones de agua y solicitudes de admisión y (ii) disminuciones por **(\$948,189)** al registrar menos intereses moratorios, a que no hubo ingresos por ventas de reciclaje y por menos ingresos varios en 2016 versus 2015.

³ No tenemos conocimiento que se hubiera presentado y aprobado en la Asamblea de Condóminos el Estado de Actividades (Estado de Resultados) presupuestado por lo que nuestro reporte no incluye la comparación de los importes reales versus el presupuesto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de junio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

	Ene-Junio 2015	Ene-Junio 2016	
Ingresos Netos	(No Auditado)	(No Auditado)	
Condóminos	6,532,766	6,744,609	A
Tarjeta de acceso	18,800	27,700	
Intereses moratorios cuotas ordinarias	1,222,202	388,479	B
Mantenimiento de equipo urbano	151,572	308,417	C
Mantenimiento de sistema red hidráulica	1,111,335	1,612,200	D
Intereses moratorios sistema red hidráulica	115,233	102,750	B
Ingresos varios	174,773	72,790	
Total de ingresos	9,326,681	9,256,945	

A. Condóminos – El incremento en las cuotas a Condóminos fue \$211,843 o 3.2% versus los seis meses terminados el 30 de junio de 2015. Este aumento se debe a un mayor número de Condóminos que pagan cuotas anuales. Los ingresos por cuotas ordinarias se registran en forma trimestral versus la cuenta por cobrar al Condómino.

De los 743 Condóminos que integran el Condominio se ha recibido el pago de 531 Condóminos. El presupuesto anual por las cuotas ordinarias sin incremento alguno asciende a \$11,295,933 que incluye \$1,459,676 correspondientes a Las Misiones Club Campestre A.C.

Al 30 de junio de 2016 se han cobrado \$7,061,617 o 71.47% del total de los Condóminos del ejercicio 2016 mientras que en el mismo periodo de 2015 fue 78.17%.

Es importante aclarar que en la Asamblea de condóminos del 25 de enero de 2016 se había aprobado un 12% de incremento en la cuota anual ordinaria así como a la cuota extraordinaria de \$10,000. Sin embargo, a petición de un grupo de condóminos que sugirió no tener incremento alguno en la cuota ordinaria ni requerir la cuota extraordinaria aprobada en dicha Asamblea, el Comité Ejecutivo se encuentra en proceso de evaluar las necesidades de inversión y gastos para informar sus conclusiones durante la próxima reunión informativa.

- B. Intereses moratorios, cuotas ordinarias e Intereses moratorios sistema de red hidráulica – Los intereses moratorios se registran al término de cada trimestre y conforme al reglamento del Condominio Hacienda las Misiones, A.C.
- C. Mantenimiento de equipo urbano – El propietario está enterado y de acuerdo que a partir de la fecha en que se inicien los trabajos de obra, pagará una nueva cuota de mantenimiento y equipamiento urbano al Condominio mientras duren las labores.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de junio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

D. Mantenimiento de sistema de red hidráulica – A efectos de extraer, distribuir y almacenar el agua de los pozos de agua, es necesario utilizar los equipos de extracción, distribución y almacenamiento propiedad del Condominio. Para recuperar el costo de la inversión del equipo de pozos, tanques y cisternas así como el mantenimiento relacionado para su buen funcionamiento es necesario distribuir estos costos entre todos los Condóminos del Condominio. La forma para que el Condominio recupere estos costos y gastos resulta de multiplicar el “Costo de Recuperación”⁴ por los metros cúbicos consumidos por cada Condómino⁵ en forma periódica. Una vez que se lleva a cabo este proceso, se procede a enviar en forma electrónica y física los recibos de agua a ser cubiertos por los Condóminos.

Gastos de Operación

Gastos de operación	Ene-Junio 2015 (No Auditado)	Ene-Junio 2016 (No Auditado)	
Sueldos y salarios	2,444,437	2,502,919	9
Aguinaldo y otras gratificaciones	435,336	437,831	9
Tiempo extra/ Días festivos	41,417	43,611	9
Otras prestaciones laborales	361,620	411,463	9
Contribuciones de seguridad social	652,477	670,761	9
Mantenimiento y conservación	414,008	1,026,454	10
Honorarios a profesionistas	121,850	87,289	
Energía eléctrica	473,188	561,839	11
Agua y drenaje	442,254	585,111	12
Recolección de basura	131,657	138,240	13
Telefonía e internet	53,416	43,278	
Combustible y lubricantes	201,966	272,450	14
Arrendamiento de edificios	52,000	52,000	
Depreciación (501-050)	287,835	319,671	
IVA (331)	407,351	454,807	15
Donativos	-	3,000	
Comisiones bancarias (502-110)	45,369	46,007	
Papelería y artículos de oficina (100)	31,698	29,001	
Seguros y fianzas (290)	73,349	71,707	
Uniformes (210)	38,520	58,940	
Gastos no deducibles (910)	20,203	22,802	16
Otros (920,390,360,350,379,271,181,122,320)	225,162	307,059	17
Gastos de operación	6,955,112	8,146,241	

⁴ El Costo de Recuperación teórico resulta de dividir (i) el valor de los equipos de extracción, almacenamiento, distribución y los costos por mantenimiento realizados entre (ii) los metros cúbicos de agua totales consumidos por los Condóminos en forma mensual.

⁵ Los metros cúbicos consumidos por cada Condómino se obtienen por el departamento de vigilancia que toma la lectura de los medidores de agua de cada casa o terreno en construcción en forma mensual y lo reporta a la administración para que se proceda a la facturación y registro por este concepto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de junio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

9. Compensación a empleados y retenciones de impuestos relacionadas – Los principales factores por lo que varía este concepto se debe a la retención de impuestos de un empleado que tramitó un crédito hipotecario de vivienda y al incremento de sueldo promedio de 4% entre 2015 y 2016 (ver nota 19).
10. Mantenimiento y conservación – Los principales conceptos que integran esta partida incluyen un pago en febrero 2016 por \$226,752 como finiquito de recarpeteo, \$236,097 por trabajos de iluminación, \$63,946 por trabajos de vialidad (se compró “pintura tránsito” para señalización de vialidades la cual será aplicada en el mes de agosto), señalización y nomenclatura por \$37,477, mantenimiento en pozos y tanque de piedra por \$48,338, trabajos de mantenimiento en cantera (en caseta principal, fuente, oficinas y puente 1) por \$80,139, instalación de portón en puerta dos por \$26,847, mantenimiento en la red de agua por \$20,886, cambio de plantas de temporada en camellones y acceso principal por \$19,626. El importe por estas partidas asciende a \$760,108⁶ y representa el 74% del gasto total por los seis meses terminados el 30 de junio de 2016.
11. Energía eléctrica – La diferencia de consumo de energía eléctrica básicamente es por las diferentes necesidades en el bombeo de pozos, tanques y cisternas de un periodo con respecto a otro así como el consumo del alumbrado público. Los kilowatts consumidos durante los 6 meses terminados el 30 de junio de 2015 y 2016 fueron 230,347 y 274,910, respectivamente. Lo anterior representa un 19% de incremento en kilowatts. La diferencia principalmente se debe a que se tuvo mayor necesidad de bombeo en los pozos de agua. El costo por kilowatt consumido al 30 de junio de 2015 y 2016 fue de \$2.05 y \$2.04, respectivamente.

El costo por este concepto se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.

12. Agua y drenaje – El importe por agua y descarga de drenaje al 30 de junio de 2015 ascendió a \$52,307 y \$389,947, para un total de \$442,254. Por el mismo periodo de 2016 fue \$182,150 y \$402,961, para un total de \$585,111.

En el caso del agua, la diferencia en este consumo es por las necesidades de abrir la válvula que se tiene de Agua y Drenaje por falta de agua (principalmente aumenta en temporadas de poca lluvia). El consumo y costo en metros cúbicos al 30 de junio de 2015 y 2016 fue de 1,313 m³ y 6,278 m³, respectivamente, y el costo por \$31.85 y \$29.01, respectivamente. En el caso de la descarga de drenaje en 2016 se pagó una cuota mensual por aproximadamente \$67 mil más IVA con incrementos mensuales del 0.5% mensual.

El costo por estos conceptos se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.

13. Recolección de basura – El proveedor de este servicio nos hace un incremento anual cercano a la inflación. El costo por este concepto se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.

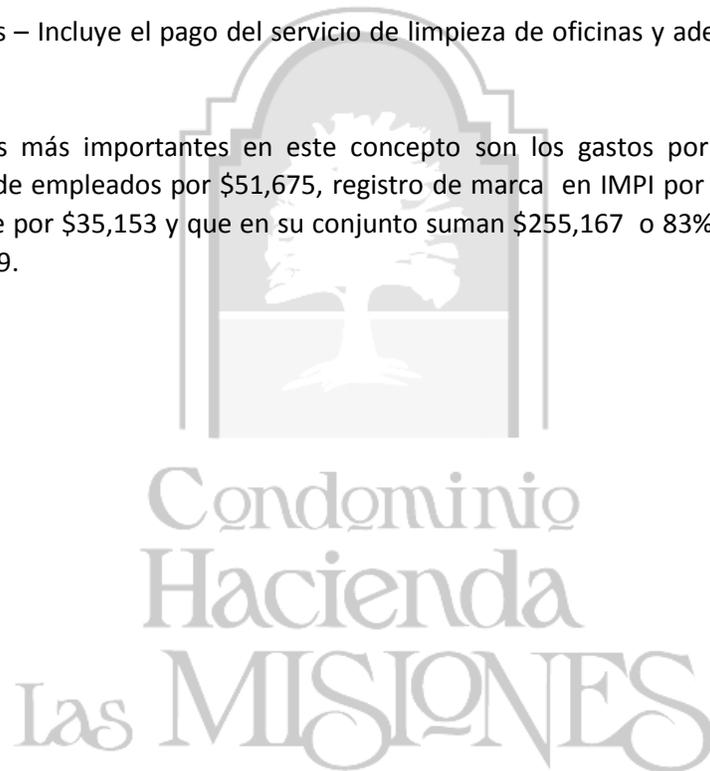
⁶ Mas el Impuesto al Valor Agregado pero por las características de la A.C. se considera un gasto y por ende, en el Estado de Flujo de Efectivo el importe se presenta con IVA.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de junio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

-
14. Combustibles y lubricantes – La diferencia se debe a una bonificación por \$67,168 que el Club la adeudaba al Condominio al cierre del ejercicio 2014 y por lo tanto se ve reflejado en la negociación del 2015. El Administrador y el Director del club de golf cada inicio de año negocian los conceptos que a cada una de las partes que les corresponde pagar al condominio. Tal es el caso del comedor, renta para misas, gasolina y servicio. Por parte del club son las cuotas de mantenimiento y de realizar el pago anualizado se le bonifica el 10% por pronto pago y se restan los consumos proyectados por el condómino para el año en curso. Si los consumos en gasolina y en el comedor de empleados fueron inferiores, la diferencia es bonificada en la negociación del año siguiente.
 15. IVA – Se refiere al IVA pagado en cada factura, como la Asociación no es contribuyente del IVA, se considera gasto.
 16. Gastos no deducibles – Incluye el pago del servicio de limpieza de oficinas y además de personal temporal de apoyo.
 17. Otros – Las partidas más importantes en este concepto son los gastos por Asambleas que importan \$163,423, comedor de empleados por \$51,675, registro de marca en IMPI por \$4,916, mantenimiento de equipo de transporte por \$35,153 y que en su conjunto suman \$255,167 o 83% del importe al 30 de junio de 2016 por \$307,059.



Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de junio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Estados de Flujos de Efectivo

Estados de Flujos de Efectivo	Real al 30 de Junio 2016	Presupuesto al 30 de Junio 2016	Variación	%	
	(No Auditado)				
Saldo inicial en Banorte	134,534	0	134,534	100%	
Origen de Recursos:					
Cuotas ordinarias y extraordinarias	9,253,116	8,621,987	631,129	7%	
Mantenimiento red hidráulica	1,661,702	1,524,484	137,218	9%	
Cuotas e intereses de saldos 2015	403,607	896,087	(492,480)	(55%)	
Cobranza Condóminos	11,318,425	11,042,558	275,867	2%	18
Otros ingresos	175,923	131,780	44,143	33%	
Total Orígenes de Recursos	11,494,348	11,174,338	320,010	3%	
Aplicación de Recursos:					
Costos personal	3,920,249	4,187,927	(267,678)	(6%)	19
Servicios	1,308,731	1,173,104	135,627	12%	20
Mantenimiento del Condominio	1,794,828	1,879,573	(84,745)	(5%)	21
Subtotal	7,023,808	7,240,603	(216,795)	(3%)	
Inversiones	716,989	970,302	(253,313)	(26%)	22
Otros Egresos:					
Comisiones bancarias Banorte	53,369	54,733	(1,365)	(2%)	
Gasto mantenimiento oficinas generales	14,073	0	14,073	100%	
Total otros egresos	67,442	54,733	12,708	23%	
Total Aplicaciones de Recursos	7,808,239	8,265,639	(457,400)	(6%)	
Intereses transferidos a Santander	(120,233)	(2,722,134)	2,601,901	(96%)	
Saldo final en Banorte	3,700,410	186,566	3,513,844	1,883%	

En la página de la Asociación se podrá apreciar esta información en forma detallada ya que en este reporte solo se pretende señalar las principales variaciones entre el presupuesto aprobado por la Asamblea de Condóminos y las cifras reales al 30 de junio de 2016.

Es importante señalar que en la Asamblea de Condóminos el 25 de Enero de 2016 solamente se presentó para aprobación de los Condóminos un Estado de "Origen y Aplicación de Recursos" cuyo nombre técnico es "Estado de Flujos de Efectivo" y este Estado incluye el IVA cuando la actividad es sujeta de este impuesto ya que la A.C. por su naturaleza no puede acreditar impuesto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de junio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

A continuación presentamos las explicaciones por las principales variaciones entre el presupuesto de ingresos y egresos de efectivo versus el real recibido y erogado por los seis meses terminados el 30 de junio de 2016.

18. Cobranza a Condóminos – En este concepto se tuvo una variación favorable por \$275,867 o 2% versus el presupuesto por \$11,042,558 debido a (i) una mejor cobranza en cuotas ordinarias, mantenimiento de sistema red hidráulica, mantenimiento por equipo urbano y recuperación por conexión de agua por \$249,677 (ii) una variación negativa en recuperación de cobranza por cuentas de 2015 y períodos anteriores, intereses moratorios por \$(501,580) y (iii) una variación favorable por cuotas extraordinarias por \$527,770 que se presentan como una obligación en el Estado de Situación Financiera (ver nota 4).
19. Costo del Personal – La disminución por los seis meses terminados el 30 de junio de 2016 por \$(267,678) o (6%) se debe a que el gasto real incluye descuentos por faltas, incapacidades y bajas de empleados por períodos de tiempo (vacantes).
20. Servicios – El presupuesto por los seis meses terminados el 30 de junio de 2016 por servicios asciende a \$1,173,104 y a esa fecha el gasto real fue superior en \$135,627 o 12% para llegar a un importe real de \$1,308,731.

Las principales partidas erogadas (real) que integran este concepto son (i) luz de alumbrado, luz de pozos, servicios de agua y drenaje y gastos por asambleas de Condóminos. En su conjunto estas partidas suman \$1,023,136 y representan 78% del gasto real y (ii) gasto por teléfono, honorarios profesionistas (contabilidad y auditoría externa), servicios topográficos, papelería, placas y tenencia, seguros, mensajería, honorarios de mensajería que importan \$285,595 o 22% del importe total erogado por \$1,308,731.

La variación principal se debe a que en los conceptos mencionados en (i) se pagaron \$93,414 más por las dos Asambleas de Condóminos durante 2016 y (ii) se pagaron \$24,129 menos que el presupuesto por concepto de luz de alumbrado y pozos ya que las necesidades de bombeo de pozos, tanque y cisternas varían dependiendo de las necesidades del Condominio. Los kilowatts consumidos, tanto de pozos como alumbrado, de enero a junio 2016 fueron de 274,910 versus 230,347 en el mismo período de 2015 (iii) pagos superiores en \$136,407 por servicios de agua y drenaje⁷ y (iv) por que aún no se realiza el pago de los demás servicios por (\$118,323).

21. Mantenimiento del Condominio – El presupuesto por los seis meses terminados el 30 de junio de 2016 por mantenimiento asciende a \$1,879,573 y a esa fecha el gasto real fue menor en (\$84,745) o (5%) para llegar a un importe real de \$1,794.828.

Las principales partidas que integran este concepto son (i) servicios de agua y drenaje, recolección de basura, mantenimiento bacheo, gasolina, mantenimiento del condominio, renta de espacio para misas, mantenimiento de red de agua y comedor de empleados.

⁷ En proceso de revisión con personal de Agua y Drenaje.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de junio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

En su conjunto estas partidas suman \$1,393,064 y representan 78% del importe real erogado y (ii) 19 partidas entre las cuales se encuentran mantenimientos diversos y renta de maquinaria que importan \$401,764 o 22% del total presupuestado.

22. Inversiones – El presupuesto por los seis meses terminados el 30 de junio de 2016 por inversiones asciende a \$970,302 y a esa fecha se han realizado inversiones por \$716,989 o 74% del presupuesto al 30 de junio de 2016. El presupuesto anual aprobado en Asamblea anual de enero de 2016 para inversiones asciende a \$970 mil pesos.

De los \$716,989, se han invertido recursos en los cambios de señalización, nomenclatura e iluminación por \$317,346 que representa 44%. Adicionalmente, se ha comprado planta y equipo por un total de \$255,819 (incluye IVA) o 36% del total invertido. Este importe se integra por compra de maquinaria y equipo por \$147,401, equipo de cómputo por \$36,220, equipo de seguridad por \$38,799 y equipo de transporte por \$33,400. Los principales conceptos incluyen 2 equipos de cómputo, uno para el área de caseta principal para los stickers, y el otro equipo como servidor por la cantidad de \$25,766. En la cuenta de maquinaria y equipo se adquirieron 10 bombas dosificadoras por \$75,857 y una bomba para el pozo 10 por \$24,905. En el área de equipo de seguridad se compraron 4 radios portátiles para rodas y un dos radares de velocidad por la cantidad de \$9,580. Se ha instalado un portón en la puerta dos, así como trabajos de mantenimiento de cantera y el desarrollo de una página nueva del Condominio, esto asciende a \$143,824 que representa el 20%.

Proyección de la Posición de Caja e Inversiones al 31 de diciembre de 2016

En la Asamblea del 25 de enero de 2016 se había aprobado un Estado de Origen y Aplicación de Recursos en el cual se consideraba un incremento de 12% en la cuota ordinaria para 2016 así como una aportación extraordinaria.

La suma de los orígenes de ingresos esperados importaban \$17,278,396 y las aplicación de recursos \$15,836,995 para un superávit de \$1,441,401 (Aumento de la inversión en Santander de \$1,425,000 y un saldo de \$16,401 pesos al 31 de diciembre de 2016 en Banorte).

Considerando lo se comentó en la nota 8A, los orígenes de ingresos en el presupuesto aprobado originalmente por \$17,278,396 disminuirían en \$1,355,511 para llegar a \$15,922,885. Por lo tanto, el superávit esperado por \$1,441,401 menos la disminución de ingresos por \$1,355,511 sería \$85,890 (Aumento de la inversión en Santander de \$83,000 y un saldo de \$2,890 pesos al 31 de diciembre de 2016 en Banorte).

Así las cosas, la información de ingresos anuales esperados en este reporte difiere de lo aprobado en la Asamblea de Asociados el 25 de enero. Los gastos e inversiones no sufren cambios.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de junio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Posición Esperada de Caja e Inversiones al 31 de diciembre de 2016

Concepto	Pesos	
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2015	7,375,706	i
Ingresos anuales esperados	15,922,885	ii
Costo de nómina	(8,707,567)	
Servicios	(2,494,210)	
Mantenimiento	(3,584,658)	
Inversiones	(970,302)	
Comisiones bancarias	(80,258)	
Gastos e Inversiones por realizar	(15,836,995)	iii
Remanente al 31 de diciembre de 2016	7,461,595	
Inversión en Santander (incluye \$187 mil de intereses por 2016)	7,423,870	
Fondo fijo y Banorte, neto de comisiones bancarias	37,726	
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2016	7,461,595	

- (i) Al 31 de diciembre de 2015 según la información de contabilidad se tiene un saldo de \$9.6 millones de efectivo y equivalentes de efectivo. De este total se tienen \$139 mil pesos en el fondo fijo y Banorte, \$7.2 millones en inversiones y \$2.2 millones por depósitos en garantía (efectivo restringido que hay que regresarlo a los depositarios cuando concluyan sus obras). Por lo tanto, se tienen disponible un saldo de \$7.3 millones.
- (ii) El presupuesto de ingresos contempla \$11.3 millones de cuotas ordinarias 2016, la recuperación de \$1.1 millones de cuotas de 2015 y años anteriores, \$2.7 millones de mantenimiento de red hidráulica (cobro del costo de extracción, almacenamiento y distribución de agua), \$324 mil de intereses moratorios y otros por \$197 mil para un total de \$15.6 millones. En otros ingresos básicamente se incluyen los intereses ganados de la inversión en Santander por \$187 mil, solicitudes de admisión, stickers y otros menores por \$79 mil. La suma de ingresos más otros ingresos importa \$15.9 millones.
- (iii) El presupuesto de gastos contempla un costo de nómina por \$8.7 millones, servicios por \$2.5 millones, mantenimiento por \$3.6 millones, inversiones por \$850 mil, compras de activos fijos por \$120 mil y comisiones bancarias por \$80 mil para un total de \$15.8 millones.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de junio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

De lograrse el presupuesto de gastos e ingresos por el año que terminará el 31 de diciembre de 2016, se generaría un flujo de efectivo positivo por \$85,890 para tener un total de \$7.4 millones de efectivo y equivalentes de efectivo.

Asuntos en Proceso de Análisis – Estas son solo algunas de las actividades en proceso y que intentan ser enunciativas mas no limitativas de otras acciones en proceso

- Intereses Moratorios – Como se menciona en la nota de pie de página número 2, el Reglamento de Condominio establece que “en el caso de los Condóminos que no paguen las cuotas a su cargo dentro de los treinta primeros días de cada trimestre, su saldo insoluto causará intereses a razón de la tasa bancaria en vigor, computados desde el inicio del trimestre hasta la fecha de su pago”. La mecánica utilizada para computar los intereses moratorios toma los saldos insolutos capitalizando los intereses en forma trimestral con una tasa de interés trimestral del 7.5%, misma que en forma anualizada es del 30%. Los intereses moratorios computados de esta forma ascienden a \$14.2 millones al 30 de junio de 2016.

Debido a la ambigüedad en la redacción del reglamento antes citado en lo que se refiere a “tasa bancaria en vigor” y al concepto “saldo insoluto”, nos dimos a la tarea de hacer un análisis desde el punto de vista legal, contable y fiscal con la finalidad de evaluar si la mecánica con la que se ha venido realizando el cómputo de intereses es adecuada y (2) si la tasa utilizada es la que debería de haberse utilizado. Algo importante para tomar en cuenta es que el Código de Comercio establece en su artículo 363 “Los intereses vencidos y no pagados, no devengarán intereses. Los contratantes podrán, sin embargo, capitalizarlos” pero debe de haber un reconocimiento y aprobación expresa por parte del deudor para que se le capitalicen los intereses. Esto no se ha hecho.

Entendemos que en 2011 se tomaron acciones contra 22 condóminos y que caducaron en 2013 por “falta de interés jurídico”. Posteriormente se negoció con 4 de ellos su adeudo y una parte de los intereses. No obstante lo anterior, en aquel entonces, la mecánica y tasa utilizada para calcular y registrar intereses se modificó por instrucciones de los abogados ya que la información de los registros contables no sería sostenible en los tribunales, según los abogados contratados en ese entonces.

De no proceder la mecánica y tasa utilizada sería necesario cancelar parte de los importes registrados con un impacto en los resultados y en el patrimonio de la A.C. Vale la pena tomar en cuenta que en este escenario la reversión de los intereses sería un asiento contable pues no implica el uso o aplicación de efectivo.

Con esto en mente, nos daremos a la tarea, en conjunto con nuestros abogados externos, para diseñar la estrategia para integrar los expedientes de los Condóminos con adeudos y así aumentar significativamente la probabilidad de éxito en el requerimiento del cobro pues de no hacerlo la probabilidad de éxito es casi nula. La idea que tiene la Comité Ejecutivo actual es presentar nuestras conclusiones en la reunión informativa y recibir retroalimentación de los Condóminos.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de junio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

- Mantenimiento de Red Hidráulica – Como se menciona en las notas de pie de página números 4 y 5 existe una tabla con el precio por metro cúbico en diferentes escalas y conforme a la lectura de los medidores de agua se determina el importe por “consumo de agua” a cada Condómino. A efectos de entender como fueron estructurado los precios por metro cúbico de las distintas escalas nos dimos a la tarea de localizar el documento donde se hubieran asentado las bases que se consideraron en aquel entonces pero desafortunadamente se nos indicó que no se encontró dicho documento.

En un ejercicio académico, el costo por extracción y distribución de agua se debería de obtener considerando [i] la inversión en equipo e infraestructura (“inversiones”) y [ii] los costos directos relacionados (luz, insumos, mantenimiento, mano de obra, entre otros). Una vez obtenido el estimado de estos conceptos, se tomaría el importe de las inversiones dividido entre su vida útil (para sacar un importe anual) y se debería de estimar los costos directos relacionados por el año y así determinar el importe total a ser distribuido con base en el consumo de metros cúbicos de cada Condómino. En apariencia, el precio del metro cubico facturado a los Condóminos no considera el líquido por lo que revisaremos el concepto integral e informaremos nuestras conclusiones.

Adicionalmente, cuando ha sido necesario comprar agua a Agua y Drenaje, el costo por este consumo no se factura a los Condóminos. Esta erogación se cubre con el producto de las cuotas ordinarias.

Actualmente nos encontramos en proceso de hacer un ejercicio para determinar la valides de los precios establecido en la tabla que se utiliza actualmente a efectos de comentar las conclusiones del Comité Ejecutivo en la junta informativa próxima.

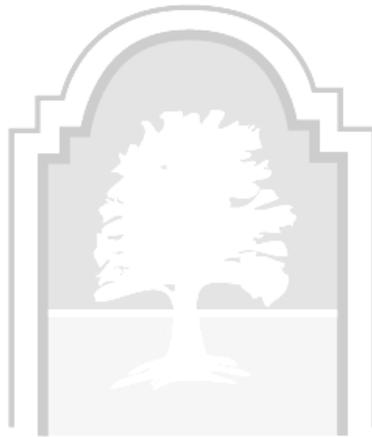
- Control Interno de Extracción y Distribución de Agua – Durante las distintas evaluaciones por parte del equipo multidisciplinario de las vocalías, se detectó que no se concilian los metros cúbicos extraídos en los pozos de agua versus los metros cúbicos facturados a los Condóminos. Lo anterior tiene la implicación de no poder detectar fugas de agua en la red hidráulica ni asegurar que los metros extraídos son los metros facturados a los Condóminos. Algunas acciones que se encuentran en proceso son (i) cambio y relocalización de los medidores de los pozos de agua (ii) revisión de los medidores de los Condóminos y en su caso cambiar los que no sean legibles o que estén deteriorados por el uso y (iii) establecer los procedimientos formales de conciliación entre lo extraído y lo facturado. De igual forma, informaremos del estado de las acciones y curso de acción a tomar en la próxima junta informativa.
- Control interno del Agua comprada a Agua y Drenaje – Durante las distintas evaluaciones por parte del equipo multidisciplinario de las vocalías, se detectó que el control interno para validar los metros cúbicos recibidos – consumidos según los recibos de agua y drenaje necesita ser revisado. Lo anterior pues existe una discrepancia entre los metros cúbicos consumidos según el recibo de Agua y Drenaje y lo que marcan nuestros registros. Asimismo, el precio por metro cubico considerado en el recibo debe ser analizado pues tampoco parece ser el costo por metro cúbico según la página de Agua y Drenaje.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de junio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Actualmente la Administración se encuentra en pláticas con funcionarios de Agua y Drenaje para aclarar los metros cúbicos y el precio facturado por lo que informaremos del estado de la indagación en la junta informativa próxima.



Condominio
Hacienda
Las MISIONES

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de julio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Reporte de Finanzas y Tesorería

La información aquí presentada ha sido revisada y aprobada por el Comité Ejecutivo del Condominio Hacienda las Misiones, A.C. ("la Asociación") y corresponde a los siete meses terminados el 31 de julio de 2016. La información del ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2015 y el período de siete meses terminado el 31 de julio de 2015 se presenta para fines comparativos. Esta información proviene de los registros contables de la Asociación y no está auditada por los auditores externos de la Asociación¹.

Este reporte contiene los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de julio de 2016, los Estados de Actividades por los siete meses terminados el 31 de julio de 2015 y 2016 así como los Estados de Flujos de Efectivo, real versus presupuesto por los siete meses terminados el 31 de julio de 2016.

Estados de Situación Financiera - Activos

	Dic 2015	Jul 2016	
	(No Auditado)	(No Auditado)	
Efectivo y equivalentes:			
Fondo fijo	5,000	5,000	
Banorte	134,534	3,289,914	
Inversiones	7,236,172	7,388,895	
Efectivo restringido	2,249,559	3,406,960	
Efectivo y equivalentes	9,625,265	14,090,769	1
Cuentas por cobrar:			
Asociados	20,998,209	26,421,406	2
Deudores diversos	75	15,307	
Subtotal cuentas por cobrar	20,998,284	26,436,713	
Activo circulante	30,623,549	40,527,482	
Propiedad, planta y equipo	4,293,244	4,149,958	3
Total Activos	34,916,793	44,677,439	

1. Efectivo y equivalentes – En este concepto se incluye el fondo fijo, cuenta de cheques en Banorte e inversiones en Banco Santander.

a) Dentro del efectivo restringido se tienen depósitos en garantía de terminación de obra a favor del Condominio de 28 Condóminos por \$3,220,000 a razón de \$115,000 cada uno, \$120,000 que corresponden a 2 depósitos en garantía por remodelaciones de \$60,000 cada uno y \$57,500 por depositar por pendientes de la obra. Estos importes serán devueltos a los propietarios al concluir la construcción y remodelación. La suma de estos importes es \$3,397,500 y durante el mes de julio de 2016 se generó una plusvalía de \$9,460 para llegar a \$3,406,960.

¹ Los Auditores externos han terminado las auditorías de los estados financieros al y por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2015 y esperan emitir su opinión por dichos ejercicios al término del mes de agosto de 2016.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de julio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Estos importes se encuentran depositados en Banco Santander en una Sociedad de Inversión de Deuda en la emisora STER10P-E1, se tienen 371,026 títulos y su precio al 31 de julio de 2016 era de \$9.18252800 más un saldo en efectivo de \$3.20 pesos.

b) La inversión en Banco Santander es en Sociedades de Inversión de Deuda en la emisora STER10P-B1, se tienen 886,625 títulos y su precio al 31 de julio de 2016 era de 8.33372500 más un saldo en efectivo de 6.19 pesos. El importe de esta inversión al 31 de diciembre de 2015 ascendía a \$7,236,172 y se incrementó en \$152,723 por la plusvalía en el periodo de siete meses terminados el 31 de julio de 2016 para llegar a \$7,388,895. Este importe se ha generado a través de los años y es parte del patrimonio del Condominio.

2. Cuentas por cobrar – Las cuentas por cobrar a los Condóminos por cuotas ordinarias, tarjetas de acceso y mantenimiento de equipo urbano ascienden a \$25.3 millones y el remanente por \$1.07 millones corresponde al consumo del agua. En conjunto suman \$26.4 millones.

	Dic 2015	Jul 2016	
	(No Auditado)	(No Auditado)	
Condóminos	7,058,172	9,070,434	(a)
Tarjeta de acceso	300	1,100	(a)
Intereses moratorios cuotas ordinarias	12,817,299	15,882,868	(b)
Mantenimiento equipo urbano	0	126,115	
Barda y malla eléctrica	80,800	80,800	(a)
Otros proyectos 2012	185,500	185,500	(a)
Subtotal	20,142,071	25,346,817	
Mantenimiento red hidráulica	406,075	700,333	
Intereses moratorios red hidráulica	445,113	361,306	
Reconexión de agua	4,000	12,000	
Ajuste agua de la ciudad	950	950	
Subtotal	856,138	1,074,589	
Total cuentas por cobrar a Asociados	20,998,209	26,421,406	

Como se observa el 37% del importe a cobrar corresponde a los valores nominales y el 63% a los intereses moratorios².

	Capital (a)	Intereses (b)	Total	
Casas y terrenos - Menos de dos trimestres	170	861,583	12,565	874,148
Casas y terrenos - Más de dos trimestres	126	4,079,369	2,099,466	6,178,835
En proceso de revisión con abogados	18	3,111,451	10,787,180	13,898,631
Hacienda Las Misiones, S.A. de C.V.	1	1,411,546	2,983,657	4,395,203
Subtotal		9,463,949	15,882,868	25,346,817

² Conforme al Reglamento de Condominio y Administración del Condominio Hacienda las Misiones, A.C. según el Acta de Constitución del Condominio Hacienda Las Misiones, A.C. en Escritura Pública número 14,754 del 7 de julio de 2006, capítulo IV sección "Patrimonio" artículo Vigésimo Quinto, se establece que "en el caso de los Condóminos no paguen las cuotas a su cargo dentro de los treinta primeros días de cada trimestre, su saldo insoluto causará intereses a razón de la tasa bancaria en vigor, computados desde el inicio del trimestre hasta la fecha de su pago".

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de julio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Movimiento al 31 de julio de 2016 por los ingresos y Cuotas Ordinarias por cobrar a Condóminos:

Concepto	Ene - Jul 2016
Cuotas ordinarias por cobrar al 31 de diciembre de 2015	7,058,172
Cuotas ordinarias facturadas en 2016	10,115,839
Cuotas ordinarias pagadas por anticipado	2,445,649
Subtotal	19,619,660
Cuotas ordinarias cobradas	(9,392,894)
Cuotas bonificadas por pago anticipado	(712,971)
Saldos anteriores cobrados	(443,361)
Subtotal	(10,549,226)
Cuotas ordinarias por cobrar	9,070,434

3. Propiedad, planta y equipo – La variación contra diciembre 2015 corresponde a las adiciones en equipo de transporte, equipo de cómputo, maquinaria y equipo y equipo de seguridad por \$230,794 menos el cargo de la depreciación por \$374,080.

El mantenimiento preventivo se lleva a los resultados del ejercicio y solo se capitalizan los activos nuevos o las mejoras que aumentan la vida útil del activo correspondiente. Durante el periodo 2016 no se han capitalizado gastos por mantenimiento y el importe total por este concepto que se ha llevado al Estado de Actividades asciende a \$1,126,597 (ver nota 10).

Integración de la propiedad, planta y equipo:

Propiedad, planta y equipo	Dic 2015 (No Auditado)	Jul 2016 (No Auditado)	Tasa de Depreciación
Mobiliario y equipo de oficina	597,846	598,608	10%
Equipo de transporte	890,722	919,515	25%
Equipo de cómputo	160,976	193,407	30%
Edificios	2,241,215	2,241,215	5%
Maquinaria y equipo	394,656	530,016	10%
Equipo de seguridad	2,354,603	2,388,051	10%
Subtotal	6,640,018	6,870,812	
Depreciación	(2,346,774)	(2,720,854)	
Total activo fijo, neto	4,293,244	4,149,958	

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de julio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

El movimiento de propiedad, planta y equipo al 31 de julio de 2016 se presenta a continuación:

Movimiento del Activo Fijo	Jul 2016 (No Auditado)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	4,293,244
Adiciones e inversiones	230,794
Bajas de activos	0
Depreciación del período	(374,080)
Saldo al 31 de julio de 2016	4,149,958

Estados de Situación Financiera – Pasivo y Patrimonio

	Dic 2015 (No Auditado)	Jul 2016 (No Auditado)	
Proveedores	-	255,950	
Condóminos	21,434	2,678,344	
Depósitos en garantía	2,245,000	3,406,960	
Impuestos por pagar	291,460	172,013	
Total Pasivo	2,557,894	6,513,267	4
Patrimonio			
Aportaciones	1,279,202	1,279,202	5
Reserva obligaciones laborales	111,880	111,880	6
Remanente acumulado	26,237,174	30,967,818	
Remanente del ejercicio	4,730,643	5,805,272	
Total Patrimonio	32,358,899	38,164,172	7
Pasivo y Patrimonio	34,916,793	44,677,439	

4. Total Pasivo – Las obligaciones con proveedores e impuestos por pagar corresponden a las operaciones recurrentes de la Asociación. La cuenta por pagar a Condóminos se debe a que cuando un Condómino paga por anticipado su cuota ordinaria trimestral o anual, el remanente del saldo trimestral por devengar se presenta como una obligación. Conforme pasen los trimestres, esta obligación del Condominio quedará en ceros.

Al 31 de julio de 2016 el saldo por \$2,678,344 incluye \$527,770 que corresponden a las aportaciones extraordinarias de 2016 y \$54,832 que tendrán que ser devueltas o compensadas a futuro a los Condóminos que las efectuaron. Los depósitos en garantía corresponden a los depósitos de Condóminos por obras de construcción o remodelación y la contrapartida es la cuenta “Efectivo restringido”.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de julio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

5. Aportaciones – Estas corresponden a la aportación original al constituir la Asociación que en un inicio se integraba por efectivo, deudores y cuentas de administración.
6. Reserva de Obligaciones Laborales – El pasivo por estas obligaciones no ha sido revisado desde el 2012 por lo que al concluir las auditorías al 31 de diciembre de 2014 y 2015 se hará el registro correspondiente conforme a la Norma de Información Financiera C-11, como una reserva de capital.
7. El cambio en el patrimonio con respecto al 31 de diciembre de 2015 representa el remanente neto del periodo de siete meses terminado el 31 de julio de 2016 por \$5,805,272.

Estados de Actividades³

Los Estados de Actividades por los siete meses terminados el 31 de julio de 2015 y 2016 se presentan a continuación.

Estados de Actividades	Ene-Julio 2015 (No Auditado)	Ene-Julio 2016 (No Auditado)	
Ingresos Netos	14,359,138	14,847,339	8
Gastos de Operación	7,941,181	9,199,692	
Remanente de la operación	6,417,958	5,647,647	
Resultado integral de financiamiento	106,692	157,625	
Remanente neto del ejercicio	6,524,650	5,805,272	

Ingresos Netos

8. Ingresos Netos – Los ingresos por los siete meses terminados al 31 de julio de 2016 presentan un aumento versus los siete meses terminados el 31 de julio de 2015 por \$488,201 o 3% para llegar a \$14,847,339. Como se muestra en forma detallada la variación positiva se integra por (i) incrementos por \$1,071,690 debido a un mayor número de Condóminos que pagan cuotas anuales, tarjetas de acceso, mantenimientos de equipo urbano, sistema de red hidráulica, reconexiones de agua y solicitudes de admisión y (ii) disminuciones por **(\$583,489)** al registrar menos intereses moratorios, a que no hubo ingresos por ventas de reciclaje y por menos ingresos varios en 2016 versus 2015.

³ No tenemos conocimiento que se hubiera presentado y aprobado en la Asamblea de Condóminos el Estado de Actividades (Estado de Resultados) presupuestado por lo que nuestro reporte no incluye la comparación de los importes reales versus el presupuesto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de julio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

	Ene-Julio 2015	Ene-Julio 2016	
Ingresos Netos	(No Auditado)	(No Auditado)	
Condóminos	9,840,257	10,115,839	A
Tarjeta de acceso	22,300	30,800	
Intereses moratorios cuotas ordinarias	2,534,954	2,070,631	B
Mantenimiento de equipo urbano	236,236	470,269	C
Mantenimiento de sistema red hidráulica	1,415,485	1,969,060	D
Intereses moratorios sistema red hidráulica	115,233	102,750	B
Ingresos varios	194,673	87,990	
Total de ingresos	14,359,138	14,847,339	

- A. Condóminos – El incremento en las cuotas a Condóminos fue \$275,582 o 2.8% versus los siete meses terminados el 31 de julio de 2015. Este aumento se debe a un mayor número de Condóminos que pagan cuotas anuales. Los ingresos por cuotas ordinarias se registran en forma trimestral versus la cuenta por cobrar al Condómino.

De los 743 Condóminos que integran el Condominio se ha recibido el pago de 428 Condóminos. El presupuesto anual por las cuotas ordinarias sin incremento alguno asciende a \$11,295,933 que incluye \$1,459,676 correspondientes a Las Misiones Club Campestre A.C.

Al 31 de julio de 2016 se han cobrado \$7,571,978 o 57.60% del total de los Condóminos del ejercicio 2016 mientras que en el mismo periodo de 2015 fue 60.97%.

Es importante aclarar que en la Asamblea de condóminos del 25 de enero de 2016 se había aprobado un 12% de incremento en la cuota anual ordinaria así como a la cuota extraordinaria de \$10,000. Sin embargo, a petición de un grupo de condóminos que sugirió no tener incremento alguno en la cuota ordinaria ni requerir la cuota extraordinaria aprobada en dicha Asamblea, el Comité Ejecutivo se encuentra en proceso de evaluar las necesidades de inversión y gastos para informar sus conclusiones durante la próxima reunión informativa.

- B. Intereses moratorios, cuotas ordinarias e Intereses moratorios sistema de red hidráulica – Los intereses moratorios se registran al término de cada trimestre y conforme al reglamento del Condominio Hacienda las Misiones, A.C.
- C. Mantenimiento de equipo urbano – El propietario está enterado y de acuerdo que a partir de la fecha en que se inicien los trabajos de obra, pagará una nueva cuota de mantenimiento y equipamiento urbano al Condominio mientras duren las labores.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de julio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

D. Mantenimiento de sistema de red hidráulica – A efectos de extraer, distribuir y almacenar el agua de los pozos de agua, es necesario utilizar los equipos de extracción, distribución y almacenamiento propiedad del Condominio. Para recuperar el costo de la inversión del equipo de pozos, tanques y cisternas así como el mantenimiento relacionado para su buen funcionamiento es necesario distribuir estos costos entre todos los Condóminos del Condominio. La forma para que el Condominio recupere estos costos y gastos resulta de multiplicar el “Costo de Recuperación”⁴ por los metros cúbicos consumidos por cada Condómino⁵ en forma periódica. Una vez que se lleva a cabo este proceso, se procede a enviar en forma electrónica y física los recibos de agua a ser cubiertos por los Condóminos.

Gastos de Operación

Gastos de operación	Ene-Julio 2015 (No Auditado)	Ene-Julio 2016 (No Auditado)	
Sueldos y salarios	2,843,031	2,927,372	9
Aguinaldo y otras gratificaciones	506,507	513,285	9
Tiempo extra/ Días festivos	41,525	43,611	9
Otras prestaciones laborales	417,071	473,724	9
Contribuciones se seguridad social	704,443	735,540	9
Mantenimiento y conservación	509,896	1,126,597	10
Honorarios a profesionistas	128,600	94,389	
Energía eléctrica	551,927	664,589	11
Agua y drenaje	518,667	612,810	12
Recolección de basura	153,600	161,280	13
Telefonía e internet	60,529	50,454	
Combustible y lubricantes	201,966	272,450	14
Arrendamiento de edificios	52,000	52,000	
Depreciación	339,407	374,080	
IVA	454,526	517,605	15
Donativos	-	3,000	
Comisiones bancarias	49,039	51,447	
Papelería y artículos de oficina	31,941	32,892	
Seguros y fianzas	73,349	71,707	
Uniformes	38,520	58,940	
Gastos no deducibles	38,953	25,502	16
Otros	225,685	336,416	17
Gastos de operación	7,941,181	9,199,692	

⁴ El Costo de Recuperación teórico resulta de dividir (i) el valor de los equipos de extracción, almacenamiento, distribución y los costos por mantenimiento realizados entre (ii) los metros cúbicos de agua totales consumidos por los Condóminos en forma mensual.

⁵ Los metros cúbicos consumidos por cada Condómino se obtienen por el departamento de vigilancia que toma la lectura de los medidores de agua de cada casa o terreno en construcción en forma mensual y lo reporta a la administración para que se proceda a la facturación y registro por este concepto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de julio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

9. Compensación a empleados y retenciones de impuestos relacionadas – Los principales factores por lo que varía este concepto se debe a la retención de impuestos de un empleado que tramitó un crédito hipotecario de vivienda y al incremento de sueldo promedio de 4% entre 2015 y 2016 (ver nota 19).
10. Mantenimiento y conservación – Los principales conceptos que integran esta partida incluyen un pago en febrero 2016 por \$226,752 como finiquito de recarpeteo, \$291,594 por trabajos de iluminación (importante aclarar que de este importe el club nos devolvió el 41%), \$63,946 por trabajos de vialidad (se compró “pintura tránsito” para señalización de vialidades la cual será aplicada en el mes de agosto), señalización y nomenclatura por \$67,067, mantenimiento en pozos y tanque de piedra por \$48,627, trabajos de mantenimiento en cantera (en caseta principal, fuente, oficinas y puente 1) por \$125,139, instalación de portón en puerta dos por \$27,684, mantenimiento en la red de agua por \$20,886, análisis del agua por \$14,490, cambio de plantas de temporada en camellones y acceso principal por \$19,626 y mantenimiento equipo de seguridad por \$39,299. El importe por estas partidas asciende a \$825,556⁶ y representa el 73% del gasto total por los siete meses terminados el 31 de julio de 2016.
11. Energía eléctrica – La diferencia de consumo de energía eléctrica básicamente es por la diferentes necesidades en el bombeo de pozos, tanques y cisternas de un periodo con respecto a otro así como el consumo del alumbrado público. Los kilowatts consumidos durante los 7 meses terminados el 31 de julio de 2015 y 2016 fueron 286,246 y 326,667, respectivamente. Lo anterior representa un 14% de incremento en kilowatts. La diferencia principalmente se debe a que se tuvo mayor necesidad de bombeo en los pozos de agua. El costo por kilowatt consumido al 31 de julio de 2015 y 2016 fue de \$1.93 y \$2.03, respectivamente.

El costo por este concepto se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.

12. Agua y drenaje – El importe por agua y descarga de drenaje al 31 de julio de 2015 ascendió a \$62,903 y \$455,764, para un total de \$518,667. Por el mismo período de 2016 fue \$209,849 y \$402,961, para un total de \$612,810.

En el caso del agua, la diferencia en este consumo es por las necesidades de abrir la válvula que se tiene de Agua y Drenaje por falta de agua (principalmente aumenta en temporadas de poca lluvia). El consumo y costo en metros cúbicos al 31 de julio de 2015 y 2016 fue de 1,575 m³ y 8,132 m³, respectivamente, y el costo por \$26.55 y \$22.40, respectivamente. En el caso de la descarga de drenaje en 2016 se pagó una cuota mensual por aproximadamente \$67 mil más IVA con incrementos mensuales del 0.5% mensual.

El costo por estos conceptos se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.

13. Recolección de basura – El proveedor de este servicio nos hace un incremento anual cercano a la inflación. El costo por este concepto se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.

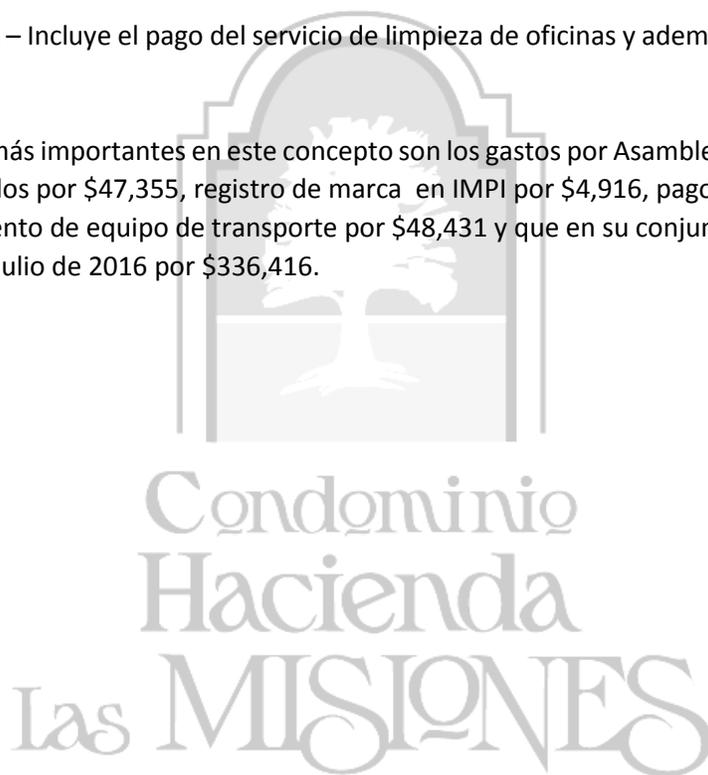
⁶ Mas el Impuesto al Valor Agregado pero por las características de la A.C. se considera un gasto y por ende, en el Estado de Flujo de Efectivo el importe se presenta con IVA.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de julio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

-
14. Combustibles y lubricantes – La diferencia se debe a una bonificación por \$67,168 que el Club la adeudaba al Condominio al cierre del ejercicio 2014 y por lo tanto se ve reflejado en la negociación del 2015. El Administrador y el Director del club de golf cada inicio de año negocian los conceptos que a cada una de las partes que les corresponde pagar al condominio. Tal es el caso del comedor, renta para misas, gasolina y servicio. Por parte del club son las cuotas de mantenimiento y de realizar el pago anualizado se le bonifica el 10% por pronto pago y se restan los consumos proyectados por el condómino para el año en curso. Si los consumos en gasolina y en el comedor de empleados fueron inferiores, la diferencia es bonificada en la negociación del año siguiente.
 15. IVA – Se refiere al IVA pagado en cada factura, como la Asociación no es contribuyente del IVA, se considera gasto.
 16. Gastos no deducibles – Incluye el pago del servicio de limpieza de oficinas y además de personal temporal de apoyo.
 17. Otros – Las partidas más importantes en este concepto son los gastos por Asambleas que importan \$163,767, comedor de empleados por \$47,355, registro de marca en IMPI por \$4,916, pagos de placas y tenencias por \$20,833, mantenimiento de equipo de transporte por \$48,431 y que en su conjunto suman \$285,302 o 85% del importe al 31 de julio de 2016 por \$336,416.



Condominio Hacienda las Misiones, A.C.
Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de julio de 2016
[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Estados de Flujos de Efectivo

Estados de Flujos de Efectivo	Real al 31 de Julio 2016	Presupuesto al 31 de Julio 2016	Variación	%	
	(No Auditado)				
Saldo inicial en Banorte	134,534	0	134,534	100%	
Origen de Recursos:					
Cuotas ordinarias y extraordinarias	9,737,163	9,161,994	575,169	6%	
Mantenimiento red hidráulica	1,834,518	1,712,143	122,375	7%	
Cuotas e intereses de saldos 2015	443,381	935,586	(492,205)	(53%)	
Cobranza Condóminos	12,015,062	11,809,723	205,339	2%	18
Otros ingresos	332,172	152,882	179,290	117%	
Total Orígenes de Recursos	12,347,234	11,962,605	384,629	3%	
Aplicación de Recursos:					
Costos personal	4,654,410	4,956,518	(302,108)	(6%)	19
Servicios	1,485,540	1,368,116	117,424	9%	20
Mantenimiento del Condominio	1,902,562	2,703,940	(801,379)	(30%)	21
Subtotal	8,042,511	9,028,574	(986,062)	(11%)	
Inversiones	920,455	970,302	(49,847)	(5%)	22
Otros Egresos:					
Comisiones bancarias Banorte	58,122	54,733	(1,365)	(2%)	
Gasto mantenimiento oficinas generales	15,103	0	14,073	100%	
Tarjetas de acceso	9,860	0	9,860	100%	
Total otros egresos	83,085	59,161	23,924	40%	
Total Aplicaciones de Recursos	9,046,052	10,058,036	(1,011,985)	(10%)	
Intereses transferidos a Santander	(145,803)	(1,858,953)	1,713,149	(92%)	
Saldo final en Banorte	3,289,914	45,616	3,244,297	7,112%	

En la página de la Asociación se podrá apreciar esta información en forma detallada ya que en este reporte solo se pretende señalar las principales variaciones entre el presupuesto aprobado por la Asamblea de Condóminos y las cifras reales al 31 de julio de 2016.

Es importante señalar que en la Asamblea de Condóminos el 25 de Enero de 2016 solamente se presentó para aprobación de los Condóminos un Estado de "Origen y Aplicación de Recursos" cuyo nombre técnico es "Estado de Flujos de Efectivo" y este Estado incluye el IVA cuando la actividad es sujeta de este impuesto ya que la A.C. por su naturaleza no puede acreditar impuesto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de julio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

A continuación presentamos las explicaciones por las principales variaciones entre el presupuesto de ingresos y egresos de efectivo versus el real recibido y erogado por los siete meses terminados el 31 de julio de 2016.

18. Cobranza a Condóminos – En este concepto se tuvo una variación favorable por \$205,339 o 2% versus el presupuesto por \$11,809,723 debido a (i) una menor cobranza en cuotas ordinarias y cuotas de 2015 y años anteriores, menor cobro de intereses moratorios con una variación negativa de **(\$740,407)** (ii) una variación favorable en mantenimiento del sistema de red hidráulica, mantenimiento de equipo urbano, cuotas extraordinarias 2016 y reconexiones de agua por un total de \$945,746. Importante tomar en cuenta que \$527,770 corresponden a las cuotas extraordinarias de 2016 que se presentan como una obligación en el Estado de Situación Financiera (ver nota 4).
19. Costo del Personal – Por los siete meses terminados el 31 de julio de 2016 se han gastado **(\$302,108)** o **(6%)** menos que el presupuesto y se debe a que el gasto real incluye descuentos por faltas, incapacidades y bajas de empleados por períodos de tiempo (vacantes).
20. Servicios – El presupuesto por los siete meses terminados el 31 de julio de 2016 por servicios asciende a \$1,368,116 y a esa fecha el gasto real fue superior en \$117,424 o 9% para llegar a un importe real de \$1,485,540.

Las principales partidas erogadas (real) que integran este concepto son (i) luz de alumbrado, luz de pozos, servicios de agua y drenaje y gastos por asambleas de Condóminos. En su conjunto estas partidas suman \$1,170,370 y representan 79% del gasto real y (ii) gasto por teléfono, honorarios profesionistas (contabilidad y auditoría externa), servicios topográficos, papelería, placas y tenencia, seguros, mensajería, honorarios de mensajería que importan \$312,170 o 21% del importe total erogado por \$1,485,540.

La variación principal se debe a que en los conceptos mencionados en (i) se pagaron \$93,414 más por las dos Asambleas de Condóminos durante 2016 y (ii) pagos menores en **(\$25,602)** por concepto de luz de alumbrado y pozos ya que las necesidades de bombeo de pozos, tanque y cisternas varían dependiendo de las necesidades del Condominio. Los kilowatts consumidos, tanto de pozos como alumbrado, de enero a julio 2016 fueron de 326,667 versus 256,246 en el mismo período de 2015 (iii) pagos superiores en \$138,016 por servicios de agua y drenaje⁷ y (iv) por que aún no se realiza el pago de los demás servicios por **(\$96,466)**.

21. Mantenimiento del Condominio – El presupuesto por los siete meses terminados el 31 de julio de 2016 por mantenimiento asciende a \$2,703,940 y a esa fecha el gasto real fue menor en **(\$801,378)** o **(30%)** para llegar a un importe real de \$1,902,562.

⁷ En proceso de revisión con personal de Agua y Drenaje.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de julio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Las principales partidas que integran este concepto son (i) servicios de agua y drenaje, recolección de basura, mantenimiento bacheo, gasolina, mantenimiento del condominio, renta de espacio para misas, mantenimiento de red de agua y comedor de empleados. En su conjunto estas partidas suman \$1,459,707 y representan 77% del importe real erogado y (ii) 20 partidas entre las cuales se encuentran mantenimientos diversos y renta de maquinaria que importan \$442,855 o 23% del total presupuestado.

22. Inversiones – El presupuesto por los siete meses terminados el 31 de julio de 2016 por inversiones asciende a \$970,302 y a esa fecha se han realizado inversiones por \$920,455 o 95% del presupuesto al 31 de julio de 2016. El presupuesto anual aprobado en Asamblea anual de enero de 2016 para inversiones asciende a \$970 mil pesos.

De los \$920,455, se han invertido recursos en los cambios de señalización, nomenclatura e iluminación por \$416,047 que representa 45%. Adicionalmente, se ha comprado planta y equipo por un total de \$267,719 (incluye IVA) o 29% del total invertido. Este importe se integra por compra de maquinaria y equipo por \$157,018, equipo de cómputo por \$37,619, equipo de seguridad por \$39,682 y equipo de transporte por \$33,400. Los principales conceptos incluyen 2 equipos de cómputo, uno para el área de caseta principal para los stickers, y el otro equipo como servidor por la cantidad de \$25,766. En la cuenta de maquinaria y equipo se adquirieron 10 bombas dosificadoras por \$75,857 y una bomba para el pozo 10 por \$24,905. En el área de equipo de seguridad se compraron 4 radios portátiles para rodas y un dos radares de velocidad por la cantidad de \$9,580. Se ha instalado un portón en la puerta dos, así como trabajos de mantenimiento de cantera y el desarrollo de una página nueva del Condominio, esto asciende a \$236,690 que representa el 26%.

Proyección de la Posición de Caja e Inversiones al 31 de diciembre de 2016

En la Asamblea del 25 de enero de 2016 se había aprobado un Estado de Origen y Aplicación de Recursos en el cual se consideraba un incremento de 12% en la cuota ordinaria para 2016 así como una aportación extraordinaria.

La suma de los orígenes de ingresos esperados importaban \$17,278,396 y las aplicación de recursos \$15,836,995 para un superávit de \$1,441,401 (Aumento de la inversión en Santander de \$1,425,000 y un saldo de \$16,401 pesos al 31 de diciembre de 2016 en Banorte).

Considerando lo se comentó en la nota 8A, los orígenes de ingresos en el presupuesto aprobado originalmente por \$17,278,396 disminuirían en \$1,355,511 para llegar a \$15,922,885. Por lo tanto, el superávit esperado por \$1,441,401 menos la disminución de ingresos por \$1,355,511 sería \$85,890 (Aumento de la inversión en Santander de \$83,000 y un saldo de \$2,890 pesos al 31 de diciembre de 2016 en Banorte).

Así las cosas, la información de ingresos anuales esperados en este reporte difiere de lo aprobado en la Asamblea de Asociados el 25 de enero. Los gastos e inversiones no sufren cambios.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de julio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Posición Esperada de Caja e Inversiones al 31 de diciembre de 2016

Concepto	Pesos	
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2015	7,375,706	i
Ingresos anuales esperados	15,922,885	ii
Costo de nómina	(8,707,567)	
Servicios	(2,494,210)	
Mantenimiento	(3,584,658)	
Inversiones	(970,302)	
Comisiones bancarias	(80,258)	
Gastos e Inversiones por realizar	(15,836,995)	iii
Remanente al 31 de diciembre de 2016	7,461,595	
Inversión en Santander (incluye \$187 mil de intereses por 2016)	7,423,870	
Fondo fijo y Banorte, neto de comisiones bancarias	37,726	
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2016	7,461,595	

- (i) Al 31 de diciembre de 2015 según la información de contabilidad se tiene un saldo de \$9.6 millones de efectivo y equivalentes de efectivo. De este total se tienen \$139 mil pesos en el fondo fijo y Banorte, \$7.2 millones en inversiones y \$2.2 millones por depósitos en garantía (efectivo restringido que hay que regresarlo a los depositarios cuando concluyan sus obras). Por lo tanto, se tienen disponible un saldo de \$7.3 millones.
- (ii) El presupuesto de ingresos contempla \$11.3 millones de cuotas ordinarias 2016, la recuperación de \$1.1 millones de cuotas de 2015 y años anteriores, \$2.7 millones de mantenimiento de red hidráulica (cobro del costo de extracción, almacenamiento y distribución de agua), \$324 mil de intereses moratorios y otros por \$197 mil para un total de \$15.6 millones. En otros ingresos básicamente se incluyen los intereses ganados de la inversión en Santander por \$187 mil, solicitudes de admisión, stickers y otros menores por \$79 mil. La suma de ingresos más otros ingresos importa \$15.9 millones.
- (iii) El presupuesto de gastos contempla un costo de nómina por \$8.7 millones, servicios por \$2.5 millones, mantenimiento por \$3.6 millones, inversiones por \$850 mil, compras de activos fijos por \$120 mil y comisiones bancarias por \$80 mil para un total de \$15.8 millones.

De lograrse el presupuesto de gastos e ingresos por el año que terminará el 31 de diciembre de 2016, se generaría un flujo de efectivo positivo por \$85,890 para tener un total de \$7.4 millones de efectivo y equivalentes de efectivo.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de julio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Asuntos en Proceso – Estas son solo algunas de las actividades en proceso y que intentan ser enunciativas mas no limitativas de otras acciones en proceso

- Auditoria de Estados Financieros 2014 y 2015 – Como se menciona en la nota de pie de página número 1, los auditores externos terminaron su trabajo de campo por las auditorias de los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2015. Los principales asuntos que se desprendieron de las auditorias fueron:
 - Ajuste para reconocer las obligaciones laborales por \$2.7 millones (\$2,455,251 para el año 2014 y años anteriores y \$260,849 para el año 2015). De los \$2.7 millones, \$1.7 millones o 62% del importe total corresponden a un pasivo por que 9 empleados de la A.C. que tienen entre 15 y 22 años de antigüedad y por lo tanto en el momento que se retiren de la A.C., hay que cubrir las obligaciones laborales y \$1 millón o 38% corresponde a una provisión por obligaciones laborales de 27 empleados con antigüedades entre 1 y 14 años de servicio. En años anteriores no se había realizado este cálculo lo cual es obligatorio conforme a la normatividad contable vigente. Este importe aún no ha sido aprobado por la administración ni por el Comité Ejecutivo.
 - Como se ha mencionado en los reportes de Finanzas y Tesorería, el 37% de nuestras cuentas por cobrar corresponde al valor nominal de las cuotas ordinarias pendientes de cobro, y el 63% a intereses moratorios sobre saldos insolutos. Nuestros auditores externos sugieren que una vez que se defina la tasa de interés bancaria y se corrija la mecánica para computar los intereses, se cancele el exceso de intereses para dejar el importe que si tenga probabilidades de sostenerse ante un eventual juicio y por lo tanto sugieren que se reserven \$9.4 millones (capital e intereses) pues no hay evidencia de que estas puedan ser cobradas. No obstante la sugerencia de nuestros auditores externos, estaremos llevando a cabo las acciones necesarias para recalcular los intereses y contratar a un despacho de abogados para que nos apoye en la gestión legal correspondiente. Este importe aún no ha sido aprobado por la administración ni por el Comité Ejecutivo. La intención es que los morosos absorban el costo del proceso legal. Se abundará en detalles en la próxima reunión informativa.
 - Por otra parte, se hicieron tres sugerencias de control interno contable que se repiten desde 2013 y por 2014 y 2015 se tienen dos observaciones. Estas observaciones serán atendidas en los próximos meses para que en la visita preliminar de la auditoria por el año que terminará el 31 de diciembre de 2016 ya no aparezcan.

El costo de las dos auditorías por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2015 ascienden a \$68,534 pesos y en septiembre 2016 recibiremos la cotización para la auditoria por el año que terminará el 31 de diciembre de 2016. El presupuesto anual considera \$86,010 pesos por lo que en este rubro nos excederemos en aproximadamente \$50,000 pesos pues en el año de 2016 se están realizando auditorias por 2014, 2015 y 2016.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de julio de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

- Despacho de Abogados Externo - Recuperación de Cuentas de Cobro Dudoso – Como se informó anteriormente, en 2013 fue el último año que se contrataron los servicios de abogados externos para apoyar a la A.C., en el proceso de recuperación de cuentas antiguas. Actualmente estamos dos opciones para presentar nuestra sugerencia de contratación en la próxima reunión informativa. Una opción contempla una comisión del 20% más un anticipo para la gestión de la cartera vencida y un honorario al éxito al 20% y la otra, 30% sin anticipo alguno con el 100% del honorario al éxito.



Condominio
Hacienda
Las MISIONES

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Agosto de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Reporte de Finanzas y Tesorería

La información aquí presentada ha sido revisada y aprobada por el Comité Ejecutivo del Condominio Hacienda las Misiones, A.C. ("la Asociación") y corresponde a los ocho meses terminados el 31 de agosto de 2016. La información del ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2015 y el período de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2015 se presenta para fines comparativos. Esta información proviene de los registros contables de la Asociación y no está auditada por los auditores externos de la Asociación¹.

Este reporte contiene los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de agosto de 2016, los Estados de Actividades por los ocho meses terminados el 31 de agosto de 2015 y 2016 así como los Estados de Flujos de Efectivo, real versus presupuesto por los ocho meses terminados el 31 de agosto de 2016.

Estados de Situación Financiera - Activos

	Dic 2015	Ago 2016	
	(No Auditado)	(No Auditado)	
Efectivo y equivalentes:			
Fondo fijo	5,000	5,000	
Banorte	134,534	2,949,878	
Inversiones	7,236,172	7,418,151	
Efectivo restringido	2,249,559	3,179,156	
Efectivo y equivalentes	9,625,265	13,552,185	1
Cuentas por cobrar:			
Asociados	20,998,209	25,726,894	2
Deudores diversos	75	17,542	
Subtotal cuentas por cobrar	20,998,284	25,744,436	
Activo circulante	30,623,549	39,296,621	
Propiedad, planta y equipo	4,293,244	4,106,097	3
Total Activos	34,916,793	43,402,718	

1. Efectivo y equivalentes – En este concepto se incluye el fondo fijo, cuenta de cheques en Banorte e inversiones en Banco Santander.

a) Dentro del efectivo restringido se tienen depósitos en garantía de terminación de obra a favor del Condominio de 26 Condóminos por \$2, 990,000 a razón de \$115,000 cada uno, \$120,000 que corresponden a 2 depósitos en garantía por remodelaciones de \$60,000 cada uno y \$57,500 por depositar por pendientes de la obra. Estos importes serán devueltos a los propietarios al concluir la construcción y remodelación. La suma de estos importes es \$3,167,500 y durante el mes de agosto de 2016 se generó una plusvalía de \$11,656 para llegar a \$3,179,156.

¹ Los Auditores externos terminaron sus auditorías de los estados financieros al y por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2015 y esperan emitir su opinión por dichos ejercicios cuando la Administración y el Comité Ejecutivo aprueben su informe ya que hay dos asuntos que implican la cancelación de un activo contingente y la creación de una provisión para obligaciones laborales.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Agosto de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Estos importes se encuentran depositados en Banco Santander en una Sociedad de Inversión de Deuda en la emisora STER10P-E1, se tienen 344,977 títulos y su precio al 31 de agosto de 2016 era de \$9.21549900 más un saldo en efectivo de \$21.02 pesos.

b) La inversión en Banco Santander es en Sociedades de Inversión de Deuda en la emisora STER10P-B1, se tienen 887,741 títulos y su precio al 31 de agosto de 2016 era de 8.35619100 más un saldo en efectivo de 17.67 pesos. El importe de esta inversión al 31 de diciembre de 2015 ascendía a \$7,236,172 y se incrementó en \$181,979 por la plusvalía en el periodo de ocho meses terminados el 31 de agosto de 2016 para llegar a \$7,418,151. Este importe se ha generado a través de los años y es parte del patrimonio del Condominio.

2. Cuentas por cobrar – Las cuentas por cobrar a los Condóminos por cuotas ordinarias, tarjetas de acceso y mantenimiento de equipo urbano ascienden a \$24.5 millones y el remanente por \$1.1 millones corresponde al consumo del agua. En conjunto suman \$25.7 millones.

	Dic 2015	Ago 2016	
	(No Auditado)	(No Auditado)	
Condóminos	7,058,172	8,542,968	(a)
Tarjeta de acceso	300	900	(a)
Intereses moratorios cuotas ordinarias	12,817,299	15,670,433	(b)
Mantenimiento equipo urbano	0	96,783	
Barda y malla eléctrica	80,800	78,700	(a)
Otros proyectos 2012	185,500	182,000	(a)
Subtotal	20,142,071	24,571,784	
Mantenimiento red hidráulica	406,075	726,896	
Intereses moratorios red hidráulica	445,113	415,264	
Reconexión de agua	4,000	12,000	
Ajuste agua de la ciudad	950	950	
Subtotal	856,138	1,155,110	
Total cuentas por cobrar a Asociados	20,998,209	25,726,894	

Como se observa el 36% del importe a cobrar corresponde a los valores nominales y el 64% a los intereses moratorios².

	Capital (a)	Intereses (b)	Total	
Casas y terrenos - Menos de dos trimestres	127	616,289	8,220	624,509
Casas y terrenos - Más de dos trimestres	110	3,762,065	1,891,376	5,653,441
Legal	18	3,111,451	10,787,180	13,898,631
Hacienda Las Misiones, S.A. de C.V.	1	1,411,546	2,983,657	4,395,203
Subtotal		8,901,351	15,670,433	24,571,784

² Conforme al Reglamento de Condominio y Administración del Condominio Hacienda las Misiones, A.C. según el Acta de Constitución del Condominio Hacienda Las Misiones, A.C. en Escritura Pública número 14,754 del 7 de julio de 2006, capítulo IV sección "Patrimonio" artículo Vigésimo Quinto, se establece que "en el caso de los Condóminos no paguen las cuotas a su cargo dentro de los treinta primeros días de cada trimestre, su saldo insoluto causará intereses a razón de la tasa bancaria en vigor, computados desde el inicio del trimestre hasta la fecha de su pago".

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Agosto de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Movimiento al 31 de agosto de 2016 por los ingresos y Cuotas Ordinarias por cobrar a Condóminos:

Concepto	Ene - Ago 2016
Cuotas ordinarias por cobrar al 31 de diciembre de 2015	7,058,172
Cuotas ordinarias facturadas en 2016	10,118,417
Cuotas ordinarias pagadas por anticipado	2,434,465
Subtotal	19,611,054
Cuotas ordinarias cobradas	(9,813,523)
Cuotas bonificadas por pago anticipado	(680,563)
Saldos anteriores cobrados	(574,000)
Subtotal	(11,068,086)
Cuotas ordinarias por cobrar	8,542,968

3. Propiedad, planta y equipo – La variación contra diciembre 2015 corresponde a las adiciones en equipo de transporte, equipo de cómputo, maquinaria y equipo y equipo de seguridad por \$241,443 menos el cargo de la depreciación por \$428,590.

El mantenimiento preventivo se lleva a los resultados del ejercicio y solo se capitalizan los activos nuevos o las mejoras que aumentan la vida útil del activo correspondiente. Durante el periodo 2016 no se han capitalizado gastos por mantenimiento y el importe total por este concepto que se ha llevado al Estado de Actividades asciende a \$1,238,046 (ver nota 10).

Integración de la propiedad, planta y equipo:

	Dic 2015	Ago 2016	Tasa de
Propiedad, planta y equipo	(No Auditado)	(No Auditado)	Depreciación
Mobiliario y equipo de oficina	597,846	598,608	10%
Equipo de transporte	890,722	919,515	25%
Equipo de cómputo	160,976	193,407	30%
Edificios	2,241,215	2,241,215	5%
Maquinaria y equipo	394,656	530,016	10%
Equipo de seguridad	2,354,603	2,398,700	10%
Subtotal	6,640,018	6,881,461	
Depreciación	(2,346,774)	(2,775,364)	
Total activo fijo, neto	4,293,244	4,106,097	

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Agosto de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

El movimiento de propiedad, planta y equipo al 31 de agosto de 2016 se presenta a continuación:

Movimiento del Activo Fijo	Ago 2016 (No Auditado)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	4,293,244
Adiciones e inversiones	241,443
Bajas de activos	0
Depreciación del período	(428,590)
Saldo al 30 de junio de 2016	4,106,097

Estados de Situación Financiera – Pasivo y Patrimonio

	Dic 2015 (No Auditado)	Ago 2016 (No Auditado)	
Proveedores	-	291,671	
Condóminos	21,434	2,601,025	
Depósitos en garantía	2,245,000	3,179,156	
Impuestos por pagar	291,460	318,010	
Total Pasivo	2,557,894	6,389,862	4
Patrimonio			
Aportaciones	1,279,202	1,279,202	5
Reserva obligaciones laborales	111,880	111,880	6
Remanente acumulado	26,237,174	30,967,817	
Remanente del ejercicio	4,730,643	4,653,958	
Total Patrimonio	32,358,899	37,012,857	7
Pasivo y Patrimonio	34,916,793	43,402,718	

4. Total Pasivo – Las obligaciones con proveedores e impuestos por pagar corresponden a las operaciones recurrentes de la Asociación. La cuenta por pagar a Condóminos se debe a que cuando un Condómino paga por anticipado su cuota ordinaria trimestral o anual, el remanente del saldo trimestral por devengar se presenta como una obligación. Conforme pasen los trimestres, esta obligación del Condominio quedará en ceros.

Al 31 de agosto de 2016 el saldo por \$2,601,025 incluye \$500,770 que corresponden a las aportaciones extraordinarias de 2016 y \$54,832 que tendrán que ser devueltas o compensadas a futuro a los Condóminos que las efectuaron. Los depósitos en garantía corresponden a los depósitos de Condóminos por obras de construcción o remodelación y la contrapartida es la cuenta “Efectivo restringido”.

5. Aportaciones – Estas corresponden a la aportación original al constituir la Asociación que en un inicio se integraba por efectivo, deudores y cuentas de administración.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Agosto de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

6. Reserva de Obligaciones Laborales – El pasivo por estas obligaciones no ha sido revisado desde el 2012 por lo que al concluir las auditorías al 31 de diciembre de 2014 y 2015 se hará el registro correspondiente conforme a la Norma de Información Financiera C-11, como una reserva de capital.
7. El cambio en el patrimonio con respecto al 31 de diciembre de 2015 representa el remanente neto del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2016 por \$4,653,958.

Estados de Actividades³

Los Estados de Actividades por los ocho meses terminados el 31 de agosto de 2015 y 2016 se presentan a continuación.

Estados de Actividades	Ene-Ago 2015 (No Auditado)	Ene-Ago 2016 (No Auditado)	
Ingresos Netos	14,753,076	15,051,044	8
Gastos de Operación	8,998,144	10,586,163	
Remanente de la operación	5,754,932	4,464,881	
Resultado integral de financiamiento	122,506	189,077	
Remanente neto del ejercicio	5,877,438	4,653,958	

Ingresos Netos

8. Ingresos Netos – Los ingresos por los ocho meses terminados al 31 de agosto de 2016 presentan un aumento versus los ocho meses terminados el 31 de agosto de 2015 por \$297,968 o 2% para llegar a \$15,051,044. Como se muestra en forma detallada la variación positiva se integra por (i) incrementos por \$1,035,510 debido a un mayor número de Condóminos que pagan cuotas anuales, tarjetas de acceso, mantenimientos de equipo urbano, sistema de red hidráulica, reconexiones de agua y solicitudes de admisión y (ii) disminuciones por **(\$737,542)** al registrar menos intereses moratorios, a que no hubo ingresos por ventas de reciclaje y por menos ingresos varios en 2016 versus 2015.

³ No tenemos conocimiento que se hubiera presentado y aprobado en la Asamblea de Condóminos el Estado de Actividades (Estado de Resultados) presupuestado por lo que nuestro reporte no incluye la comparación de los importes reales versus el presupuesto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Agosto de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

	Ene-Ago 2015	Ene-Ago 2016	
Ingresos Netos	(No Auditado)	(No Auditado)	
Condóminos	9,846,540	10,118,417	A
Tarjeta de acceso	25,100	36,600	
Intereses moratorios cuotas ordinarias	2,502,965	1,879,917	B
Mantenimiento de equipo urbano	242,519	474,562	C
Mantenimiento de sistema red hidráulica	1,755,695	2,275,785	D
Intereses moratorios sistema red hidráulica	170,034	162,968	B
Ingresos varios	210,223	102,795	
Total de ingresos	14,753,076	15,051,044	

- A. Condóminos – El incremento en las cuotas a Condóminos fue \$271,877 o 3% versus los ocho meses terminados el 31 de agosto de 2015. Este aumento se debe a un mayor número de Condóminos que pagan cuotas anuales. Los ingresos por cuotas ordinarias se registran en forma trimestral versus la cuenta por cobrar al Condómino.

De los 743 Condóminos que integran el Condominio se ha recibido el pago de 487 Condóminos o 65.55% del total de los Condóminos del ejercicio 2016 (742 condóminos – 487 que han pagado = 256 [266/742]) mientras que en el mismo periodo de 2015 fue 66.49%.

Al 31 de agosto de 2016 se han cobrado \$8,019,607 o 71% del importe presupuestado. El presupuesto anual por las cuotas ordinarias sin incremento alguno asciende a \$11,295,933 que incluye \$1,459,676 correspondientes a Las Misiones Club Campestre A.C.

Es importante aclarar que en la Asamblea de condóminos del 25 de enero de 2016 se había aprobado un 12% de incremento en la cuota anual ordinaria así como a la cuota extraordinaria de \$10,000. Sin embargo, a petición de un grupo de condóminos que sugirió no tener incremento alguno en la cuota ordinaria ni requerir la cuota extraordinaria aprobada en dicha Asamblea, el Comité Ejecutivo se encuentra en proceso de evaluar las necesidades de inversión y gastos para informar sus conclusiones durante la próxima reunión informativa.

- B. Intereses moratorios, cuotas ordinarias e Intereses moratorios sistema de red hidráulica – Los intereses moratorios se registran al término de cada trimestre y conforme al reglamento del Condominio Hacienda las Misiones, A.C.
- C. Mantenimiento de equipo urbano – El propietario está enterado y de acuerdo que a partir de la fecha en que se inicien los trabajos de obra, pagará una nueva cuota de mantenimiento y equipamiento urbano al Condominio mientras duren las labores.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Agosto de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

D. Mantenimiento de sistema de red hidráulica – A efectos de extraer, distribuir y almacenar el agua de los pozos de agua, es necesario utilizar los equipos de extracción, distribución y almacenamiento propiedad del Condominio. Para recuperar el costo de la inversión del equipo de pozos, tanques y cisternas así como el mantenimiento relacionado para su buen funcionamiento es necesario distribuir estos costos entre todos los Condóminos del Condominio. La forma para que el Condominio recupere estos costos y gastos resulta de multiplicar el “Costo de Recuperación”⁴ por los metros cúbicos consumidos por cada Condómino⁵ en forma periódica. Una vez que se lleva a cabo este proceso, se procede a enviar en forma electrónica y física los recibos de agua a ser cubiertos por los Condóminos.

Gastos de Operación

Gastos de operación	Ene-Ago 2015 (No Auditado)	Ene-Ago 2016 (No Auditado)	
Sueldos y salarios	3,247,207	3,344,194	9
Aguinaldo y otras gratificaciones	578,519	589,047	9
Tiempo extra/ Días festivos	41,525	43,611	9
Otras prestaciones laborales	475,844	532,414	9
Capacitación y adiestramiento	-	14,750	
Contribuciones se seguridad social	872,906	907,323	9
Mantenimiento y conservación	535,424	1,238,046	10
Honorarios a profesionistas	135,350	135,756	
Energía eléctrica	660,927	782,451	11
Agua y drenaje	595,218	761,228	12
Recolección de basura	175,543	184,320	13
Telefonía e internet	67,656	57,130	
Combustible y lubricantes	201,966	272,450	14
Arrendamiento de edificios	52,000	52,000	
Arrendamiento de equipos	28,080	1,620	
Depreciación	390,980	428,590	
IVA	493,364	599,633	15
Donativos	-	3,000	
Comisiones bancarias	50,664	55,656	
Papelería y artículos de oficina	32,912	35,910	
Seguros y fianzas	73,349	71,707	
Uniformes	40,230	58,940	
Gastos no deducibles	45,743	38,702	16
Otros	202,739	377,685	17
Gastos de operación	8,998,144	10,586,163	

⁴ El Costo de Recuperación teórico resulta de dividir (i) el valor de los equipos de extracción, almacenamiento, distribución y los costos por mantenimiento realizados entre (ii) los metros cúbicos de agua totales consumidos por los Condóminos en forma mensual.

⁵ Los metros cúbicos consumidos por cada Condómino se obtienen por el departamento de vigilancia que toma la lectura de los medidores de agua de cada casa o terreno en construcción en forma mensual y lo reporta a la administración para que se proceda a la facturación y registro por este concepto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Agosto de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

-
9. Compensación a empleados y retenciones de impuestos relacionadas – Los principales factores por lo que varía este concepto se debe a la retención de impuestos de un empleado que tramitó un crédito hipotecario de vivienda, al incremento de sueldo promedio de 4% entre 2015 y 2016 y rotación de empleados (ver nota 19).
10. Mantenimiento y conservación – Los principales conceptos que integran esta partida incluyen un pago en febrero 2016 por \$226,752 como finiquito de recarpeteo, \$350,285 por trabajos de iluminación (*importante aclarar que de este importe el club nos reembolsó la cantidad de \$120,379*), \$63,946 por trabajos de vialidad ya que se compró “pintura tránsito” para señalización de vialidades, señalización y nomenclatura por \$74,936, mantenimiento en pozos y tanque de piedra por \$56,235, trabajos de mantenimiento en cantera (*en caseta principal, fuente, oficinas y puente 1*) por \$125,139, instalación de portón en puerta dos por \$27,684, mantenimiento en la red de agua por \$77,144 y análisis del agua por \$14,490, cambio de plantas de temporada en camellones y acceso principal por \$49,560, mantenimiento equipo de seguridad por \$39,299. El importe por estas partidas asciende a \$1,105,470⁶ y representa el 89% del gasto total por los ocho meses terminados el 31 de agosto de 2016.
11. Energía eléctrica – La diferencia de consumo de energía eléctrica básicamente es por la diferentes necesidades en el bombeo de pozos, tanques y cisternas de un periodo con respecto a otro así como el consumo del alumbrado público. Los kilowatts consumidos durante los 8 meses terminados el 31 de agosto de 2015 y 2016 fueron 349,838 y 384,840, respectivamente. Lo anterior representa un 10% de incremento en kilowatts. La diferencia principalmente se debe a que se tuvo mayor necesidad de bombeo en los pozos de agua. El costo por kilowatt consumido al 31 de agosto de 2015 y 2016 fue de \$1.89 y \$2.03, respectivamente.

El costo por este concepto se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.

12. Agua y drenaje – El importe por agua y descarga de drenaje al 31 de agosto de 2015 ascendió a \$73,513 y \$521,705, para un total de \$595,218. Por el mismo periodo de 2016 fue \$222,417 y \$538,811 para un total de \$761,228.

En el caso del agua, la diferencia en este consumo es por las necesidades de abrir la válvula que se tiene de Agua y Drenaje por falta de agua (principalmente aumenta en temporadas de poca lluvia). El consumo y costo en metros cúbicos al 31 de agosto de 2015 y 2016 fue de 1,837 m³ y 11,404 m³ respectivamente, y el costo por \$40.02 y \$19.50, respectivamente. En el caso de la descarga de drenaje en 2016 se pagó una cuota mensual por aproximadamente \$67 mil más IVA con incrementos mensuales del 0.5% mensual.

El costo por estos conceptos se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.

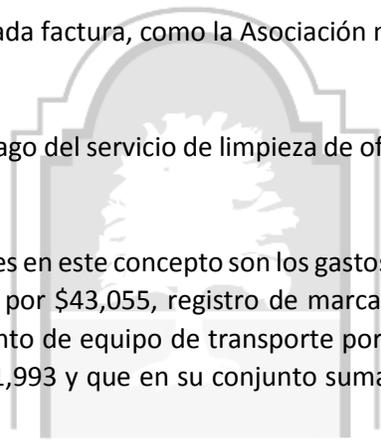
⁶ Mas el Impuesto al Valor Agregado pero por las características de la A.C. se considera un gasto y por ende, en el Estado de Flujo de Efectivo el importe se presenta con IVA.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Agosto de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

-
13. Recolección de basura – El proveedor de este servicio nos hace un incremento anual cercano a la inflación. El costo por este concepto se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.
 14. Combustibles y lubricantes – La diferencia se debe a una bonificación por \$67,168 que el Club la adeudaba al Condominio al cierre del ejercicio 2014 y por lo tanto se ve reflejado en la negociación del 2015. El Administrador y el Director del club de golf cada inicio de año negocian los conceptos que a cada una de las partes que les corresponde pagar al condominio. Tal es el caso del comedor, renta para misas, gasolina y servicio. Por parte del club son las cuotas de mantenimiento y de realizar el pago anualizado se le bonifica el 10% por pronto pago y se restan los consumos proyectados por el condómino para el año en curso. Si los consumos en gasolina y en el comedor de empleados fueron inferiores, la diferencia es bonificada en la negociación del año siguiente.
 15. IVA – Se refiere al IVA pagado en cada factura, como la Asociación no es contribuyente del IVA, se considera gasto.
 16. Gastos no deducibles – Incluye el pago del servicio de limpieza de oficinas y además de personal temporal de apoyo.
 17. Otros – Las partidas más importantes en este concepto son los gastos por Asambleas/reuniones que importan \$164,038, comedor de empleados por \$43,055, registro de marca en IMPI por \$4,916, pagos de placas y tenencias por 20,833, mantenimiento de equipo de transporte por \$53,619, arreglo navideño por \$39,633, honorarios de investigador por \$31,993 y que en su conjunto suman \$358,087 o 95% del importe al 31 de agosto de 2016 por \$377,685.



Condominio
Hacienda
Las MISIONES

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.
Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Agosto de 2016
[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Estados de Flujos de Efectivo

Estados de Flujos de Efectivo	Real al 31 de Agosto 2016	Presupuesto al 31 de Agosto 2016	Variación	%	
	(No Auditado)				
Saldo inicial en Banorte	134,534	0	134,534	100%	
Origen de Recursos:					
Cuotas ordinarias y extraordinarias	10,199,010	9,430,767	768,243	8%	
Mantenimiento red hidráulica	2,046,145	1,862,605	183,540	10%	
Cuotas e intereses de saldos 2015	574,000	991,969	(417,969)	(42%)	
Cobranza Condóminos	12,819,155	12,285,341	533,814	4%	18
Otros ingresos	374,058	176,184	197,874	112%	
Total Orígenes de Recursos	13,193,213	12,461,525	731,688	6%	
Aplicación de Recursos:					
Costos personal	5,211,791	5,524,436	(312,646)	(6%)	19
Servicios	1,697,955	1,619,260	78,695	5%	20
Mantenimiento del Condominio	2,200,795	2,860,872	(660,078)	(23%)	21
Subtotal	9,110,541	10,004,569	(894,028)	(9%)	
Inversiones	1,010,017	970,302	39,715	4%	22
Otros Egresos:					
Comisiones bancarias Banorte	61,464	61,121	343	1%	
Gasto mantenimiento oficinas generales	15,103	0	15,103	100%	
Tarjetas de acceso	9,860	0	9,860	100%	
Total otros egresos	86,427	61,121	25,306	41%	
Total Aplicaciones de Recursos	10,206,985	11,035,991	(829,006)	(8%)	
Intereses transferidos a Santander	(170,884)	(1,328,572)	1,157,688	(87%)	
Saldo final en Banorte	2,949,878	96,962	2,852,916	2,942%	

En la página de la Asociación se podrá apreciar esta información en forma detallada ya que en este reporte solo se pretende señalar las principales variaciones entre el presupuesto aprobado por la Asamblea de Condóminos y las cifras reales al 31 de agosto de 2016.

Es importante señalar que en la Asamblea de Condóminos el 25 de Enero de 2016 solamente se presentó para aprobación de los Condóminos un Estado de "Origen y Aplicación de Recursos" cuyo nombre técnico es "Estado de Flujos de Efectivo" y este Estado incluye el IVA cuando la actividad es sujeta de este impuesto ya que la A.C. por su naturaleza no puede acreditar impuesto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Agosto de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

A continuación presentamos las explicaciones por las principales variaciones entre el presupuesto de ingresos y egresos de efectivo versus el real recibido y erogado por los ocho meses terminados el 31 de agosto de 2016.

18. Cobranza a Condóminos – En este concepto se tuvo una variación favorable por \$533,814 o 4% versus el presupuesto por \$12,285,341 debido a (i) una mejor cobranza en cuotas ordinarias, mantenimiento de sistema red hidráulica, mantenimiento por equipo urbano y recuperación por conexión de agua por \$456,613 (ii) una variación negativa en recuperación de cobranza por cuentas de 2015 y períodos anteriores, intereses moratorios por **\$(423,569)** y (iii) una variación favorable por cuotas extraordinarias por \$500,770 que se presentan como una obligación en el Estado de Situación Financiera (ver nota 4).
19. Costo del Personal – La disminución por los ocho meses terminados el 31 de agosto de 2016 por **\$(312,646)** o (6%) se debe a que el gasto real incluye descuentos por faltas, incapacidades y bajas de empleados por períodos de tiempo (vacantes).
20. Servicios – El presupuesto por los ocho meses terminados el 31 de agosto de 2016 por servicios asciende a \$1,619,260 y a esa fecha el gasto real fue superior en \$78,695 o 5% para llegar a un importe real de \$1,697,955.

Las principales partidas erogadas (real) que integran este concepto son (i) luz de alumbrado, luz de pozos, servicios de agua y drenaje y gastos por asambleas de Condóminos. En su conjunto estas partidas suman \$1,319,955 y representan 78% del gasto real y (ii) gasto por teléfono, honorarios profesionistas (contabilidad y auditoría externa), servicios topográficos, papelería, placas y tenencia, seguros, mensajería, honorarios de mensajería y donativo a bomberos que importan \$378,001 o 22% del importe total erogado por \$1,697,955.

La variación principal se debe a que en los conceptos mencionados en (i) se pagaron \$93,151 más por las dos Asambleas de Condóminos durante 2016, pagos por luz y fuerza de alumbrado en exceso por \$44,991 y (ii) pagos inferiores en **(\$70,884)** por concepto de luz de alumbrado y pozos ya que las necesidades de bombeo de pozos, tanque y cisternas varían dependiendo de las necesidades del Condominio. Los kilowatts consumidos, tanto de pozos como alumbrado, de enero a agosto 2016 fueron de 384,840 versus 349,838 en el mismo período de 2015 (iii) pagos superiores en \$86,448 por servicios de agua y drenaje⁷ y (iv) por que aún no se realiza el pago de los demás servicios por (\$74,521).

21. Mantenimiento del Condominio – El presupuesto por los ocho meses terminados el 31 de agosto de 2016 por mantenimiento asciende a \$2,860,872 y a esa fecha el gasto real fue menor en **(\$660,078)** o (23%) para llegar a un importe real de \$2,200,795.

⁷ En proceso de revisión con personal de Agua y Drenaje.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Agosto de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Las principales partidas que integran este concepto son (i) servicios de agua y drenaje, recolección de basura, mantenimiento bacheo, gasolina, mantenimiento del condominio, renta de espacio para misas, mantenimiento de red de agua y comedor de empleados. En su conjunto estas partidas suman \$1,668,138 y representan 76% del importe real erogado y (ii) 20 partidas entre las cuales se encuentran mantenimientos diversos y renta de maquinaria que importan \$532,656 o 24% del total presupuestado.

22. Inversiones – El presupuesto por los ocho meses terminados el 31 de agosto de 2016 por inversiones asciende a \$970,302 y a esa fecha se han realizado inversiones por \$1,010,017. El presupuesto anual aprobado en Asamblea anual de enero de 2016 para inversiones asciende a \$970 mil pesos.

De los \$1,010,017, se han invertido recursos en los cambios de señalización, nomenclatura e iluminación por \$493,256 que representa 49%. Adicionalmente, se ha comprado planta y equipo por un total de \$280,071 (incluye IVA) o 28% del total invertido. Este importe se integra por compra de maquinaria y equipo por \$157,901, equipo de cómputo por \$37,619, equipo de seguridad por \$51,152 y equipo de transporte por \$33,400. Los principales conceptos incluyen 2 equipos de cómputo, uno para el área de caseta principal para los stickers, y el otro equipo como servidor por la cantidad de \$25,766. En la cuenta de maquinaria y equipo se adquirieron 10 bombas dosificadoras por \$75,857 y una bomba para el pozo 10 por \$24,905. En el área de equipo de seguridad se compraron 4 radios portátiles para rodas y un dos radares de velocidad por la cantidad de \$9,580. Se ha instalado un portón en la puerta dos, así como trabajos de mantenimiento de cantera y el desarrollo de una página nueva del Condominio, esto asciende a \$237,573 que representa el 24%.

Proyección de la Posición de Caja e Inversiones al 31 de diciembre de 2016

En la Asamblea del 25 de enero de 2016 se había aprobado un Estado de Origen y Aplicación de Recursos en el cual se consideraba un incremento de 12% en la cuota ordinaria para 2016 así como una aportación extraordinaria.

La suma de los orígenes de ingresos esperados importaban \$17,278,396 y las aplicación de recursos \$15,836,995 para un superávit de \$1,441,401 (Aumento de la inversión en Santander de \$1,425,000 y un saldo de \$16,401 pesos al 31 de diciembre de 2016 en Banorte).

Considerando lo se comentó en la nota 8A, los orígenes de ingresos en el presupuesto aprobado originalmente por \$17,278,396 disminuirían en \$1,355,511 para llegar a \$15,922,885. Por lo tanto, el superávit esperado por \$1,441,401 menos la disminución de ingresos por \$1,355,511 sería \$85,890 (Aumento de la inversión en Santander de \$83,000 y un saldo de \$2,890 pesos al 31 de diciembre de 2016 en Banorte).

Así las cosas, la información de ingresos anuales esperados en este reporte difiere de lo aprobado en la Asamblea de Asociados el 25 de enero. Los gastos e inversiones no sufren cambios.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Agosto de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Posición Esperada de Caja e Inversiones al 31 de diciembre de 2016

Concepto	Pesos	
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2015	7,375,706	i
Ingresos anuales esperados	15,922,885	ii
Costo de nómina	(8,707,567)	
Servicios	(2,494,210)	
Mantenimiento	(3,584,658)	
Inversiones	(970,302)	
Comisiones bancarias	(80,258)	
Gastos e Inversiones por realizar	(15,836,995)	iii
Remanente al 31 de diciembre de 2016	7,461,595	
Inversión en Santander (incluye \$187 mil de intereses por 2016)	7,423,870	
Fondo fijo y Banorte, neto de comisiones bancarias	37,726	
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2016	7,461,595	

- (i) Al 31 de diciembre de 2015 según la información de contabilidad se tiene un saldo de \$9.6 millones de efectivo y equivalentes de efectivo. De este total se tienen \$139 mil pesos en el fondo fijo y Banorte, \$7.2 millones en inversiones y \$2.2 millones por depósitos en garantía (efectivo restringido que hay que regresarlo a los depositarios cuando concluyan sus obras). Por lo tanto, se tienen disponible un saldo de \$7.3 millones.
- (ii) El presupuesto de ingresos sin el incremento aprobado en la Asamblea del 25 de enero de 2016 contempla \$11.3 millones de cuotas ordinarias 2016, la recuperación de \$1.1 millones de cuotas de 2015 y años anteriores, \$2.7 millones de mantenimiento de red hidráulica (cobro del costo de extracción, almacenamiento y distribución de agua), \$324 mil de intereses moratorios y otros por \$197 mil para un total de \$15.6 millones. En otros ingresos básicamente se incluyen los intereses ganados de la inversión en Santander por \$187 mil, solicitudes de admisión, stickers y otros menores por \$79 mil. La suma de ingresos más otros ingresos importa \$15.9 millones.
- (iii) El presupuesto de gastos aprobado en la Asamblea del 25 de enero de 2016 contempla un costo de nómina por \$8.7 millones, servicios por \$2.5 millones, mantenimiento por \$3.6 millones, inversiones por \$850 mil, compras de activos fijos por \$120 mil y comisiones bancarias por \$80 mil para un total de \$15.8 millones.

De lograrse el presupuesto de gastos e ingresos por el año que terminará el 31 de diciembre de 2016, se generaría un flujo de efectivo positivo por \$85,890 para tener un total de \$7.4 millones de efectivo y equivalentes de efectivo.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Agosto de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Auditorías al 31 de diciembre de 2014 y 2015

Nuestros auditores externos han concluido sus auditorías al 31 de diciembre de 2014 y 2015. Durante el transcurso de sus auditorías encontraron algunas áreas de mejora en los controles internos, nos presentaron los ajustes de auditoría para expresar una opinión sin salvedades y una observación sobre una posible contingencia fiscal. A petición expresa las revisiones de cumplimiento de gastos y egresos se realizaron con mayor profundidad y el resultado continuó siendo positivo. Esto es, todos los gastos y egresos tienen comprobantes válidos, se hicieron con base en los fines de su origen y éstos fueron aprobados por la Administración del Condominio. No hay situaciones a reportar.



Condominio
Hacienda
Las MISIONES

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Septiembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Reporte de Finanzas y Tesorería

La información aquí presentada ha sido revisada y aprobada por el Comité Ejecutivo del Condominio Hacienda las Misiones, A.C. ("la Asociación") y corresponde a los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016. La información del ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2015 y el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2015 se presenta para fines comparativos. Esta información proviene de los registros contables de la Asociación y no está auditada por los auditores externos de la Asociación¹.

Este reporte contiene los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2015 y al 30 de septiembre de 2016, los Estados de Actividades por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2015 y 2016 así como los Estados de Flujos de Efectivo, real versus presupuesto por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016.

Estados de Situación Financiera - Activos

	Dic 2015	Septiembre 2016	
	(Auditado)	(No Auditado)	
Efectivo y equivalentes:			
Fondo fijo	5,000	5,000	
Banorte	134,534	2,844,136	
Inversiones	7,236,172	7,446,469	
Efectivo restringido	2,249,559	3,292,206	
Efectivo y equivalentes	9,625,265	13,587,811	1
Cuentas por cobrar:			
Asociados	7,735,797	8,883,668	2
Deudores diversos	75	8,680	
Subtotal cuentas por cobrar	7,735,872	8,892,348	
Activo circulante	14,061,441	19,180,463	
Propiedad, planta y equipo	4,293,244	4,081,983	3
Total Activos	18,354,686	23,262,447	

1. Efectivo y equivalentes – En este concepto se incluye el fondo fijo, cuenta de cheques en Banorte e inversiones en Banco Santander.

a) Dentro del efectivo restringido se tienen depósitos en garantía de terminación de obra a favor del Condominio de 27 Condóminos por \$3,105,000 a razón de \$115,000 cada uno, \$120,000 que corresponden a 2 depósitos en garantía por remodelaciones de \$60,000 cada uno y \$57,500 por depositar por pendientes de la obra. Estos importes serán devueltos a los propietarios al concluir la construcción y remodelación. La suma de estos importes es \$3,282,500 y durante el mes de septiembre de 2016 se generó una plusvalía de \$9,706 para llegar a \$3,292,206.

¹ Los Auditores externos concluyeron las auditorías de estados financieros al y por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2015 y emitieron su opinión por dichos ejercicios el 22 de Octubre de 2016.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Septiembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Estos importes se encuentran depositados en Banco Santander en una Sociedad de Inversión de Deuda en la emisora STER10P-E1, se tienen 356,148 títulos y su precio al 30 de septiembre de 2016 era de \$9.24390900 más un saldo en efectivo de \$6.65 pesos.

b) La inversión en Banco Santander es en Sociedades de Inversión de Deuda en la emisora STER10P-B1, se tienen 889,114 títulos y su precio al 31 de agosto de 2016 era de 8.37515400 más un saldo en efectivo de 2.41 pesos. El importe de esta inversión al 31 de diciembre de 2015 ascendía a \$7,236,172 y se incrementó en \$210,297 por la plusvalía en el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 para llegar a \$7,446,469. Este importe se ha generado a través de los años y es parte del patrimonio del Condominio.

2. Cuentas por cobrar – Las cuentas por cobrar a los Condóminos por cuotas ordinarias, tarjetas de acceso y mantenimiento de equipo urbano ascienden a \$8.2 millones y el remanente por \$665 mil corresponde al consumo del agua. En conjunto suman \$8.8 millones.

	Dic 2015	Sep 2016
	(Auditado)	(No Auditado)
Condóminos	7,058,172	7,894,168
Tarjeta de acceso	300	900
Mantenimiento equipo urbano	0	68,466
Barda y malla eléctrica	80,800	76,600
Otros proyectos 2012	185,500	178,500
Subtotal	7,324,772	8,218,634 (a)
Mantenimiento red hidráulica	406,075	652,084
Intereses moratorios red hidráulica	0	0
Reconexión de agua	4,000	12,000
Ajuste agua de la ciudad	950	950
Subtotal	411,025	665,034
Total cuentas por cobrar a Asociados	7,735,797	8,883,668

La integración de las cuentas por cobrar por cuotas ordinarias y otras partidas se integra como se indica a continuación:

	(a)
Casas y terrenos - Menos de dos trimestres	60 305,467
Casas y terrenos - Más de dos trimestres	93 3,390,170
Legal	18 3,111,451
Hacienda Las Misiones, S.A. de C.V.	1 1,411,546
Subtotal	172 8,218,634

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Septiembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Movimiento al 30 de septiembre de 2016 por los ingresos y Cuotas Ordinarias por cobrar a Condóminos:

Concepto	Ene - Sep 2016
Cuotas ordinarias por cobrar al 31 de diciembre de 2015	7,058,172
Cuotas ordinarias facturadas en 2016	10,118,417
Cuotas ordinarias pagadas por anticipado	2,518,338
Subtotal	19,694,927
Cuotas ordinarias cobradas	(10,357,401)
Cuotas bonificadas por pago anticipado	(652,051)
Saldos anteriores cobrados	(791,307)
Subtotal	(11,800,759)
Cuotas ordinarias por cobrar	7,894,168

3. Propiedad, planta y equipo – La variación contra diciembre 2015 corresponde a las adiciones en equipo de transporte, equipo de cómputo, maquinaria y equipo y equipo de seguridad por \$271,926 menos el cargo de la depreciación por \$483,188.

El mantenimiento preventivo se lleva a los resultados del ejercicio y solo se capitalizan los activos nuevos o las mejoras que aumentan la vida útil del activo correspondiente. Durante el periodo 2016 no se han capitalizado gastos por mantenimiento y el importe total por este concepto que se ha llevado al Estado de Actividades asciende a \$1, 326,156 (ver nota 10).

Integración de la propiedad, planta y equipo:

Propiedad, planta y equipo	Dic 2015 (Auditado)	Sep 2016 (No Auditado)	Tasa de Depreciación
Mobiliario y equipo de oficina	597,846	598,608	10%
Equipo de transporte	890,722	919,515	25%
Equipo de cómputo	160,976	193,407	30%
Edificios	2,241,215	2,241,215	5%
Maquinaria y equipo	394,656	560,501	10%
Equipo de seguridad	2,354,603	2,398,700	10%
Subtotal	6,640,018	6,911,945	
Depreciación	(2,346,774)	(2,829,962)	
Total activo fijo, neto	4,293,244	4,081,983	

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Septiembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

El movimiento de propiedad, planta y equipo al 30 de septiembre de 2016 se presenta a continuación:

Movimiento del Activo Fijo	Sep 2016 (No Auditado)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	4,293,244
Adiciones e inversiones	271,926
Bajas de activos	0
Depreciación del período	(483,188)
Saldo al 30 de septiembre de 2016	4,081,983

Estados de Situación Financiera – Pasivo y Patrimonio

	Dic 2015 (Auditado)	Sep 2016 (No Auditado)	
Proveedores	50,819	386,913	
Condóminos	21,434	2,666,614	
Depósitos en garantía	2,249,559	3,292,206	
Impuestos por pagar	291,460	174,293	
Total Pasivo	2,613,272	6,520,027	4
Patrimonio			
Aportaciones	1,279,202	1,279,202	5
Reserva obligaciones laborales	703,972	703,972	6
Remanente acumulado	14,669,263	13,758,240	
Remanente del ejercicio	(911,024)	1,001,006	
Total Patrimonio	15,741,414	16,742,420	7
Pasivo y Patrimonio	18,354,686	23,262,447	

4. Total Pasivo – Las obligaciones con proveedores e impuestos por pagar corresponden a las operaciones recurrentes de la Asociación. La cuenta por pagar a Condóminos se debe a que cuando un Condómino paga por anticipado su cuota ordinaria trimestral o anual, el remanente del saldo trimestral por devengar se presenta como una obligación. Conforme pasen los trimestres, esta obligación del Condominio quedará en ceros.

Al 30 de septiembre de 2016 el saldo por \$2, 666,614 incluye \$500,770 que corresponden a las aportaciones extraordinarias de 2016 y \$59,825 que tendrán que ser devueltas o compensadas a futuro a los Condóminos que las efectuaron. Los depósitos en garantía corresponden a los depósitos de Condóminos por obras de construcción o remodelación y la contrapartida es la cuenta “Efectivo restringido”.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Septiembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

5. Aportaciones – Estas corresponden a la aportación original al constituir la Asociación que en un inicio se integraba por efectivo, deudores y cuentas de administración.
6. Reserva de Obligaciones Laborales – El pasivo por estas obligaciones conforme a la Norma de Información Financiera C-11, se presenta como una reserva de capital. El pasivo al 31 de diciembre de 2015 importa \$703,972 y será revisado al 31 de diciembre de 2016.
7. El cambio en el patrimonio con respecto al 31 de diciembre de 2015 representa el remanente neto del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2016 por \$1,001,006.

Estados de Actividades²

Los Estados de Actividades por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2015 y 2016 se presentan a continuación.

Estados de Actividades	Ene-Sep 2015 (No Auditado)	Ene-Sep 2016 (No Auditado)	
Ingresos Netos	14,866,062	12,513,901	8
Gastos de Operación	10,353,003	11,728,340	
Remanente de la operación	4,513,060	785,561	
Resultado integral de financiamiento	140,349	215,445	
Remanente neto del ejercicio	4,653,409	1,001,006	

Ingresos Netos

8. Ingresos Netos – Los ingresos por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 presentan una disminución versus los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2015 por **\$(2,352,161)** o **(15.8%)** para llegar a \$12,513,901, ya que se eliminaron de nuestros libros los intereses moratorios generados, solo se registraran los realmente cobrados. Como se muestra en forma detallada la variación negativa se integra por (i) incrementos por \$972,870 debido a un mayor número de Condóminos que pagan cuotas anuales, tarjetas de acceso, mantenimientos de equipo urbano, sistema de red hidráulica, reconexiones de agua y solicitudes de admisión y (ii) disminuciones por **\$(3,325,031)** al registrar menos intereses moratorios, a que no hubo ingresos por ventas de reciclaje y por menos ingresos varios en 2016 versus 2015.

² No tenemos conocimiento que se hubiera presentado y aprobado en la Asamblea de Condóminos el Estado de Actividades (Estado de Resultados) presupuestado por lo que nuestro reporte no incluye la comparación de los importes reales versus el presupuesto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Septiembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

	Ene-Sep 2015	Ene-Sep 2016	
Ingresos Netos	(No Auditado)	(No Auditado)	
Condóminos	9,141,410	9,345,530	A
Tarjeta de acceso	28,800	47,400	
Intereses moratorios cuotas ordinarias	3,195,950	81,788	B
Mantenimiento de equipo urbano	222,418	449,104	C
Mantenimiento de sistema red hidráulica	1,919,502	2,442,966	D
Intereses moratorios sistema red hidráulica	138,559	40,048	B
Ingresos varios	219,423	107,065	
Total de ingresos	14,866,062	12,513,901	

- A. Condóminos – El incremento en las cuotas a Condóminos fue \$204,120 o 2% versus los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2015. Este aumento se debe a un mayor número de Condóminos que pagan cuotas anuales. Los ingresos por cuotas ordinarias se registran en forma trimestral versus la cuenta por cobrar al Condómino.

De los 743 Condóminos que integran el Condominio se ha recibido el pago de 571 Condóminos. El presupuesto anual por las cuotas ordinarias sin incremento alguno asciende a \$11, 295,933 que incluye \$1, 459,676 correspondientes a Las Misiones Club Campestre A.C.

Al 30 de septiembre de 2016 se han cobrado \$8, 0558,492 o 76.85% del total de los Condóminos del ejercicio 2016 mientras que en el mismo periodo de 2015 fue 78.20%.

Es importante aclarar que en la Asamblea de condóminos del 25 de enero de 2016 se había aprobado un 12% de incremento en la cuota anual ordinaria así como a la cuota extraordinaria de \$10,000. Sin embargo, a petición de un grupo de condóminos que sugirió no tener incremento alguno en la cuota ordinaria ni requerir la cuota extraordinaria aprobada en dicha Asamblea, el Comité Ejecutivo se encuentra en proceso de evaluar las necesidades de inversión y gastos para informar sus conclusiones durante la próxima reunión informativa.

- B. Intereses moratorios, cuotas ordinarias e Intereses moratorios sistema de red hidráulica – Los intereses moratorios se registran en la recuperación de los mismos.
- C. Mantenimiento de equipo urbano – El propietario está enterado y de acuerdo que a partir de la fecha en que se inicien los trabajos de obra, pagará una nueva cuota de mantenimiento y equipamiento urbano al Condominio mientras duren las labores.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Septiembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

- D. Mantenimiento de sistema de red hidráulica – A efectos de extraer, distribuir y almacenar el agua de los pozos de agua, es necesario utilizar los equipos de extracción, distribución y almacenamiento propiedad del Condominio. Para recuperar el costo de la inversión del equipo de pozos, tanques y cisternas así como el mantenimiento relacionado para su buen funcionamiento es necesario distribuir estos costos entre todos los Condóminos del Condominio. La forma para que el Condominio recupere estos costos y gastos resulta de multiplicar el “Costo de Recuperación”³ por los metros cúbicos consumidos por cada Condómino⁴ en forma periódica. Una vez que se lleva a cabo este proceso, se procede a enviar en forma electrónica y física los recibos de agua a ser cubiertos por los Condóminos.
- E. Mantenimiento de sistema de red hidráulica – A efectos de extraer, distribuir y almacenar el agua de los pozos de agua, es necesario utilizar los equipos de extracción, distribución y almacenamiento propiedad del Condominio. Para recuperar el costo de la inversión del equipo de pozos, tanques y cisternas así como el mantenimiento relacionado para su buen funcionamiento es necesario distribuir estos costos entre todos los Condóminos del Condominio. La forma para que el Condominio recupere estos costos y gastos resulta de multiplicar el “Costo de Recuperación”⁵ por los metros cúbicos consumidos por cada Condómino⁶ en forma periódica. Una vez que se lleva a cabo este proceso, se procede a enviar en forma electrónica y física los recibos de agua a ser cubiertos por los Condóminos.
- F. Bonificaciones por pagos anticipados – Corresponden a las bonificaciones del 10% de descuento tanto en cuotas de Mantenimiento, Cuotas de Equipamiento Urbano como del Sistema Red Hidráulica.



³ El Costo de Recuperación teórico resulta de dividir (i) el valor de los equipos de extracción, almacenamiento, distribución y los costos por mantenimiento realizados entre (ii) los metros cúbicos de agua totales consumidos por los Condóminos en forma mensual.

⁴ Los metros cúbicos consumidos por cada Condómino se obtienen por el departamento de vigilancia que toma la lectura de los medidores de agua de cada casa o terreno en construcción en forma mensual y lo reporta a la administración para que se proceda a la facturación y registro por este concepto.

⁵ El Costo de Recuperación teórico resulta de dividir (i) el valor de los equipos de extracción, almacenamiento, distribución y los costos por mantenimiento realizados entre (ii) los metros cúbicos de agua totales consumidos por los Condóminos en forma mensual.

⁶ Los metros cúbicos consumidos por cada Condómino se obtienen por el departamento de vigilancia que toma la lectura de los medidores de agua de cada casa o terreno en construcción en forma mensual y lo reporta a la administración para que se proceda a la facturación y registro por este concepto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Septiembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Gastos de Operación

Gastos de operación	Ene-Sep 2015 (No Auditado)	Ene-Sep 2016 (No Auditado)	
Sueldos y salarios	3,665,831	3,765,212	9
Aguinaldo y otras gratificaciones	660,352	662,050	9
Tiempo extra/ Días festivos	52,226	56,422	9
Otras prestaciones laborales	543,284	591,273	9
Capacitación y adiestramiento	-	29,500	
Contribuciones se seguridad social	926,748	969,655	9
Mantenimiento y conservación	860,997	1,326,156	10
Honorarios a profesionistas	142,100	166,632	
Energía eléctrica	775,590	895,996	11
Agua y drenaje	679,503	842,305	12
Recolección de basura	197,486	207,360	13
Telefonía e internet	75,355	62,820	
Combustible y lubricantes	201,966	272,450	14
Arrendamiento de edificios	52,000	52,000	
Arrendamiento de equipos	28,080	1,620	
Depreciación	442,552	483,188	
IVA	568,212	663,230	15
Donativos	-	3,000	
Comisiones bancarias	56,461	59,672	
Papelería y artículos de oficina	36,995	39,312	
Seguros y fianzas	76,229	75,184	
Uniformes	40,230	65,051	
Gastos no deducibles	53,543	54,262	16
Otros	217,263	383,990	17
Gastos de operación	10,353,003	11,728,340	

9. Compensación a empleados y retenciones de impuestos relacionadas – Los principales factores por lo que varía este concepto se debe a la retención de impuestos de un empleado que tramitó un crédito hipotecario de vivienda, al incremento de sueldo promedio de 4% entre 2015 y 2016 y rotación de empleados (ver nota 19).

10. Mantenimiento y conservación – Los principales conceptos que integran esta partida incluyen un pago en febrero 2016 por \$226,752 como finiquito de recarpeteo, \$378,388 por trabajos de iluminación (importante aclarar que de este importe el club nos reembolsó la cantidad de \$120,379), \$63,946 por trabajos de vialidad (se compró “pintura tránsito” para señalización de vialidades) señalización y nomenclatura por \$74,936, mantenimiento en pozos y tanque de piedra por \$62,621, trabajos de mantenimiento en cantera (en caseta principal, fuente, oficinas y puente 1) por \$125,139, instalación de portón en puerta dos por \$27,684, mantenimiento en la red de agua por \$82,121 y análisis del agua por \$14,490, cambio de plantas de temporada en camellones y acceso principal por \$49,740, mantenimiento equipo de seguridad por \$43,856.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Septiembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

El importe por estas partidas asciende a \$1, 149,673⁷ y representa el 87% del gasto total por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016.

11. Energía eléctrica – La diferencia de consumo de energía eléctrica básicamente es por la diferentes necesidades en el bombeo de pozos, tanques y cisternas de un periodo con respecto a otro así como el consumo del alumbrado público. Los kilowatts consumidos durante los 9 meses terminados el 30 de septiembre de 2015 y 2016 fueron 412,883 y 440,768, respectivamente. Lo anterior representa un 6.7% de incremento en kilowatts. La diferencia principalmente se debe a que se tuvo mayor necesidad de bombeo en los pozos de agua. El costo por kilowatt consumido al 30 de septiembre de 2015 y 2016 fue de \$1.88 y \$1.86, respectivamente.

El costo por este concepto se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.

12. Agua y drenaje – El importe por agua y descarga de drenaje al 30 de septiembre de 2015 ascendió a \$91,732 y \$587,771, para un total de \$679,503. Por el mismo período de 2016 fue \$235,321 y \$606.984 para un total de \$842,305.

En el caso del agua, la diferencia en este consumo es por las necesidades de abrir la válvula que se tiene de Agua y Drenaje por falta de agua (principalmente aumenta en temporadas de poca lluvia). El consumo y costo en metros cúbicos al 30 de septiembre de 2015 y 2016 fue de 2,287 m³ y 12,782 m³, respectivamente, y el costo por \$40.11 y \$18.41, respectivamente. En el caso de la descarga de drenaje en 2016 se pagó una cuota mensual por aproximadamente \$67 mil más IVA con incrementos mensuales del 0.5% mensual.

El costo por estos conceptos se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.

13. Recolección de basura – El proveedor de este servicio nos hace un incremento anual cercano a la inflación. El costo por este concepto se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.
14. Combustibles y lubricantes – La diferencia se debe a una bonificación por \$67,168 que el Club la adeudaba al Condominio al cierre del ejercicio 2014 y por lo tanto se ve reflejado en la negociación del 2015. El Administrador y el Director del club de golf cada inicio de año negocian los conceptos que a cada una de las partes que les corresponde pagar al condominio. Tal es el caso del comedor, renta para misas, gasolina y servicio. Por parte del club son las cuotas de mantenimiento y de realizar el pago anualizado se le bonifica el 10% por pronto pago y se restan los consumos proyectados por el condómino para el año en curso. Si los consumos en gasolina y en el comedor de empleados fueron inferiores, la diferencia es bonificada en la negociación del año siguiente.
15. IVA – Se refiere al IVA pagado en cada factura, como la Asociación no es contribuyente del IVA, se considera gasto.

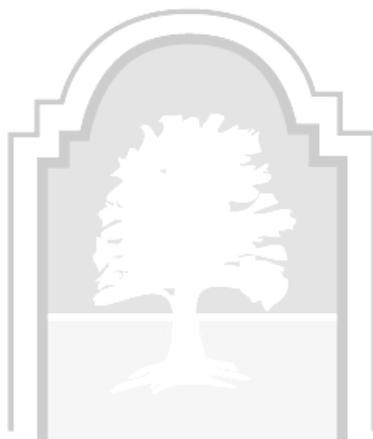
⁷ Mas el Impuesto al Valor Agregado pero por las características de la A.C. se considera un gasto y por ende, en el Estado de Flujo de Efectivo el importe se presenta con IVA.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Septiembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

-
16. Gastos no deducibles – Incluye el pago del servicio de limpieza de oficinas y además de personal temporal de apoyo.
 17. Otros – Las partidas más importantes en este concepto son los gastos por Asambleas/reuniones que importan \$164,621, comedor de empleados por \$43,055, registro de marca en IMPI por \$4,916, pagos de placas y tenencias por 20,833, mantenimiento de equipo de transporte por \$58,167, arreglo navideño por \$39,633, honorarios de investigador por \$31,993 y que en su conjunto suman \$363,218 o 95% del importe al 31 de agosto de 2016 por \$383,990.



Condominio
Hacienda
Las MISIONES

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Septiembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Estados de Flujos de Efectivo

Estados de Flujos de Efectivo	Real al 31 de Septiembre 2016	Presupuesto al 31 de Septiembre 2016	Variación	%	
	<u>(No Auditado)</u>				
Saldo inicial en Banorte	134,534	0	134,534	100%	
Origen de Recursos:					
Cuotas ordinarias y extraordinarias	10,776,805	10,027,531	749,274	7%	
Mantenimiento red hidráulica	2,345,233	2,109,988	235,245	11%	
Cuotas e intereses de saldos 2015	791,307	1,202,722	(411,415)	(34%)	23
Cobranza Condóminos	13,913,345	13,340,241	573,104	4%	18
Otros ingresos	421,137	197,982	223,155	113%	
Total Orígenes de Recursos	14,334,482	13,538,223	796,259	6%	
Aplicación de Recursos:					
Costos personal	5,968,005	6,296,811	(328,806)	(5%)	19
Servicios	1,882,692	1,990,004	(101,312)	(5%)	20
Mantenimiento del Condominio	2,398,365	3,038,708	(640,343)	(21%)	21
Subtotal	10,255,062	11,325,523	(1,070,460)	(9%)	
Inversiones	1,077,980	970,302	107,679	11%	22
Otros Egresos:					
Comisiones bancarias Banorte	64,537	68,115	(3,577)	(5%)	
Gasto mantenimiento oficinas generales	15,103	0	15,103	100%	
Tarjetas de acceso	9,860	0	9,860	100%	
Total otros egresos	89,500	68,115	21,386	31%	
Total Aplicaciones de Recursos	11,422,543	12,363,939	(941,396)	(8%)	
Intereses transferidos a Santander	(202,336)	(1,159,480)	957,144	(83%)	
Saldo final en Banorte	2,844,136	14,803	2,829,333	19,113%	

En la página de la Asociación se podrá apreciar esta información en forma detallada ya que en este reporte solo se pretende señalar las principales variaciones entre el presupuesto aprobado por la Asamblea de Condóminos y las cifras reales al 30 de septiembre de 2016.

Es importante señalar que en la Asamblea de Condóminos el 25 de Enero de 2016 solamente se presentó para aprobación de los Condóminos un Estado de “Origen y Aplicación de Recursos” cuyo nombre técnico es “Estado de Flujos de Efectivo” y este Estado incluye el IVA cuando la actividad es sujeta de este impuesto ya que la A.C. por su naturaleza no puede acreditar impuesto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Septiembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

A continuación presentamos las explicaciones por las principales variaciones entre el presupuesto de ingresos y egresos de efectivo versus el real recibido y erogado por los ocho meses terminados el 31 de agosto de 2016.

18. Cobranza a Condóminos – En este concepto se tuvo una variación favorable por \$573,104 o 4% versus el presupuesto por \$13,340,241 debido a (i) una mejor cobranza en cuotas ordinarias, mantenimiento de sistema red hidráulica, mantenimiento por equipo urbano y recuperación por conexión de agua por \$487,249 (ii) una variación negativa en recuperación de cobranza por cuentas de 2015 y períodos anteriores, intereses moratorios por **\$(414,915)** y (iii) una variación favorable por cuotas extraordinarias por \$500,770 que se presentan como una obligación en el Estado de Situación Financiera (ver nota 4).
19. Costo del Personal – La disminución por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 por **\$(328,806)** o (5%) se debe a que el gasto real incluye descuentos por faltas, incapacidades y bajas de empleados por períodos de tiempo (vacantes).
20. Servicios – El presupuesto por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 por servicios asciende a \$1,990,004 y a esa fecha el gasto real fue menor por \$(101,312) o (5%) para llegar a un importe real de \$1,888,692.

Las principales partidas erogadas (real) que integran este concepto son (i) luz de alumbrado, luz de pozos, servicios de agua y drenaje y gastos por asambleas de Condóminos. En su conjunto estas partidas suman \$1,465,209 y representan 78% del gasto real y (ii) gasto por teléfono, honorarios profesionistas (contabilidad y auditoría externa), servicios topográficos, papelería, placas y tenencia, seguros, mensajería, honorarios de investigador y donativo a bomberos que importan \$423,483 o 22% del importe total erogado por \$1,888,692.

La variación principal se debe a que en los conceptos mencionados en (i) se pagaron \$93,537 más por las dos Asambleas de Condóminos durante 2016 y (ii) pagos inferiores en **\$(22,594)** por concepto de luz de alumbrado y pozos ya que las necesidades de bombeo de pozos, tanque y cisternas varían dependiendo de las necesidades del Condominio. Los kilowatts consumidos, tanto de pozos como alumbrado, de enero a septiembre 2016 fueron de 412,883 versus 480,559 en el mismo período de 2015 (iii) pagos superiores en \$37,400 por servicios de agua y drenaje⁸ y (iv) por que aún no se realiza el pago de los demás servicios por (\$209,654).

21. Mantenimiento del Condominio – El presupuesto por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 por mantenimiento asciende a \$3,038,708 y a esa fecha el gasto real fue menor en **(\$640,343)** o **(21%)** para llegar a un importe real de \$2,398,365.

⁸ En proceso de revisión con personal de Agua y Drenaje.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Septiembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Las principales partidas que integran este concepto son (i) servicios de agua y drenaje, recolección de basura, mantenimiento bacheo, gasolina, mantenimiento del condominio, renta de espacio para misas, mantenimiento de red de agua y comedor de empleados. En su conjunto estas partidas suman \$1,717,235 y representan 72% del importe real erogado y (ii) 19 partidas entre las cuales se encuentran mantenimientos diversos y renta de maquinaria que importan \$681,131 o 28% del total presupuestado.

22. Inversiones – El presupuesto por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 por inversiones asciende a \$970,302 y a esa fecha se han realizado inversiones por \$1,077,980. El presupuesto anual aprobado en Asamblea anual de enero de 2016 para inversiones asciende a \$970 mil pesos.

De los \$1,077,980, se han invertido recursos en los cambios de señalización, nomenclatura e iluminación por \$525,857 que representa 49%. Adicionalmente, se ha comprado planta y equipo por un total de \$314,551 (incluye IVA) o 29% del total invertido. Este importe se integra por compra de maquinaria y equipo por \$192,380, equipo de cómputo por \$37,619, equipo de seguridad por \$51,152 y equipo de transporte por \$33,400. Los principales conceptos incluyen 2 equipos de cómputo, uno para el área de caseta principal para los stickers, y el otro equipo como servidor por la cantidad de \$25,766. En la cuenta de maquinaria y equipo se adquirieron 10 bombas dosificadoras por \$78,857 y tres bomba para el pozo 7, 10 y tanque de piedra 1 por \$103,024 y una podadora desbrozadora por \$10,500. En el área de equipo de seguridad se compraron 4 radios portátiles para rodas y dos radares de velocidad y se reemplazó antena de enlace Torre Manzana 16 por la cantidad de \$40,157. Se ha instalado un portón en la puerta dos, así como trabajos de mantenimiento de cantera y el desarrollo de una página nueva del Condominio, esto asciende a \$237,573 que representa el 22%.

23. Cuotas e intereses de saldos 2015– En algunas ocasiones se hace convenio con el deudor, condonando cierto porcentaje en intereses moratorios.

Proyección de la Posición de Caja e Inversiones al 31 de diciembre de 2016

En la Asamblea del 25 de enero de 2016 se había aprobado un Estado de Origen y Aplicación de Recursos en el cual se consideraba un incremento de 12% en la cuota ordinaria para 2016 así como una aportación extraordinaria.

La suma de los orígenes de ingresos esperados importaban \$17,278,396 y las aplicación de recursos \$15,836,995 para un superávit de \$1,441,401 (Aumento de la inversión en Santander de \$1,425,000 y un saldo de \$16,401 pesos al 31 de diciembre de 2016 en Banorte).

Considerando lo se comentó en la nota 8A, los orígenes de ingresos en el presupuesto aprobado originalmente por \$17,278,396 disminuirían en \$1,355,511 para llegar a \$15,922,885. Por lo tanto, el superávit esperado por \$1,441,401 menos la disminución de ingresos por \$1,355,511 sería \$85,890 (Aumento de la inversión en Santander de \$83,000 y un saldo de \$2,890 pesos al 31 de diciembre de 2016 en Banorte).

Así las cosas, la información de ingresos anuales esperados en este reporte difiere de lo aprobado en la Asamblea de Asociados el 25 de enero. Los gastos e inversiones no sufren cambios.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Septiembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Posición Esperada de Caja e Inversiones al 31 de diciembre de 2016

Concepto	Pesos	
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2015	7,375,706	i
Ingresos anuales esperados	15,922,885	ii
Costo de nómina	(8,707,567)	
Servicios	(2,494,210)	
Mantenimiento	(3,584,658)	
Inversiones	(970,302)	
Comisiones bancarias	(80,258)	
Gastos e Inversiones por realizar	(15,836,995)	iii
Remanente al 31 de diciembre de 2016	7,461,595	
Inversión en Santander (incluye \$187 mil de intereses por 2016)	7,423,870	
Fondo fijo y Banorte, neto de comisiones bancarias	37,726	
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2016	7,461,595	

- (i) Al 31 de diciembre de 2015 según la información de contabilidad se tiene un saldo de \$9.6 millones de efectivo y equivalentes de efectivo. De este total se tienen \$139 mil pesos en el fondo fijo y Banorte, \$7.2 millones en inversiones y \$2.2 millones por depósitos en garantía (efectivo restringido que hay que regresarlo a los depositarios cuando concluyan sus obras). Por lo tanto, se tienen disponible un saldo de \$7.3 millones.
- (ii) El presupuesto de ingresos contempla \$11.3 millones de cuotas ordinarias 2016, la recuperación de \$1.1 millones de cuotas de 2015 y años anteriores, \$2.7 millones de mantenimiento de red hidráulica (cobro del costo de extracción, almacenamiento y distribución de agua), \$324 mil de intereses moratorios y otros por \$197 mil para un total de \$15.6 millones. En otros ingresos básicamente se incluyen los intereses ganados de la inversión en Santander por \$187 mil, solicitudes de admisión, stickers y otros menores por \$79 mil. La suma de ingresos más otros ingresos importa \$15.9 millones.
- (iii) El presupuesto de gastos contempla un costo de nómina por \$8.7 millones, servicios por \$2.5 millones, mantenimiento por \$3.6 millones, inversiones por \$850 mil, compras de activos fijos por \$120 mil y comisiones bancarias por \$80 mil para un total de \$15.8 millones.

De lograrse el presupuesto de gastos e ingresos por el año que terminará el 31 de diciembre de 2016, se generaría un flujo de efectivo positivo por \$85,890 para tener un total de \$7.4 millones de efectivo y equivalentes de efectivo.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Septiembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Asuntos en Proceso de Análisis – Estas son solo algunas de las actividades en proceso y que intentan ser enunciativas más no limitativas de otras acciones en proceso:

Cuentas por Cobrar a Condóminos Morosos – Se dará seguimiento diario a la cobranza a todos los morosos y se aplicarán las sanciones emitidas en mayo del 2015 a todos los que no paguen.

Intereses Moratorios – Se ha decidido dejar de reconocer los intereses moratorios calculados debido a que los mismos representan un activo contingente por la baja probabilidad que se tiene de cobrarlos en su totalidad. Conforme la Norma B-1, este cambio de política contable tuvo un reconocimiento retrospectivo en su información financiera, lo que afectó el monto de los remanentes acumulados de ejercicios anteriores en una disminución de los mismos por un importe de \$5, 756,918. Cabe mencionar que este cambio no generó ningún efecto en los flujos de efectivo de la Asociación debido a que dichos intereses moratorios por cobrar quedaron registrados como activos contingentes en cuentas de orden

Los efectos contables de este cambio contable se desglosan de la siguiente manera:

Concepto	Pesos
Efecto financiero en Remanentes Acumulados de ejercicios anteriores por dejar de reconocer los Intereses moratorios por cuotas, por cobrar al 31 de diciembre de 2013	5,527,416
Efecto financiero en Remanentes Acumulados de ejercicios anteriores por dejar de reconocer los Intereses moratorios por red hidráulica, por cobrar al 31 de diciembre de 2013	229,502
Total de efecto financiero en remanentes acumulado de ejercicios anteriores	5,756,918
Efecto financiero en los ingresos netos del 2014 por dejar de reconocer los intereses moratorios por cuotas devengados, más no cobrados durante dicho ejercicio.	3,240,907
Efecto financiero en los ingresos netos del 2014 por dejar de reconocer los intereses moratorios por red hidráulica devengados, más no cobrados durante dicho ejercicio.	78,277
Total de efecto financiero en ingresos netos del ejercicio 2014	3,319,184
Efecto financiero en los ingresos netos del 2015 por dejar de reconocer los intereses moratorios por cuotas devengados, más no cobrados durante dicho ejercicio.	4,048,976
Efecto financiero en los ingresos netos del 2015 por dejar de reconocer los intereses moratorios por red hidráulica devengados, más no cobrados durante dicho ejercicio.	137,334
Total de efecto financiero en ingresos netos del ejercicio 2015	4,186,310

Está en proceso la modificación del cálculo de intereses moratorios, es decir que solamente se calcule sobre el capital y no sobre los intereses.

La administración, en conjunto con nuestros abogados externos, se encuentra diseñando la estrategia para integrar los expedientes de los Condóminos con adeudos y así aumentar significativamente la probabilidad de éxito en el requerimiento del cobro.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Septiembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Instalación de lámparas decorativas

A continuación se muestra a detalle el costo del material que se utilizó para la instalación de lámparas decorativas así como su proceso de compra.

Proveedor	Se utilizó para:	Pesos	
RAYMUNDO ROJAS SILVA	Alumbrado Principal	259	
JOSÉ IVÁN FLORES CORTÉS	Alumbrado Principal	1,090	
LA PALOMA COMPAÑÍA DE METALES	Alumbrado Principal	8,151	*
MAXILED DE OCCIDENTES S. DE R.L. DE C.V.	Alumbrado Principal	159,019	*
PROVEEDORA DE FOCOS, S.A. DE C.V.	Alumbrado Principal	12,656	*
SURTIDOR ELÉCTRICO DE MONTERREY, S.A. DE C.V.	Alumbrado Principal	671	
COMERCIO DE INSUMOS ZAFIRO, S.A. DE C.V.	Iluminación decorativa	162,348	***
HOME DEPOT MEXICO S. DE R.L. DE C.V.	Iluminación decorativa	2,276	
MAXILED DE OCCIDENTES S. DE R.L. DE C.V.	Iluminación decorativa	5,742	*
SURTIDOR ELÉCTRICO DE MONTERREY, S.A. DE C.V.	Iluminación decorativa	42,317	
AUTELIN S.A. DE C.V.	Material para armar timers	25,648	**
ELECTRO ABASTOS MONTERREY S.A. DE C.V.	Material para armar timers para instalar en riego y luz decorativa	3,004	**
IDALIA ORTENCIA GAYTAN RAMIREZ	Material para Mtto. a lámparas Morelos	8,891	
LOWES COMPANIES MEXICO S. DE R.L. DE C.V.	Material para Mtto. a lámparas Morelos	665	
BIRLOS Y TORNILLOS S.A. DE C.V.	Otros trabajos	1,109	
REFACCIONARIA PROVEEDORA DEL TRANSPORTE S.A. DE C.V.	Otros trabajos	1,549	
LUDIVINA CORTES RAMOS	Otros trabajos	3,538	
	Total	438,932	
	Reembolso del Club LMCC	(120,379)	
	Total	318,553	

* Son reflectores Led de 50w, cortes de material y latón barrera red, se entregaban al Cap. Enrique Vázquez para instalarlo en las lámparas Morelos.

** El material se llevaba al Taller del Cap. Enrique Vázquez para armar los Timers,

*** Los proyectores y los spot de luz se recibieron en el almacén del Condominio y los instaló nuestro personal de mantenimiento.

Cabe aclarar que el costo por mantenimiento a cada lámpara Morelos es de \$1,700.00, que multiplicado por las 264 que se les dio el mantenimiento en el taller del Cap. Vázquez nos da un total \$448,800.00, que se ahorró el fraccionamiento por este concepto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Octubre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Reporte de Finanzas y Tesorería

La información aquí presentada ha sido revisada y aprobada por el Comité Ejecutivo del Condominio Hacienda las Misiones, A.C. ("la Asociación") y corresponde a los diez meses terminados el 31 de octubre de 2016. La información del ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2015 y el período de diez meses terminado el 31 de octubre de 2015 se presenta para fines comparativos. Esta información proviene de los registros contables de la Asociación y está auditada por los auditores externos de la Asociación¹.

Este reporte contiene los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de octubre de 2016, los Estados de Actividades por los diez meses terminados el 31 de octubre de 2015 y 2016 así como los Estados de Flujos de Efectivo, real versus presupuesto por los diez meses terminados el 31 de octubre de 2016.

Estados de Situación Financiera - Activos

	Dic 2015	Octubre 2016	
	(Auditado)	(No Auditado)	
Efectivo y equivalentes:			
Fondo fijo	5,000	5,000	
Banorte	134,534	2,729,848	
Inversiones	7,236,172	7,477,901	
Efectivo restringido	2,249,559	3,409,151	
Efectivo y equivalentes	9,625,265	13,621,900	1
Cuentas por cobrar:			
Asociados	7,735,797	8,928,259	2
Deudores diversos	75	10,437	
Subtotal cuentas por cobrar	7,735,872	8,938,696	
Activo circulante	14,061,441	19,260,900	
Propiedad, planta y equipo	4,293,244	4,067,063	3
Total Activos	18,354,686	23,327,963	

1. Efectivo y equivalentes – En este concepto se incluye el fondo fijo, cuenta de cheques en Banorte e inversiones en Banco Santander.

a) Dentro del efectivo restringido se tienen depósitos en garantía de terminación de obra a favor del Condominio de 28 Condóminos por \$3,220,000 a razón de \$115,000 cada uno, \$120,000 que corresponden a 2 depósitos en garantía por remodelaciones de \$60,000 cada uno y \$57,500 por depositar por pendientes de la obra. Estos importes serán devueltos a los propietarios al concluir la construcción y remodelación. La suma de estos importes es \$3,397,500 y durante el mes de octubre de 2016 se generó una plusvalía de \$11,651 para llegar a \$3,409,151.

¹ Los Auditores externos concluyeron las auditorías de estados financieros al y por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2015 y emitieron su opinión por dichos ejercicios el 22 de Octubre de 2016.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Octubre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Estos importes se encuentran depositados en Banco Santander en una Sociedad de Inversión de Deuda en la emisora STER10P-E1, se tienen 367,445 títulos y su precio al 31 de octubre de 2016 era de \$9.27797800 más un saldo en efectivo de \$4.06 pesos.

b) La inversión en Banco Santander es en Sociedades de Inversión de Deuda en la emisora STER10P-B1, se tienen 860,395 títulos y su precio al 31 de octubre de 2016 era de 8.69123000 más un saldo en efectivo de 10.00 pesos. El importe de esta inversión al 31 de diciembre de 2015 ascendía a \$7,236,172 y se incrementó en \$241,729 por la plusvalía en el periodo de diez meses terminados el 31 de octubre de 2016 para llegar a \$7,477,901. Este importe se ha generado a través de los años y es parte del patrimonio del Condominio.

2. Cuentas por cobrar – Las cuentas por cobrar a los Condóminos por cuotas ordinarias, tarjetas de acceso y mantenimiento de equipo urbano ascienden a \$8.3 millones y el remanente por \$539 mil corresponde al consumo del agua. En conjunto suman \$8.9 millones.

	Dic 2015 (Auditado)	Oct 2016 (No Auditado)	
Condóminos	7,058,172	7,995,059	
Tarjeta de acceso	300	900	
Mantenimiento equipo urbano	0	137,826	
Barda y malla eléctrica	80,800	76,600	
Otros proyectos 2012	185,500	178,500	
Subtotal	7,324,772	8,388,885	(a)
Mantenimiento red hidráulica	406,075	522,424	
Intereses moratorios red hidráulica	0	0	
Reconexión de agua	4,000	16,000	
Ajuste agua de la ciudad	950	950	
Subtotal	411,025	539,374	
Total cuentas por cobrar a Asociados	7,735,797	8,928,259	

La integración de las cuentas por cobrar por cuotas ordinarias y otras partidas se integra como se indica a continuación:

	(a)	
Casas y terrenos - Menos de dos trimestres	193	1,021,999
Casas y terrenos - Más de dos trimestres	98	2,726,550
Legal	18	3,181,881
Hacienda Las Misiones, S.A. de C.V.	1	1,458,455
Subtotal	310	8,388,885

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Octubre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Movimiento al 31 de octubre de 2016 por los ingresos y Cuotas Ordinarias por cobrar a Condóminos:

Concepto	Ene - Oct 2016
Cuotas ordinarias por cobrar al 31 de diciembre de 2015	7,058,172
Cuotas ordinarias facturadas en 2016	12,586,939
Cuotas ordinarias pagadas por anticipado	602,569
Subtotal	20,247,680
Cuotas ordinarias cobradas	(10,775,661)
Cuotas bonificadas por pago anticipado	(638,209)
Saldos anteriores cobrados	(838,751)
Subtotal	(12,252,621)
Cuotas ordinarias por cobrar	7,995,059

3. Propiedad, planta y equipo – La variación contra diciembre 2015 corresponde a las adiciones en equipo de transporte, equipo de cómputo, maquinaria y equipo y equipo de seguridad por \$311,858 menos el cargo de la depreciación por \$538,041.

El mantenimiento preventivo se lleva a los resultados del ejercicio y solo se capitalizan los activos nuevos o las mejoras que aumentan la vida útil del activo correspondiente. Durante el periodo 2016 no se han capitalizado gastos por mantenimiento y el importe total por este concepto que se ha llevado al Estado de Actividades asciende a \$1, 409,089 (ver nota 10).

Integración de la propiedad, planta y equipo:

Propiedad, planta y equipo	Dic 2015 (Auditado)	Oct 2016 (No Auditado)	Tasa de Depreciación
Mobiliario y equipo de oficina	597,846	611,666	10%
Equipo de transporte	890,722	919,515	25%
Equipo de cómputo	160,976	193,407	30%
Edificios	2,241,215	2,241,215	5%
Maquinaria y equipo	394,656	580,211	10%
Equipo de seguridad	2,354,603	2,405,864	10%
Subtotal	6,640,018	6,951,877	
Depreciación	(2,346,774)	(2,884,814)	
Total activo fijo, neto	4,293,244	4,067,063	

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Octubre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

El movimiento de propiedad, planta y equipo al 31 de octubre de 2016 se presenta a continuación:

Movimiento del Activo Fijo	Oct 2016 (No Auditado)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	4,293,244
Adiciones e inversiones	311,858
Bajas de activos	0
Depreciación del período	(538,041)
Saldo al 31 de octubre de 2016	4,067,063

Estados de Situación Financiera – Pasivo y Patrimonio

	Dic 2015 (Auditado)	Oct 2016 (No Auditado)	
Proveedores	50,819	422,885	
Condóminos	21,434	714,034	
Depósitos en garantía	2,249,559	3,409,151	
Impuestos por pagar	291,460	329,515	
Total Pasivo	2,613,272	4,875,585	4
Patrimonio			
Aportaciones	1,279,202	1,279,202	5
Reserva obligaciones laborales	703,972	703,972	6
Remanente acumulado	14,669,263	13,758,240	
Remanente del ejercicio	(911,024)	2,710,964	
Total Patrimonio	15,741,414	18,452,378	7
Pasivo y Patrimonio	18,354,686	23,327,963	

4. Total Pasivo – Las obligaciones con proveedores e impuestos por pagar corresponden a las operaciones recurrentes de la Asociación. La cuenta por pagar a Condóminos se debe a que cuando un Condómino paga por anticipado su cuota ordinaria trimestral o anual, el remanente del saldo trimestral por devengar se presenta como una obligación. Conforme pasen los trimestres, esta obligación del Condominio quedará en ceros.

Al 31 de octubre de 2016 el saldo por \$714,034 incluye \$500,770 que corresponden a las aportaciones extraordinarias de 2016 y \$14,695 que tendrán que ser devueltas o compensadas a futuro a los Condóminos que las efectuaron. Los depósitos en garantía corresponden a los depósitos de Condóminos por obras de construcción o remodelación y la contrapartida es la cuenta “Efectivo restringido”.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Octubre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

5. Aportaciones – Estas corresponden a la aportación original al constituir la Asociación que en un inicio se integraba por efectivo, deudores y cuentas de administración.
6. Reserva de Obligaciones Laborales – El pasivo por estas obligaciones conforme a la Norma de Información Financiera C-11, se presenta como una reserva de capital. El pasivo al 31 de diciembre de 2015 importa \$703,972 y será revisado al 31 de diciembre de 2016.
7. El cambio en el patrimonio con respecto al 31 de diciembre de 2015 representa el remanente neto del periodo de diez meses terminado el 31 de octubre de 2016 por \$2, 710,964.

Estados de Actividades²

Los Estados de Actividades por los diez meses terminados el 31 de octubre de 2015 y 2016 se presentan a continuación.

Estados de Actividades	Ene-Oct 2015 (No Auditado)	Ene-Oct 2016 (No Auditado)	
Ingresos Netos	19,871,571	15,419,229	8
Gastos de Operación	11,948,596	12,957,086	
Remanente de la operación	7,922,975	2,462,143	
Resultado integral de financiamiento	157,997	248,821	
Remanente neto del ejercicio	8,080,972	2,710,964	

Ingresos Netos

8. Ingresos Netos – Los ingresos por los diez meses terminados al 31 de octubre de 2016 presentan una disminución versus los nueve meses terminados el 31 de octubre de 2015 por \$(4,452,342) o (22%) para llegar a \$15,419,229, ya que se eliminaron de nuestros libros los intereses moratorios generados, solo se registraron los realmente cobrados (ver reporte de septiembre 2016). Como se muestra en forma detallada la variación negativa se integra por (i) incrementos por \$182,948 debido a un mayor número de Condóminos que pagan cuotas anuales, tarjetas de acceso, mantenimientos de equipo urbano, sistema de red hidráulica, reconexiones de agua y solicitudes de admisión y (ii) disminuciones por \$(4,635,290) al registrar menos intereses moratorios, a que no hubo ingresos por ventas de reciclaje y por menos ingresos varios en 2016 versus 2015.

² No tenemos conocimiento que se hubiera presentado y aprobado en la Asamblea de Condóminos el Estado de Actividades (Estado de Resultados) presupuestado por lo que nuestro reporte no incluye la comparación de los importes reales versus el presupuesto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Octubre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

	Ene-Oct 2015	Ene-Oct 2016	
Ingresos Netos	(No Auditado)	(No Auditado)	
Condóminos	12,461,521	11,814,035	A
Tarjeta de acceso	32,700	55,900	
Intereses moratorios cuotas ordinarias	4,536,156	87,352	B
Mantenimiento de equipo urbano	319,208	619,788	C
Mantenimiento de sistema red hidráulica	2,156,492	2,663,146	D
Intereses moratorios sistema red hidráulica	134,011	48,343	B
Ingresos varios	231,483	130,665	
Total de ingresos	19,871,571	15,419,229	

- A. Condóminos – Hay una disminución en las cuotas por \$647,486 o (.05) % versus los diez meses terminados el 31 de octubre de 2015. Esta disminución se debe a una revisión minuciosa de intereses moratorios en los estados de cuenta, y se detectó que la cantidad de \$907,190 correspondían a intereses y no a capital, por lo que se hizo el movimiento correspondiente. Los ingresos por cuotas ordinarias se registran en forma trimestral versus la cuenta por cobrar al Condómino.

De los 743 Condóminos que integran el Condominio se ha recibido el pago de 433 Condóminos. El presupuesto anual por las cuotas ordinarias sin incremento alguno asciende a \$11, 295,933 que incluye \$1, 459,676 correspondientes a Las Misiones Club Campestre A.C.

Al 31 de octubre de 2016 se han cobrado \$9, 021,882 o 58.28% del total de los Condóminos del ejercicio 2016 mientras que en el mismo periodo de 2015 fue 61.15%.

Es importante aclarar que en la Asamblea de condóminos del 25 de enero de 2016 se había aprobado un 12% de incremento en la cuota anual ordinaria así como a la cuota extraordinaria de \$10,000. Sin embargo, a petición de un grupo de condóminos que sugirió no tener incremento alguno en la cuota ordinaria ni requerir la cuota extraordinaria aprobada en dicha Asamblea, el Comité Ejecutivo se encuentra en proceso de evaluar las necesidades de inversión y gastos para informar sus conclusiones durante la próxima reunión informativa.

- B. Intereses moratorios, cuotas ordinarias e Intereses moratorios sistema de red hidráulica – Los intereses moratorios se registran cuando se cobran.
- C. Mantenimiento de equipo urbano – El propietario está enterado y de acuerdo que a partir de la fecha en que se inicien los trabajos de obra, pagará una nueva cuota de mantenimiento y equipamiento urbano al Condominio mientras duren las labores.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Octubre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

-
- D. Mantenimiento de sistema de red hidráulica – A efectos de extraer, distribuir y almacenar el agua de los pozos de agua, es necesario utilizar los equipos de extracción, distribución y almacenamiento propiedad del Condominio. Para recuperar el costo de la inversión del equipo de pozos, tanques y cisternas así como el mantenimiento relacionado para su buen funcionamiento es necesario distribuir estos costos entre todos los Condóminos del Condominio. La forma para que el Condominio recupere estos costos y gastos resulta de multiplicar el “Costo de Recuperación”³ por los metros cúbicos consumidos por cada Condómino⁴ en forma periódica. Una vez que se lleva a cabo este proceso, se procede a enviar en forma electrónica y física los recibos de agua a ser cubiertos por los Condóminos.
- E. Bonificaciones por pagos anticipados – Corresponden a las bonificaciones del 10% de descuento tanto en cuotas de Mantenimiento, Cuotas de Equipo Urbano como del Sistema Red Hidráulica.



³ El Costo de Recuperación teórico resulta de dividir (i) el valor de los equipos de extracción, almacenamiento, distribución y los costos por mantenimiento realizados entre (ii) los metros cúbicos de agua totales consumidos por los Condóminos en forma mensual.

⁴ Los metros cúbicos consumidos por cada Condómino se obtienen por el departamento de vigilancia que toma la lectura de los medidores de agua de cada casa o terreno en construcción en forma mensual y lo reporta a la administración para que se proceda a la facturación y registro por este concepto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Octubre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Gastos de Operación

Gastos de operación	Ene-Oct 2015 (No Auditado)	Ene-Oct 2016 (No Auditado)	
Sueldos y salarios	4,080,030	4,188,572	9
Aguinaldo y otras gratificaciones	739,416	735,249	9
Tiempo extra/ Días festivos	53,036	56,893	9
Otras prestaciones laborales	618,252	649,733	9
Capacitación y adiestramiento	-	29,500	
Contribuciones se seguridad social	1,095,749	1,139,811	9
Mantenimiento y conservación	1,272,894	1,409,089	10
Honorarios a profesionistas	148,850	189,781	
Energía eléctrica	898,170	987,268	11
Agua y drenaje	796,633	922,449	12
Recolección de basura	219,429	230,400	13
Telefonía e internet	83,064	68,606	
Combustible y lubricantes	201,966	272,450	14
Arrendamiento de edificios	52,000	52,000	
Arrendamiento de equipos	28,080	1,620	
Depreciación	494,427	538,041	
IVA	653,506	728,068	15
Donativos	-	3,000	
Comisiones bancarias	61,221	64,022	
Papelería y artículos de oficina	38,273	39,607	
Seguros y fianzas	82,267	84,775	
Uniformes	40,230	66,326	
Gastos no deducibles	74,951	69,082	16
Otros	216,154	430,742	17
Gastos de operación	11,948,596	12,957,086	

9. Compensación a empleados y retenciones de impuestos relacionadas – Los principales factores por lo que varía este concepto se debe a la retención de impuestos de un empleado que tramitó un crédito hipotecario de vivienda, al incremento de sueldo promedio de 4% entre 2015 y 2016 y rotación de empleados (ver nota 19).
10. Mantenimiento y conservación – Los principales conceptos que integran esta partida incluyen un pago en febrero 2016 por \$226,752 como finiquito de recarpeteo, \$379,213 por trabajos de iluminación (importante aclarar que de este importe el club nos reembolsó la cantidad de \$120,379), \$64,412 por trabajos de vialidad (se compró “pintura tránsito” para señalización de vialidades), señalización y nomenclatura por \$95,868, mantenimiento en pozos y tanque de piedra por \$66,891, trabajos de mantenimiento en cantera (en caseta principal, fuente, oficinas y puente 1) por \$125,139, instalación de portón en puerta dos por \$27,684, mantenimiento en la red de agua por \$87,152 y análisis del agua por \$14,490, cambio de plantas de temporada en camellones y acceso principal por \$49,740, mantenimiento equipo de seguridad por \$49,496.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Octubre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

El importe por estas partidas asciende a \$1,186,837⁵ y representa el 84% del gasto total por los diez meses terminados el 31 de octubre de 2016.

11. Energía eléctrica – La diferencia de consumo de energía eléctrica básicamente es por la diferentes necesidades en el bombeo de pozos, tanques y cisternas de un periodo con respecto a otro así como el consumo del alumbrado público. Los kilowatts consumidos durante los 10 meses terminados el 31 de octubre de 2015 y 2016 fueron 455,222 y 480,550, respectivamente. Lo anterior representa un 5.6% de incremento en kilowatts. La diferencia principalmente se debe a que se tuvo mayor necesidad de bombeo en los pozos de agua. El costo por kilowatt consumido al 31 de octubre de 2015 y 2016 fue de \$1.97 y \$2.05, respectivamente.

El costo por este concepto se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.

12. Agua y drenaje – El importe por agua y descarga de drenaje al 31 de octubre de 2015 ascendió a \$142,548 y \$654,085, para un total de \$796,633. Por el mismo período de 2016 fue \$247,169 y \$675,280 para un total de \$922,449.

En el caso del agua, la diferencia en este consumo es por las necesidades de abrir la válvula que se tiene de Agua y Drenaje por falta de agua (principalmente aumenta en temporadas de poca lluvia). El consumo y costo en metros cúbicos al 31 de octubre de 2015 y 2016 fue de 3,542 m³ y 13,399 m³ respectivamente, y el costo por \$40.25 y \$18.45 respectivamente. A partir de que el Administrador tuvo pláticas con el Subdirector de Agua y Drenaje las últimas tres facturas no han sido coincidentes en la forma del cálculo con las anteriores y nos hemos visto favorecidos. En el caso de la descarga de drenaje en 2016 se pagó una cuota mensual por aproximadamente \$67 mil más IVA con incrementos mensuales del 0.5% mensual.

El costo por estos conceptos se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.

13. Recolección de basura – El proveedor de este servicio nos hace un incremento anual cercano a la inflación. El costo por este concepto se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.
14. Combustibles y lubricantes – La diferencia se debe a una bonificación por \$67,168 que el Club la adeudaba al Condominio al cierre del ejercicio 2014 y por lo tanto se ve reflejado en la negociación del 2015. El Administrador y el Director del club de golf cada inicio de año negocian los conceptos que a cada una de las partes que les corresponde pagar al condominio. Tal es el caso del comedor, renta para misas, gasolina y servicio. Por parte del club son las cuotas de mantenimiento y de realizar el pago anualizado se le bonifica el 10% por pronto pago y se restan los consumos proyectados por el condómino para el año en curso. Si los consumos en gasolina y en el comedor de empleados fueron inferiores, la diferencia es bonificada en la negociación del año siguiente.

⁵ Mas el Impuesto al Valor Agregado pero por las características de la A.C. se considera un gasto y por ende, en el Estado de Flujo de Efectivo el importe se presenta con IVA.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Octubre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

15. IVA – Se refiere al IVA pagado en cada factura, como la Asociación no es contribuyente del IVA, se considera gasto.
16. Gastos no deducibles – Incluye el pago del servicio de limpieza de oficinas y además de personal temporal de apoyo.
17. Otros – Las partidas más importantes en este concepto son los gastos por Asambleas/reuniones que importan \$168,491, comedor de empleados por \$34,415 (por este concepto el empleado cubre la mitad del cargo), registro de marca en IMPI por \$4,916, pagos de placas y tenencias por 20,833, mantenimiento de equipo de transporte por \$75,249, arreglo navideño por \$57,209, honorarios de investigador por \$39,545 y que en su conjunto suman \$400,658 o 93% del importe al 31 de octubre de 2016 por \$430,742.



Condominio
Hacienda
Las MISIONES

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.
Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Octubre de 2016
[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Estados de Flujos de Efectivo

Estados de Flujos de Efectivo	Real al 31 de Octubre 2016	Presupuesto al 31 de Octubre 2016	Variación	%	
	<u>(No Auditado)</u>				
Saldo inicial en Banorte	134,534	0	134,534	100%	
Origen de Recursos:					
Cuotas ordinarias y extraordinarias	11,304,389	10,522,204	782,185	7%	
Mantenimiento red hidráulica	2,658,162	2,349,256	308,906	13%	
Cuotas e intereses de saldos 2015	838,751	1,305,628	(466,877)	(36%)	23
Cobranza Condóminos	14,801,302	14,177,088	624,214	4%	18
Otros ingresos	468,281	223,010	245,271	110%	
Total Orígenes de Recursos	15,269,583	14,400,098	869,485	6%	
Aplicación de Recursos:					
Costos personal	6,502,161	6,854,294	(352,133)	(5%)	19
Servicios	2,059,810	2,221,528	(161,718)	(7%)	20
Mantenimiento del Condominio	2,631,245	3,191,820	(560,585)	(18%)	21
Subtotal	11,193,215	12,267,651	(1,074,436)	(9%)	
Inversiones	1,149,540	970,302	179,238	18%	22
Otros Egresos:					
Comisiones bancarias Banorte	67,986	73,857	(5,871)	(8%)	
Gasto mantenimiento oficinas generales	15,103	0	15,103	100%	
Tarjetas de acceso	19,720	0	19,720	100%	
Total otros egresos	102,809	73,857	28,952	39%	
Total Aplicaciones de Recursos	12,445,564	13,311,810	(866,246)	(7%)	
Intereses transferidos a Santander	(228,705)	(1,081,740)	853,035	(79%)	
Saldo final en Banorte	2,729,848	6,548	2,723,301	41,592%	

En la página de la Asociación se podrá apreciar esta información en forma detallada ya que en este reporte solo se pretende señalar las principales variaciones entre el presupuesto aprobado por la Asamblea de Condóminos y las cifras reales al 31 de octubre de 2016.

Es importante señalar que en la Asamblea de Condóminos el 25 de Enero de 2016 solamente se presentó para aprobación de los Condóminos un Estado de "Origen y Aplicación de Recursos" cuyo nombre técnico es "Estado de Flujos de Efectivo" y este Estado incluye el IVA cuando la actividad es sujeta de este impuesto ya que la A.C. por su naturaleza no puede acreditar impuesto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Octubre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

A continuación presentamos las explicaciones por las principales variaciones entre el presupuesto de ingresos y egresos de efectivo versus el real recibido y erogado por los nueve meses terminados el 31 de octubre de 2016.

18. Cobranza a Condóminos – En este concepto se tuvo una variación favorable por \$624,214 o 4% versus el presupuesto por \$14,177,088 debido a (i) una mejor cobranza en cuotas ordinarias, mantenimiento de sistema red hidráulica, mantenimiento por equipo urbano y recuperación por conexión de agua por \$593,821 (ii) una variación negativa en recuperación de cobranza por cuentas de 2015 y períodos anteriores, intereses moratorios por \$(470,377) y (iii) una variación favorable por cuotas extraordinarias por \$500,770 que se presentan como una obligación en el Estado de Situación Financiera (ver nota 4).
19. Costo del Personal – La disminución por los diez meses terminados el 31 de octubre de 2016 por \$(352,133) o (5%) se debe a que el gasto real incluye descuentos por faltas, incapacidades y bajas de empleados por períodos de tiempo (vacantes).
20. Servicios – El presupuesto por los diez meses terminados el 31 de octubre de 2016 por servicios asciende a \$2,221,528 y a esa fecha el gasto real fue menor por \$(161,718) o (7%) para llegar a un importe real de \$2,059,810.

Las principales partidas erogadas (real) que integran este concepto son (i) luz de alumbrado, luz de pozos, servicios de agua y drenaje y gastos por asambleas de Condóminos. En su conjunto estas partidas suman \$1,587,411 y representan 77% del gasto real y (ii) gasto por teléfono, honorarios profesionistas (contabilidad y auditoría externa), servicios topográficos, papelería, placas y tenencia, seguros, mensajería, honorarios de investigador y donativo a bomberos que importan \$472,399 o 23% del importe total erogado por \$2,059,810.

La variación principal se debe a que en los conceptos mencionados en (i) se pagaron \$93,537 más por las dos Asambleas de Condóminos durante 2016 y (ii) pagos inferiores en (\$25,871) por concepto de luz de alumbrado y pozos ya que las necesidades de bombeo de pozos, tanque y cisternas varían dependiendo de las necesidades del Condominio. Los kilowatts consumidos, tanto de pozos como alumbrado, de enero a octubre 2016 fueron de 455,222 versus 480,550 en el mismo período de 2015 (iii) pagos inferiores de (\$41,450) por servicios de agua y drenaje⁶ y (iv) por que aún no se realiza el pago de los demás servicios por (\$187,934).

21. Mantenimiento del Condominio – El presupuesto por los diez meses terminados el 31 de octubre de 2016 por mantenimiento asciende a \$3,191,830 y a esa fecha el gasto real fue menor en (\$560,585) o (18%) para llegar a un importe real de \$2,631,245.

⁶ En proceso de revisión con personal de Agua y Drenaje.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Octubre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Las principales partidas que integran este concepto son (i) servicios de agua y drenaje, recolección de basura, mantenimiento bacheo, gasolina, mantenimiento del condominio, renta de espacio para misas, mantenimiento de red de agua y comedor de empleados. En su conjunto estas partidas suman \$1,915,101 y representan 73% del importe real erogado y (ii) 19 partidas entre las cuales se encuentran mantenimientos diversos y renta de maquinaria que importan \$716,144 o 27% del total presupuestado.

22. Inversiones – El presupuesto por los diez meses terminados el 31 de octubre de 2016 por inversiones asciende a \$970,302 y a esa fecha se han realizado inversiones por \$1, 149,540. El presupuesto anual aprobado en Asamblea anual de enero de 2016 para inversiones asciende a \$970 mil pesos.

De los \$1, 149,540, se han invertido recursos en los cambios de señalización, nomenclatura e iluminación por \$551,095 que representa 48%. Adicionalmente, se ha comprado planta y equipo por un total de \$345,725 (incluye IVA) o 30% del total invertido. Este importe se integra por compra de maquinaria y equipo por \$215,244, equipo de cómputo por \$37,619, equipo de seguridad por \$59,462 y equipo de transporte por \$33,400. Los principales conceptos incluyen 2 equipos de cómputo, uno para el área de caseta principal para los stickers, y el otro equipo como servidor por la cantidad de \$37,619. En la cuenta de maquinaria y equipo se adquirieron 10 bombas dosificadoras por \$78,857 y tres bomba para el pozo 7, 10 y tanque de piedra 1 por \$125,888 y una podadora desbrozadora por \$10,500. En el área de equipo de seguridad se compraron 4 radios portátiles para rodas y dos radares de velocidad, se reemplazó antena de enlace Torre Manzana 16 y se reemplazaron dos cámaras por la cantidad de \$59,462. Se ha instalado un portón en la puerta dos, así como trabajos de mantenimiento de cantera y el desarrollo de una página nueva del Condominio, se adquirieron dos equipos de climas para el área de comedor y caseta tres, esto asciende a \$252,720 que representa el 22%.

23. Cuotas e intereses de saldos 2015 – En algunas ocasiones se hace convenio con el deudor, condonando cierto porcentaje en intereses moratorios.

Proyección de la Posición de Caja e Inversiones al 31 de diciembre de 2016

En la Asamblea del 25 de enero de 2016 se había aprobado un Estado de Origen y Aplicación de Recursos en el cual se consideraba un incremento de 12% en la cuota ordinaria para 2016 así como una aportación extraordinaria.

La suma de los orígenes de ingresos esperados importaban \$17,278,396 y las aplicación de recursos \$15, 836,995 para un superávit de \$1, 441,401 (Aumento de la inversión en Santander de \$1,425,000 y un saldo de \$16,401 pesos al 31 de diciembre de 2016 en Banorte).

Considerando lo se comentó en la nota 8A, los orígenes de ingresos en el presupuesto aprobado originalmente por \$17,278,396 disminuirían en \$1,355,511 para llegar a \$15,922,885. Por lo tanto, el superávit esperado por \$1, 441,401 menos la disminución de ingresos por \$1, 355,511 sería \$85,890 (Aumento de la inversión en Santander de \$83,000 y un saldo de \$2,890 pesos al 31 de diciembre de 2016 en Banorte).

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Octubre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Así las cosas, la información de ingresos anuales esperados en este reporte difiere de lo aprobado en la Asamblea de Asociados el 25 de enero. Los gastos e inversiones no sufren cambios.

Posición Esperada de Caja e Inversiones al 31 de diciembre de 2016

Concepto	Pesos	
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2015	7,375,706	i
Ingresos anuales esperados	15,922,885	ii
Costo de nómina	(8,707,567)	
Servicios	(2,494,210)	
Mantenimiento	(3,584,658)	
Inversiones	(970,302)	
Comisiones bancarias	(80,258)	
Gastos e Inversiones por realizar	(15,836,995)	iii
Remanente al 31 de diciembre de 2016	7,461,595	
Inversión en Santander (incluye \$187 mil de intereses por 2016)	7,423,870	
Fondo fijo y Banorte, neto de comisiones bancarias	37,726	
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2016	7,461,595	

- (i) Al 31 de diciembre de 2015 según la información de contabilidad se tiene un saldo de \$9.6 millones de efectivo y equivalentes de efectivo. De este total se tienen \$139 mil pesos en el fondo fijo y Banorte, \$7.2 millones en inversiones y \$2.2 millones por depósitos en garantía (efectivo restringido que hay que regresarlo a los depositarios cuando concluyan sus obras). Por lo tanto, se tienen disponible un saldo de \$7.3 millones.
- (ii) El presupuesto de ingresos contempla \$11.3 millones de cuotas ordinarias 2016, la recuperación de \$1.1 millones de cuotas de 2015 y años anteriores, \$2.7 millones de mantenimiento de red hidráulica (cobro del costo de extracción, almacenamiento y distribución de agua), \$324 mil de intereses moratorios y otros por \$197 mil para un total de \$15.6 millones. En otros ingresos básicamente se incluyen los intereses ganados de la inversión en Santander por \$187 mil, solicitudes de admisión, stickers y otros menores por \$79 mil. La suma de ingresos más otros ingresos importa \$15.9 millones.
- (iii) El presupuesto de gastos contempla un costo de nómina por \$8.7 millones, servicios por \$2.5 millones, mantenimiento por \$3.6 millones, inversiones por \$850 mil, compras de activos fijos por \$120 mil y comisiones bancarias por \$80 mil para un total de \$15.8 millones.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Octubre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

De lograrse el presupuesto de gastos e ingresos por el año que terminará el 31 de diciembre de 2016, se generaría un flujo de efectivo positivo por \$85,890 para tener un total de \$7.4 millones de efectivo y equivalentes de efectivo.



Condominio
Hacienda
Las MISIONES

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Noviembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Reporte de Finanzas y Tesorería

La información aquí presentada ha sido revisada y aprobada por el Comité Ejecutivo del Condominio Hacienda las Misiones, A.C. ("la Asociación") y corresponde a los once meses terminados el 30 de noviembre de 2016. La información del ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2015 y el período de once meses terminado el 30 de noviembre de 2015 se presenta para fines comparativos. Esta información proviene de los registros contables de la Asociación y está auditada por los auditores externos de la Asociación¹.

Este reporte contiene los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2015 y al 30 de noviembre de 2016, los Estados de Actividades por los once meses terminados el 30 de noviembre de 2015 y 2016 así como los Estados de Flujos de Efectivo, real versus presupuesto por los diez meses terminados el 30 de noviembre de 2016.

Estados de Situación Financiera - Activos

	Dic 2015	Noviembre 2016	
	(Auditado)	(No Auditado)	
Efectivo y equivalentes:			
Fondo fijo	5,000	5,000	
Banorte	134,534	1,704,555	
Inversiones	7,236,172	7,506,946	
Efectivo restringido	2,249,559	3,406,757	
Efectivo y equivalentes	9,625,265	12,623,259	1
Cuentas por cobrar:			
Asociados	7,735,797	8,549,460	2
Deudores diversos	75	4,520	
Subtotal cuentas por cobrar	7,735,872	8,553,980	
Activo circulante	14,061,441	17,877,543	
Propiedad, planta y equipo	4,293,244	4,011,878	3
Total Activos	18,354,686	21,889,420	

1. Efectivo y equivalentes – En este concepto se incluye el fondo fijo, cuenta de cheques en Banorte e inversiones en Banco Santander.

a) Dentro del efectivo restringido se tienen depósitos en garantía de terminación de obra a favor del Condominio de 28 Condóminos por \$3,220,000 a razón de \$115,000 cada uno, \$120,000 que corresponden a 2 depósitos en garantía por remodelaciones de \$60,000 cada uno y \$57,500 por depositar por pendientes de la obra. Estos importes serán devueltos a los propietarios al concluir la construcción y

¹ Los Auditores externos concluyeron las auditorías de estados financieros al y por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2015 y emitieron su opinión por dichos ejercicios el 22 de Octubre de 2016.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Noviembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

remodelación. La suma de estos importes es \$3,397,500 y durante el mes de noviembre de 2016 se generó una plusvalía de \$9,257 para llegar a \$3,406,757.

Estos importes se encuentran depositados en Banco Santander en una Sociedad de Inversión de Deuda en la emisora STER10P-E1, se tienen 366,174 títulos y su precio al 30 de noviembre de 2016 era de \$9.30362700 más un saldo en efectivo de \$11.03 pesos.

b) La inversión en Banco Santander es en Sociedades de Inversión de Deuda en la emisora STER10P-B1, se tienen 861,719 títulos y su precio al 30 de noviembre de 2016 era de 8.71159300 más un saldo en efectivo de 0.79 pesos. El importe de esta inversión al 31 de diciembre de 2015 ascendía a \$7,236,172 y se incrementó en \$270,774 por la plusvalía en el periodo de once meses terminados el 30 de noviembre de 2016 para llegar a \$7,506,946. Este importe se ha generado a través de los años y es parte del patrimonio del Condominio.

2. Cuentas por cobrar – Las cuentas por cobrar a los Condóminos por cuotas ordinarias, tarjetas de acceso y mantenimiento de equipo urbano ascienden a \$8 millones y el remanente por \$505 mil corresponde al consumo del agua. En conjunto suman \$8.5 millones.

	Dic 2015	Nov 2016	
	(Auditado)	(No Auditado)	
Condóminos	7,058,172	7,693,831	
Tarjeta de acceso	300	1,200	
Mantenimiento equipo urbano	0	93,537	
Barda y malla eléctrica	80,800	76,600	
Otros proyectos 2012	185,500	178,500	
Subtotal	7,324,772	8,043,668	(a)
Mantenimiento red hidráulica	406,075	484,842	
Reconexión de agua	4,000	20,000	
Ajuste agua de la ciudad	950	950	
Subtotal	411,025	505,792	
Total cuentas por cobrar a Asociados	7,735,797	8,549,460	

La integración de las cuentas por cobrar por cuotas ordinarias y otras partidas se integra como se indica a continuación:

		(a)
Casas y terrenos - Menos de dos trimestres	150	753,741
Casas y terrenos - Más de dos trimestres	95	2,649,583
Legal	18	3,181,889
Hacienda Las Misiones, S.A. de C.V.	1	1,458,455
Subtotal	264	8,043,668

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Noviembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Movimiento al 30 de noviembre de 2016 por los ingresos y Cuotas Ordinarias por cobrar a Condóminos:

Concepto	Ene - Nov 2016
Cuotas ordinarias por cobrar al 31 de diciembre de 2015	7,058,172
Cuotas ordinarias facturadas en 2016	12,606,473
Cuotas ordinarias pagadas por anticipado	590,357
Subtotal	20,255,002
Cuotas ordinarias cobradas	(11,065,154)
Cuotas bonificadas por pago anticipado	(622,153)
Saldos anteriores cobrados	(873,864)
Subtotal	(12,561,171)
Cuotas ordinarias por cobrar	7,693,831

3. Propiedad, planta y equipo – La variación contra diciembre 2015 corresponde a las adiciones en equipo de transporte, equipo de cómputo, maquinaria y equipo y equipo de seguridad por \$311,858 menos el cargo de la depreciación por \$593,226.

El mantenimiento preventivo se lleva a los resultados del ejercicio y solo se capitalizan los activos nuevos o las mejoras que aumentan la vida útil del activo correspondiente. Durante el periodo 2016 no se han capitalizado gastos por mantenimiento y el importe total por este concepto que se ha llevado al Estado de Actividades asciende a \$1, 447,289 (ver nota 10).

Integración de la propiedad, planta y equipo:

Propiedad, planta y equipo	Dic 2015 (Auditado)	Nov 2016 (No Auditado)	Tasa de Depreciación
Mobiliario y equipo de oficina	597,846	611,666	10%
Equipo de transporte	890,722	919,515	25%
Equipo de cómputo	160,976	193,407	30%
Edificios	2,241,215	2,241,215	5%
Maquinaria y equipo	394,656	580,211	10%
Equipo de seguridad	2,354,603	2,405,864	10%
Subtotal	6,640,018	6,951,877	
Depreciación	(2,346,774)	(2,940,000)	
Total activo fijo, neto	4,293,244	4,011,878	

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Noviembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

El movimiento de propiedad, planta y equipo al 30 de noviembre de 2016 se presenta a continuación:

	Nov 2016
Movimiento del Activo Fijo	(No Auditado)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	4,293,244
Adiciones e inversiones	311,858
Bajas de activos	0
Depreciación del período	(593,226)
Saldo al 31 de octubre de 2016	4,011,878

Estados de Situación Financiera – Pasivo y Patrimonio

	Dic 2015	Nov 2016	
	(Auditado)	(No Auditado)	
Proveedores	50,819	46,121	
Condóminos	21,434	686,162	
Depósitos en garantía	2,249,559	3,406,757	
Impuestos por pagar	291,460	319,301	
Total Pasivo	2,613,272	4,458,341	4
Patrimonio			
Aportaciones	1,279,202	1,279,202	5
Reserva obligaciones laborales	703,972	703,972	6
Remanente acumulado	14,669,263	13,758,240	
Remanente del ejercicio	(911,024)	1,689,665	
Total Patrimonio	15,741,414	17,431,079	7
Pasivo y Patrimonio	18,354,686	21,889,420	

4. Total Pasivo – Las obligaciones con proveedores e impuestos por pagar corresponden a las operaciones recurrentes de la Asociación. La cuenta por pagar a Condóminos se debe a que cuando un Condómino paga por anticipado su cuota ordinaria trimestral o anual, el remanente del saldo trimestral por devengar se presenta como una obligación. Conforme pasen los trimestres, esta obligación del Condominio quedará en ceros.

Al 30 de noviembre de 2016 el saldo por \$686,162 incluye \$500,770 que corresponden a las aportaciones extraordinarias de 2016 y \$185,392 que tendrán que ser devueltas o compensadas a futuro a los Condóminos

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Noviembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

que las efectuaron. Los depósitos en garantía corresponden a los depósitos de Condóminos por obras de construcción o remodelación y la contrapartida es la cuenta “Efectivo restringido”.

5. Aportaciones – Estas corresponden a la aportación original al constituir la Asociación que en un inicio se integraba por efectivo, deudores y cuentas de administración.
6. Reserva de Obligaciones Laborales – El pasivo por estas obligaciones conforme a la Norma de Información Financiera C-11, se presenta como una reserva de capital. El pasivo al 31 de diciembre de 2015 importa \$703,972 y será revisado al 31 de diciembre de 2016.
7. El cambio en el patrimonio con respecto al 31 de diciembre de 2015 representa el remanente neto del periodo de once meses terminado el 30 de noviembre de 2016 por \$1,689,665.

Estados de Actividades²

Los Estados de Actividades por los once meses terminados el 30 de noviembre de 2015 y 2016 se presentan a continuación.

Estados de Actividades	Ene-Nov 2015 (No Auditado)	Ene-Nov 2016 (No Auditado)	
Ingresos Netos	20,148,441	15,641,880	8
Gastos de Operación	13,747,905	14,227,687	
Remanente de la operación	6,400,536	1,414,192	
Resultado integral de financiamiento	175,562	275,473	
Remanente neto del ejercicio	6,576,098	1,689,665	

Ingresos Netos

8. Ingresos Netos – Los ingresos por los once meses terminados al 30 de noviembre de 2016 presentan una disminución versus los once meses terminados el 30 de noviembre de 2015 por \$(4,506,562) o (22%) para llegar a \$15,641,880, ya que se eliminaron de nuestros libros los intereses moratorios generados, solo se registrarán los realmente cobrados. Como se muestra en forma detallada la variación negativa se integra por (i) incrementos por \$160,419 debido a un mayor número de Condóminos que pagan cuotas anuales, tarjetas de acceso, mantenimientos de equipo urbano, sistema de red hidráulica, reconexiones de agua y solicitudes de admisión y (ii) disminuciones por \$(4,666,981) al registrar menos intereses moratorios, a que no hubo ingresos por ventas de reciclaje y por menos ingresos varios en 2016 versus 2015.

² No tenemos conocimiento que se hubiera presentado y aprobado en la Asamblea de Condóminos el Estado de Actividades (Estado de Resultados) presupuestado por lo que nuestro reporte no incluye la comparación de los importes reales versus el presupuesto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Noviembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Ingresos Netos	Ene-Nov 2015 (No Auditado)	Ene-Nov 2016 (No Auditado)	
Condóminos	12,465,013	11,833,569	A
Tarjeta de acceso	37,300	60,500	
Intereses moratorios cuotas ordinarias	4,530,478	97,517	B
Mantenimiento de equipo urbano	325,022	628,111	C
Mantenimiento de sistema red hidráulica	2,357,732	2,823,306	D
Intereses moratorios sistema red hidráulica	192,647	54,234	B
Ingresos varios	240,249	144,643	
Total de ingresos	20,148,881	15,641,880	

- A. Condóminos – Hay una disminución en las cuotas por \$(631,444) o (5.1%) versus los once meses terminados el 31 de noviembre de 2015. Esta disminución se debe a una revisión minuciosa de intereses moratorios en los estados de cuenta, y se detectó que la cantidad de \$907,190 correspondían a intereses y no a capital, por lo que se hizo el movimiento correspondiente. Los ingresos por cuotas ordinarias se registran en forma trimestral versus la cuenta por cobrar al Condómino.

De los 743 Condóminos que integran el Condominio se ha recibido el pago de 480 Condóminos. El presupuesto anual por las cuotas ordinarias sin incremento alguno asciende a \$11,295,933 que incluye \$1,459,676 correspondientes a Las Misiones Club Campestre A.C.

Al 30 de noviembre de 2016 se han cobrado \$10,559,012 o 64.60% del total de los Condóminos del ejercicio 2016 mientras que en el mismo periodo de 2015 fue 68.64%.

Es importante aclarar que en la Asamblea de condóminos del 25 de enero de 2016 se había aprobado un 12% de incremento en la cuota anual ordinaria así como a la cuota extraordinaria de \$10,000. Sin embargo, a petición de un grupo de condóminos que sugirió no tener incremento alguno en la cuota ordinaria ni requerir la cuota extraordinaria aprobada en dicha Asamblea, el Comité Ejecutivo se encuentra en proceso de evaluar las necesidades de inversión y gastos para informar sus conclusiones durante la próxima reunión informativa.

- B. Intereses moratorios, cuotas ordinarias e Intereses moratorios sistema de red hidráulica – Los intereses moratorios se registran en la recuperación de los mismos.
- C. Mantenimiento de equipo urbano – El propietario está enterado y de acuerdo que a partir de la fecha en que se inicien los trabajos de obra, pagará una nueva cuota de mantenimiento y equipamiento urbano al Condominio mientras duren las labores.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Noviembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

- D. Mantenimiento de sistema de red hidráulica – A efectos de extraer, distribuir y almacenar el agua de los pozos de agua, es necesario utilizar los equipos de extracción, distribución y almacenamiento propiedad del Condominio. Para recuperar el costo de la inversión del equipo de pozos, tanques y cisternas así como el mantenimiento relacionado para su buen funcionamiento es necesario distribuir estos costos entre todos los Condóminos del Condominio. La forma para que el Condominio recupere estos costos y gastos resulta de multiplicar el “Costo de Recuperación”³ por los metros cúbicos consumidos por cada Condómino⁴ en forma periódica. Una vez que se lleva a cabo este proceso, se procede a enviar en forma electrónica y física los recibos de agua a ser cubiertos por los Condóminos.
- E. Bonificaciones por pagos anticipados – Corresponden a las bonificaciones del 10% de descuento en los pagos anticipados, tanto en cuotas de Mantenimiento, Cuotas de Equipo Urbano como del Sistema Red Hidráulica.



³ El Costo de Recuperación teórico resulta de dividir (i) el valor de los equipos de extracción, almacenamiento, distribución y los costos por mantenimiento realizados entre (ii) los metros cúbicos de agua totales consumidos por los Condóminos en forma mensual.

⁴ Los metros cúbicos consumidos por cada Condómino se obtienen por el departamento de vigilancia que toma la lectura de los medidores de agua de cada casa o terreno en construcción en forma mensual y lo reporta a la administración para que se proceda a la facturación y registro por este concepto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Noviembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Gastos de Operación

Gastos de operación	Ene-Nov 2015 (No Auditado)	Ene-Nov 2016 (No Auditado)	
Sueldos y salarios	4,468,764	4,629,860	9
Aguinaldo y otras gratificaciones	781,143	809,117	9
Tiempo extra/ Días festivos	63,962	71,452	9
Otras prestaciones laborales	694,450	950,412	9
Capacitación y adiestramiento	-	29,500	
Contribuciones de seguridad social	1,157,601	1,216,915	9
Mantenimiento y conservación	2,036,921	1,447,289	10
Honorarios a profesionistas	155,600	196,881	
Energía eléctrica	998,401	1,068,279	11
Agua y drenaje	874,969	991,117	12
Recolección de basura	241,372	253,440	13
Telefonía e internet	90,959	74,814	
Combustible y lubricantes	201,966	272,450	14
Arrendamiento de edificios	52,000	52,000	
Arrendamiento de equipos	28,080	6,829	
Depreciación	546,466	593,226	
IVA	808,582	768,546	15
Donativos	-	3,000	
Comisiones bancarias	62,984	67,810	
Papelería y artículos de oficina	39,064	40,322	
Seguros y fianzas	85,417	84,775	
Uniformes	40,230	67,606	
Gastos no deducibles	77,631	78,812	16
Otros	241,347	453,235	17
Gastos de operación	13,747,905	14,227,687	

9. Compensación a empleados y retenciones de impuestos relacionadas – Los principales factores por lo que varía este concepto se debe a la retención de impuestos de empleados que tramitaron su crédito hipotecario de vivienda, al incremento de sueldo promedio de 4% entre 2015 y 2016 y rotación de empleados (ver nota 19).
10. Mantenimiento y conservación – Los principales conceptos que integran esta partida incluyen un pago en febrero 2016 por \$226,752 como finiquito de recarpeteo, \$387,760 por trabajos de iluminación (importante

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Noviembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

aclarar que de este importe el club nos reembolsó la cantidad de \$120,379), \$64,412 por trabajos de vialidad (se compró “pintura tránsito” para señalización de vialidades), señalización y nomenclatura por \$96,918, mantenimiento en pozos y tanque de piedra por \$66,891, trabajos de mantenimiento en cantera (en caseta principal, fuente, oficinas y puente 1) por \$125,139, instalación de portón en puerta dos por \$27,684, mantenimiento en la red de agua por \$92,658 y análisis del agua por \$14,490, cambio de plantas de temporada en camellones y acceso principal por \$49,740, mantenimiento equipo de seguridad por \$50,816. El importe por estas partidas asciende a \$1,203,260⁵ y representa el 83% del gasto total por los once meses terminados el 30 de noviembre de 2016.

11. Energía eléctrica – La diferencia de consumo de energía eléctrica básicamente es por la diferentes necesidades en el bombeo de pozos, tanques y cisternas de un periodo con respecto a otro así como el consumo del alumbrado público. Los kilowatts consumidos durante los once meses terminados el 30 de noviembre de 2015 y 2016 fueron 506,952 y 515,400, respectivamente. Lo anterior representa un 1.7% de incremento en kilowatts. La diferencia principalmente se debe a que se tuvo mayor necesidad de bombeo en los pozos de agua. El costo por kilowatt consumido al 31 de octubre de 2015 y 2016 fue de \$1.97 y \$2.07, respectivamente.

El costo por este concepto se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.

12. Agua y drenaje – El importe por agua y descarga de drenaje al 31 de octubre de 2015 ascendió a \$142,548 y \$654,085, para un total de \$796,633. Por el mismo período de 2016 fue \$247,169 y \$675,280 para un total de \$922,449.

En el caso del agua, la diferencia en este consumo es por las necesidades de abrir la válvula que se tiene de Agua y Drenaje por falta de agua (principalmente aumenta en temporadas de poca lluvia). El consumo y costo en metros cúbicos al 30 de noviembre de 2015 y 2016 fue de 3,831 m³ y 13,399 m³ respectivamente, y el costo por \$40.28 y \$18.45 respectivamente. A partir de que el Administrador tuvo pláticas con el Subdirector de Agua y Drenaje las últimas tres facturas no han sido coincidentes en la forma del cálculo con las anteriores y nos hemos visto favorecidos. En el caso de la descarga de drenaje en 2016 se pagó una cuota mensual por aproximadamente \$67 mil más IVA con incrementos mensuales del 0.5% mensual.

El costo por estos conceptos se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.

13. Recolección de basura – El proveedor de este servicio nos hace un incremento anual cercano a la inflación. El costo por este concepto se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.
14. Combustibles y lubricantes – La diferencia se debe a una bonificación por \$67,168 que el Club la adeudaba al Condominio al cierre del ejercicio 2014 y por lo tanto se ve reflejado en la negociación del 2015. El Administrador y el Director del club de golf cada inicio de año negocian los conceptos que a cada una de las partes que les corresponde pagar al condominio. Tal es el caso del comedor, renta para misas, gasolina y

⁵ Mas el Impuesto al Valor Agregado pero por las características de la A.C. se considera un gasto y por ende, en el Estado de Flujo de Efectivo el importe se presenta con IVA.

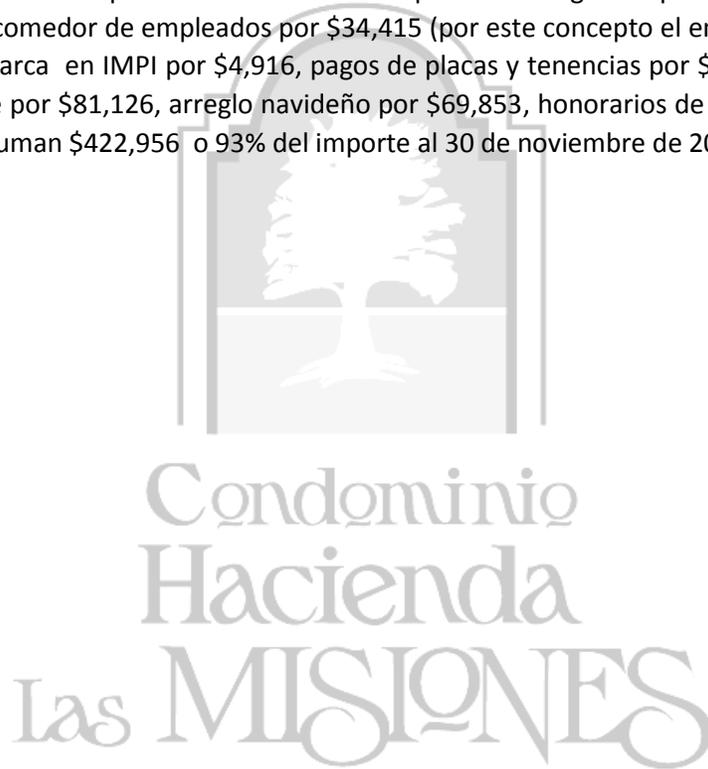
Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Noviembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

servicio. Por parte del club son las cuotas de mantenimiento y de realizar el pago anualizado se le bonifica el 10% por pronto pago y se restan los consumos proyectados por el condómino para el año en curso. Si los consumos en gasolina y en el comedor de empleados fueron inferiores, la diferencia es bonificada en la negociación del año siguiente.

15. IVA – Se refiere al IVA pagado en cada factura, como la Asociación no es contribuyente del IVA, se considera gasto.
16. Gastos no deducibles – Incluye el pago del servicio de limpieza de oficinas y además de personal temporal de apoyo.
17. Otros – Las partidas más importantes en este concepto son los gastos por Asambleas/reuniones que importan \$168,491, comedor de empleados por \$34,415 (por este concepto el empleado cubre la mitad del cargo), registro de marca en IMPI por \$4,916, pagos de placas y tenencias por \$20,833, mantenimiento de equipo de transporte por \$81,126, arreglo navideño por \$69,853, honorarios de investigador por \$43,322 y que en su conjunto suman \$422,956 o 93% del importe al 30 de noviembre de 2016 por \$453,235.



Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Noviembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Estados de Flujos de Efectivo

Estados de Flujos de Efectivo	Real al 30 de Noviembre 2016	Presupuesto al 30 de Noviembre 2016	Variación	%	
	<u>(No Auditado)</u>				
Saldo inicial en Banorte	134,534	0	134,534	100%	
Origen de Recursos:					
Cuotas ordinarias y extraordinarias	11,646,494	10,843,679	802,815	7%	
Mantenimiento red hidráulica	2,840,244	2,522,738	317,506	13%	
Cuotas e intereses de saldos 2015	873,864	1,375,253	(501,389)	(36%)	23
Cobranza Condóminos	15,360,602	14,741,670	618,932	4%	18
Otros ingresos	516,366	246,642	269,725	109%	
Total Orígenes de Recursos	15,876,968	14,988,312	888,657	6%	
Aplicación de Recursos:					
Costos personal	7,797,439	8,055,879	(258,440)	(3%)	19
Servicios	2,173,876	2,336,361	(162,485)	(7%)	20
Mantenimiento del Condominio	2,809,625	3,436,177	(626,551)	(18%)	21
Subtotal	12,780,940	13,828,417	(1,047,477)	(8%)	
Inversiones	1,158,352	970,302	188,050	19%	22
Otros Egresos:					
Comisiones bancarias Banorte	70,751	75,984	(5,232)	(7%)	
Gasto mantenimiento oficinas generales	15,103	0	15,103	100%	
Tarjetas de acceso	19,720	0	19,720	100%	
Total otros egresos	105,574	75,984	29,591	39%	
Total Aplicaciones de Recursos	10,044,866	14,874,702	(829,836)	(6%)	
Intereses transferidos a Santander	(262,081)	(44,783)	(217,298)	(485%)	
Saldo final en Banorte	1,704,555	68,827	1,635,728	2,377%	

En la página de la Asociación se podrá apreciar esta información en forma detallada ya que en este reporte solo se pretende señalar las principales variaciones entre el presupuesto aprobado por la Asamblea de Condóminos y las cifras reales al 30 de noviembre de 2016.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Noviembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Es importante señalar que en la Asamblea de Condóminos el 25 de Enero de 2016 solamente se presentó para aprobación de los Condóminos un Estado de “Origen y Aplicación de Recursos” cuyo nombre técnico es “Estado de Flujos de Efectivo” y este Estado incluye el IVA cuando la actividad es sujeta de este impuesto ya que la A.C. por su naturaleza no puede acreditar impuesto.

A continuación presentamos las explicaciones por las principales variaciones entre el presupuesto de ingresos y egresos de efectivo versus el real recibido y erogado por los once meses terminados el 30 de noviembre de 2016.

18. Cobranza a Condóminos – En este concepto se tuvo una variación favorable por \$618,932 o 4% versus el presupuesto por \$14,741,670 debido a (i) una mejor cobranza en cuotas ordinarias, mantenimiento de sistema red hidráulica, mantenimiento por equipo urbano y recuperación por conexión de agua por \$623,051 (ii) una variación negativa en recuperación de cobranza por cuentas de 2015 y períodos anteriores, intereses moratorios por \$(504,889) y (iii) una variación favorable por cuotas extraordinarias por \$500,770 que se presentan como una obligación en el Estado de Situación Financiera (ver nota 4).
19. Costo del Personal – La disminución por los once meses terminados el 30 de noviembre de 2016 por \$(258,440) o (-3%) se debe a que el gasto real incluye descuentos por faltas, incapacidades y bajas de empleados por períodos de tiempo (vacantes).
20. Servicios – El presupuesto por los once meses terminados el 30 de noviembre de 2016 por servicios asciende a \$2,336,361 y a esa fecha el gasto real fue menor por \$(162,485) o (-7%) para llegar a un importe real de \$2,173,876.

Las principales partidas erogadas (real) que integran este concepto son (i) luz de alumbrado, luz de pozos, servicios de agua y drenaje y gastos por asambleas de Condóminos. En su conjunto estas partidas suman \$1,681,384 y representan 77% del gasto real y (ii) gasto por teléfono, honorarios profesionistas (contabilidad y auditoría externa), servicios topográficos, papelería, placas y tenencia, seguros, mensajería, honorarios de investigador y donativo a bomberos que importan \$492,492 o 23% del importe total erogado por \$2,173,876.

La variación principal se debe a que en los conceptos mencionados en (i) se pagaron \$93,537 más por las dos Asambleas de Condóminos durante 2016 y (ii) pagos inferiores en (\$8,645) por concepto de luz de alumbrado y pozos ya que las necesidades de bombeo de pozos, tanque y cisternas varían dependiendo de las necesidades del Condominio. Los kilowatts consumidos, tanto de pozos como alumbrado, de enero a noviembre 2016 fueron de 515,400 versus 506,952 en el mismo período de 2015 (iii) pagos inferiores de (\$52,192) por servicios de agua y drenaje⁶ y (iv) por que aún no se realiza el pago de los demás servicios por (\$195,185).

⁶ En proceso de revisión con personal de Agua y Drenaje.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Noviembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

-
21. Mantenimiento del Condominio – El presupuesto por los once meses terminados el 30 de noviembre de 2016 por mantenimiento asciende a \$3, 436,177 y a esa fecha el gasto real fue menor en **(\$626,551) o (18%)** para llegar a un importe real de \$2,809,625.

Las principales partidas que integran este concepto son (i) servicios de agua y drenaje, recolección de basura, mantenimiento bacheo, gasolina, mantenimiento del condominio, renta de espacio para misas, mantenimiento de red de agua y comedor de empleados. En su conjunto estas partidas suman \$2,043,356 y representan 73% del importe real erogado y (ii) 19 partidas entre las cuales se encuentran mantenimientos diversos y renta de maquinaria que importan \$766,269 o 27% del total presupuestado.

22. Inversiones – El presupuesto por los once meses terminados el 30 de noviembre de 2016 por inversiones asciende a \$970,302 y a esa fecha se han realizado inversiones por \$1, 158,352. El presupuesto anual aprobado en Asamblea anual de enero de 2016 para inversiones asciende a \$970 mil pesos.

De los \$1, 158,352, se han invertido recursos en los cambios de señalización, nomenclatura e iluminación por \$559,907 que representa 48%. Adicionalmente, se ha comprado planta y equipo por un total de \$345,725 (incluye IVA) o 30% del total invertido. Este importe se integra por compra de maquinaria y equipo por \$215,244, equipo de cómputo por \$37,619, equipo de seguridad por \$59,462 y equipo de transporte por \$33,400. Los principales conceptos incluyen 2 equipos de cómputo, uno para el área de caseta principal para los stickers, y el otro equipo como servidor por la cantidad de \$37,619. En la cuenta de maquinaria y equipo se adquirieron 10 bombas dosificadoras por \$78,857 y tres bomba para el pozo 7, 10 y tanque de piedra 1 por \$125,888 y una podadora desbrozadora por \$10,500. En el área de equipo de seguridad se compraron 4 radios portátiles para rodas y dos radares de velocidad, se reemplazó antena de enlace Torre Manzana 16 y se reemplazaron dos cámaras por la cantidad de \$59,462. Se ha instalado un portón en la puerta dos, así como trabajos de mantenimiento de cantera y el desarrollo de una página nueva del Condominio, se adquirieron dos equipos de climas para el área de comedor y caseta tres, esto asciende a \$252,720 que representa el 22%.

23. Cuotas e intereses de saldos 2015– En algunas ocasiones se hace convenio con el deudor, condonando cierto porcentaje en intereses moratorios.

Proyección de la Posición de Caja e Inversiones al 31 de diciembre de 2016

En la Asamblea del 25 de enero de 2016 se había aprobado un Estado de Origen y Aplicación de Recursos en el cual se consideraba un incremento de 12% en la cuota ordinaria para 2016 así como una aportación extraordinaria.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Noviembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

La suma de los orígenes de ingresos esperados importaban \$17, 278,396 y las aplicación de recursos \$15,836,995 para un superávit de \$1,441,401 (Aumento de la inversión en Santander de \$1,425,000 y un saldo de \$16,401 pesos al 31 de diciembre de 2016 en Banorte).

Considerando lo se comentó en la nota 8A, los orígenes de ingresos en el presupuesto aprobado originalmente por \$17,278,396 disminuirían en \$1,355,511 para llegar a \$15,922,885. Por lo tanto, el superávit esperado por \$1, 441,401 menos la disminución de ingresos por \$1, 355,511 sería \$85,890 (Aumento de la inversión en Santander de \$83,000 y un saldo de \$2,890 pesos al 31 de diciembre de 2016 en Banorte).

Así las cosas, la información de ingresos anuales esperados en este reporte difiere de lo aprobado en la Asamblea de Asociados el 25 de enero. Los gastos e inversiones no sufren cambios.

Posición Esperada de Caja e Inversiones al 31 de diciembre de 2016

Concepto	Pesos	
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2015	7,375,706	i
Ingresos anuales esperados	15,922,885	ii
Costo de nómina	(8,707,567)	
Servicios	(2,494,210)	
Mantenimiento	(3,584,658)	
Inversiones	(970,302)	
Comisiones bancarias	(80,258)	
Gastos e Inversiones por realizar	(15,836,995)	iii
Remanente al 31 de diciembre de 2016	7,461,595	
Inversión en Santander (incluye \$187 mil de intereses por 2016)	7,423,870	
Fondo fijo y Banorte, neto de comisiones bancarias	37,726	
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2016	7,461,595	

- (i) Al 31 de diciembre de 2015 según la información de contabilidad se tiene un saldo de \$9.6 millones de efectivo y equivalentes de efectivo. De este total se tienen \$139 mil pesos en el fondo fijo y Banorte, \$7.2 millones en inversiones y \$2.2 millones por depósitos en garantía (efectivo restringido que hay que regresarlo a los depositarios cuando concluyan sus obras). Por lo tanto, se tienen disponible un saldo de \$7.3 millones.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 30 de Noviembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

-
- (ii) El presupuesto de ingresos contempla \$11.3 millones de cuotas ordinarias 2016, la recuperación de \$1.1 millones de cuotas de 2015 y años anteriores, \$2.7 millones de mantenimiento de red hidráulica (cobro del costo de extracción, almacenamiento y distribución de agua), \$324 mil de intereses moratorios y otros por \$197 mil para un total de \$15.6 millones. En otros ingresos básicamente se incluyen los intereses ganados de la inversión en Santander por \$187 mil, solicitudes de admisión, stickers y otros menores por \$79 mil. La suma de ingresos más otros ingresos importa \$15.9 millones.
- (iii) El presupuesto de gastos contempla un costo de nómina por \$8.7 millones, servicios por \$2.5 millones, mantenimiento por \$3.6 millones, inversiones por \$850 mil, compras de activos fijos por \$120 mil y comisiones bancarias por \$80 mil para un total de \$15.8 millones.

De lograrse el presupuesto de gastos e ingresos por el año que terminará el 31 de diciembre de 2016, se generaría un flujo de efectivo positivo por \$85,890 para tener un total de \$7.4 millones de efectivo y equivalentes de efectivo.



Condominio
Hacienda
Las MISIONES

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Diciembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Reporte de Finanzas y Tesorería

La información aquí presentada ha sido revisada y aprobada por el Comité Ejecutivo del Condominio Hacienda las Misiones, A.C. (“la Asociación”) y corresponde a los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016. La información del ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2015 y el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2015 se presenta para fines comparativos. Esta información proviene de los registros contables de la Asociación y está auditada por los auditores externos de la Asociación¹.

Este reporte contiene los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2016, los Estados de Actividades por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2016 así como los Estados de Flujos de Efectivo, real versus presupuesto por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016.

Estados de Situación Financiera - Activos

	Dic 2015	Dic 2016	
	(Auditado)	(Auditado)	
Efectivo y equivalentes:			
Fondo fijo	5,000	5,000	
Banorte	134,534	1,597,213	
Inversiones	7,236,172	7,545,759	
Efectivo restringido	2,249,559	3,642,463	
Efectivo y equivalentes	9,625,265	12,790,434	1
Cuentas por cobrar:			
Asociados	7,735,797	7,786,586	2
Deudores diversos	75	200	
Subtotal cuentas por cobrar	7,735,872	7,786,786	
Activo circulante	13,132,817	17,537,660	
Propiedad, planta y equipo	4,293,244	3,960,572	3
Total Activos	17,426,063	21,498,232	

1. Efectivo y equivalentes – En este concepto se incluye el fondo fijo, cuenta de cheques en Banorte e inversiones en Banco Santander.

a) Dentro del efectivo restringido se tienen depósitos en garantía de terminación de obra a favor del Condominio de 30 Condóminos por \$3,450,000 a razón de \$115,000 cada uno, \$120,000 que corresponden a 2 depósitos en garantía por remodelaciones de \$60,000 cada uno y \$57,500 por depositar por pendientes de la obra. Estos importes serán devueltos a los propietarios al concluir la construcción y

¹ Los Auditores externos concluyeron las auditorías de estados financieros al y por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2015 y emitieron su opinión por dichos ejercicios el 22 de Octubre de 2016.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Diciembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

remodelación. La suma de estos importes es \$3,627,500 y durante el mes de diciembre de 2016 se generó una plusvalía de \$14,962.50 para llegar a \$3,642,463.

Estos importes se encuentran depositados en Banco Santander en una Sociedad de Inversión de Deuda en la emisora STER10P-E1, se tienen 389,804 títulos y su precio al 31 de diciembre de 2016 era de \$9.34433600 más un saldo en efectivo de \$2.95 pesos.

b) La inversión en Banco Santander es en Sociedades de Inversión de Deuda en la emisora STER10P-B1, se tienen 862,763 títulos y su precio al 31 de diciembre de 2016 era de \$8.74603200 más un saldo en efectivo de 5.93 pesos. El importe de esta inversión al 31 de diciembre de 2015 ascendía a \$7,236,172 y se incrementó en \$309,587 por la plusvalía en el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016 para llegar a \$7,545,759. Este importe se ha generado a través de los años y es parte del patrimonio del Condominio.

2. Cuentas por cobrar – Las cuentas por cobrar a los Condóminos por cuotas ordinarias, tarjetas de acceso y mantenimiento de equipo urbano ascienden a \$7.3 millones y el remanente por \$427 mil corresponde al consumo del agua. En conjunto suman \$7.7 millones.

	Dic 2015	Dic 2016	
	(Auditado)	(Auditado)	
Condóminos	6,150,982	7,049,256	
Tarjeta de acceso	300	1,000	
Mantenimiento equipo urbano	0	53,379	
Barda y malla eléctrica	80,800	76,600	
Otros proyectos 2012	185,500	178,500	
Subtotal	6,417,582	7,358,735	(a)
Mantenimiento red hidráulica	406,075	410,901	
Reconexión de agua	4,000	16,000	
Ajuste agua de la ciudad	950	950	
Subtotal	411,025	427,851	
Total cuentas por cobrar a Asociados	6,828,607	7,786,586	

La integración de las cuentas por cobrar por cuotas ordinarias y otras partidas se integra como se indica a continuación:

	(a)	
Casas y terrenos - Menos de dos trimestres	68	336,121
Casas y terrenos - Más de dos trimestres	79	2,382,270
Legal	18	3,181,889
Hacienda Las Misiones, S.A. de C.V.	1	1,458,455
Subtotal	264	7,358,735

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Diciembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Movimiento al 31 de diciembre de 2016 por los ingresos y Cuotas Ordinarias por cobrar a Condóminos:

Concepto	Ene - Dic 2016
Cuotas ordinarias por cobrar al 31 de diciembre de 2015	7,058,172
Cuotas ordinarias facturadas en 2016	13,514,994
Cuotas ordinarias pagadas por anticipado	634,008
Subtotal	21,207,174
Cuotas ordinarias cobradas	(12,611,983)
Cuotas bonificadas por pago anticipado	(591,439)
Saldos anteriores cobrados	(954,496)
Subtotal	(14,157,918)
Cuotas ordinarias por cobrar	7,049,256

3. Propiedad, planta y equipo – La variación contra diciembre 2015 corresponde a las adiciones en equipo de transporte, equipo de cómputo, maquinaria y equipo y equipo de seguridad por \$315,738 menos el cargo de la depreciación por \$648,411.

El mantenimiento preventivo se lleva a los resultados del ejercicio y solo se capitalizan los activos nuevos o las mejoras que aumentan la vida útil del activo correspondiente. Durante el periodo 2016 no se han capitalizado gastos por mantenimiento y el importe total por este concepto que se ha llevado al Estado de Actividades asciende a \$1,536,740 (ver nota 10).

Integración de la propiedad, planta y equipo:

Propiedad, planta y equipo	Dic 2015 (Auditado)	Dic 2016 (Auditado)	Tasa de Depreciación
Mobiliario y equipo de oficina	597,846	611,666	10%
Equipo de transporte	890,722	919,515	25%
Equipo de cómputo	160,976	193,407	30%
Edificios	2,241,215	2,241,215	5%
Maquinaria y equipo	394,656	584,091	10%
Equipo de seguridad	2,354,603	2,405,864	10%
Subtotal	6,640,018	6,955,757	
Depreciación	(2,346,774)	(2,995,185)	
Total activo fijo, neto	4,293,244	3,960,572	

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Diciembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

El movimiento de propiedad, planta y equipo al 31 de diciembre de 2016 se presenta a continuación:

	Dic 2016
Movimiento del Activo Fijo	(Auditado)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	4,293,244
Adiciones e inversiones	315,738
Bajas de activos	0
Depreciación del período	(648,411)
Saldo al 31 de octubre de 2016	3,960,572

Estados de Situación Financiera – Pasivo y Patrimonio

	Dic 2015	Dic 2016	
	(Auditado)	(Auditado)	
Proveedores	50,819	14,878	
Condóminos	21,434	732,847	
Depósitos en garantía	2,249,559	3,642,463	
Impuestos por pagar	291,460	326,803	
Total Pasivo	2,613,272	4,716,991	4
Patrimonio			
Aportaciones	1,279,202	1,279,202	5
Reserva obligaciones laborales	703,972	611,783	6
Remanente acumulado	13,762,073	13,758,240	
Remanente del ejercicio	(911,024)	2,039,206	
Total Patrimonio	14,834,223	17,688,431	7
Pasivo y Patrimonio	17,426,063	21,498,232	

4. Total Pasivo – Las obligaciones con proveedores e impuestos por pagar corresponden a las operaciones recurrentes de la Asociación. La cuenta por pagar a Condóminos se debe a que cuando un Condómino paga por anticipado su cuota ordinaria trimestral o anual, el remanente del saldo trimestral por devengar se presenta como una obligación. Conforme pasen los trimestres, esta obligación del Condominio quedará en ceros.

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo por \$732,847 incluye \$500,770 que corresponden a las aportaciones extraordinarias de 2016 y \$232,077 que tendrán que ser devueltas o compensadas a futuro a los Condóminos

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Diciembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

que las efectuaron. Los depósitos en garantía corresponden a los depósitos de Condóminos por obras de construcción o remodelación y la contrapartida es la cuenta “Efectivo restringido”.

5. Aportaciones – Estas corresponden a la aportación original al constituir la Asociación que en un inicio se integraba por efectivo, deudores y cuentas de administración.
6. Reserva de Obligaciones Laborales – El pasivo por estas obligaciones conforme a la Norma de Información Financiera C-11, se presenta como una reserva de capital. El pasivo al 31 de diciembre de 2015 importa \$703,972 y al 31 de diciembre de 2016 corresponde \$611,783.
7. El cambio en el patrimonio con respecto al 31 de diciembre de 2015 representa el remanente neto del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2016 por \$2,039,206.

Estados de Actividades²

Los Estados de Actividades por los once meses terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2016 se presentan a continuación.

Estados de Actividades	Ene-Dic 2015 (Auditado)	Ene-Dic 2016 (Auditado)	
Ingresos Netos	15,990,714	17,048,022	8
Gastos de Operación	17,090,559	15,328,806	
Remanente de la operación	-1,099,845	1,719,216	
Resultado integral de financiamiento	188,821	319,991	
Remanente neto del ejercicio	-911,024	2,039,206	

Ingresos Netos

8. Ingresos Netos – Los ingresos por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2016 presentan un aumento versus los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2015 por \$150,118 o 6.6% para llegar a \$17,048,022, ya que se eliminaron de nuestros libros los intereses moratorios generados, solo se registrarán los realmente cobrados. Como se muestra en forma detallada la variación positiva se integra por (i) incrementos por \$1,287,555 debido a un mayor número de Condóminos que pagan cuotas anuales, tarjetas de acceso, mantenimientos de equipo urbano, sistema de red hidráulica, reconexiones de agua, recuperación de cuentas incobrables y solicitudes de admisión y (ii) disminuciones por \$(230,247) al registrar menos intereses moratorios, a que no hubo ingresos por ventas de reciclaje y por menos ingresos varios en 2016 versus 2015.

² No tenemos conocimiento que se hubiera presentado y aprobado en la Asamblea de Condóminos el Estado de Actividades (Estado de Resultados) presupuestado por lo que nuestro reporte no incluye la comparación de los importes reales versus el presupuesto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Diciembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

	Ene-Dic 2015	Ene-Dic 2016	
Ingresos Netos	(No Auditado)	(Auditado)	
Condóminos	12,459,933	12,738,330	A
Tarjeta de acceso	39,700	66,300	
Intereses moratorios cuotas ordinarias	269,149	129,971	B
Mantenimiento de equipo urbano	320,576	629,662	C
Mantenimiento de sistema red hidráulica	2,594,190	3,007,526	D
Intereses moratorios sistema red hidráulica	55,215	56,254	B
Ingresos varios	251,951	159,843	
Recuperación de cuentas incobrables		260,136	E
Total de ingresos	15,990,714	17,048,022	

- A. Condóminos – Hay un incremento en las cuotas por \$278,397 o 2.2% versus los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2015. Este aumento se debe a un mayor número de Condóminos que pagan cuotas anuales. Los ingresos por cuotas ordinarias se registran en forma trimestral versus la cuenta por cobrar al Condómino.

De los 744 Condóminos que integran el Condominio se ha recibido el pago de 578 Condóminos. El presupuesto anual por las cuotas ordinarias sin incremento alguno asciende a \$11,295,933 que incluye \$1,459,676 correspondientes a Las Misiones Club Campestre A.C.

Al 31 de diciembre de 2016 se han cobrado \$11,198,651 o 77.70% del total de los Condóminos del ejercicio 2016 mientras que en el mismo periodo de 2015 fue 81.29%.

Es importante aclarar que en la Asamblea de condóminos del 25 de enero de 2016 se había aprobado un 12% de incremento en la cuota anual ordinaria así como a la cuota extraordinaria de \$10,000. Sin embargo, a petición de un grupo de condóminos que sugirió no tener incremento alguno en la cuota ordinaria ni requerir la cuota extraordinaria aprobada en dicha Asamblea, el Comité Ejecutivo se encuentra en proceso de evaluar las necesidades de inversión y gastos para informar sus conclusiones durante la próxima reunión informativa.

- B. Intereses moratorios, cuotas ordinarias e Intereses moratorios sistema de red hidráulica – Los intereses moratorios se registran en la recuperación de los mismos.
- C. Mantenimiento de equipo urbano – El propietario está enterado y de acuerdo que a partir de la fecha en que se inicien los trabajos de obra, pagará una nueva cuota de mantenimiento y equipamiento urbano al Condominio mientras duren las labores.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Diciembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

-
- D. Mantenimiento de sistema de red hidráulica – A efectos de extraer, distribuir y almacenar el agua de los pozos de agua, es necesario utilizar los equipos de extracción, distribución y almacenamiento propiedad del Condominio. Para recuperar el costo de la inversión del equipo de pozos, tanques y cisternas así como el mantenimiento relacionado para su buen funcionamiento es necesario distribuir estos costos entre todos los Condóminos del Condominio. La forma para que el Condominio recupere estos costos y gastos resulta de multiplicar el “Costo de Recuperación”³ por los metros cúbicos consumidos por cada Condómino⁴ en forma periódica. Una vez que se lleva a cabo este proceso, se procede a enviar en forma electrónica y física los recibos de agua a ser cubiertos por los Condóminos. En el 2015 los metros cúbicos cobrados fueron 290,055, mientras que en el 2016 fue de 341,995, esto se debe a un incremento de casas de un 4.9%.
- E. Recuperación de cuentas incobrables – Se recuperó la cantidad de \$260,136 por concepto de cuentas incobrables.
- F. Bonificaciones por pagos anticipados – Corresponden a las bonificaciones del 10% de descuento en los pagos anticipados, tanto en cuotas de Mantenimiento, Cuotas de Equipo Urbano como del Sistema Red Hidráulica.



³ El Costo de Recuperación teórico resulta de dividir (i) el valor de los equipos de extracción, almacenamiento, distribución y los costos por mantenimiento realizados entre (ii) los metros cúbicos de agua totales consumidos por los Condóminos en forma mensual.

⁴ Los metros cúbicos consumidos por cada Condómino se obtienen por el departamento de vigilancia que toma la lectura de los medidores de agua de cada casa o terreno en construcción en forma mensual y lo reporta a la administración para que se proceda a la facturación y registro por este concepto.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Diciembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Gastos de Operación

Gastos de operación	Ene-Dic 2015 (No Auditado)	Ene-Dic 2016 (No Auditado)	
Sueldos y salarios	4,823,458	4,992,925	9
Aguinaldo y otras gratificaciones	813,397	841,794	9
Tiempo extra/ Días festivos	75,043	82,916	9
Otras prestaciones laborales	862,139	909,929	9
Capacitación y adiestramiento	-	29,500	
Contribuciones se seguridad social	1,318,317	1,385,411	9
Mantenimiento y conservación	2,781,654	1,536,740	10
Honorarios a profesionistas	162,350	206,079	
Energía eléctrica	1,095,544	1,157,962	11
Agua y drenaje	952,416	1,059,910	12
Recolección de basura	263,315	276,480	13
Telefonía e internet	99,350	81,034	
Combustible y lubricantes	201,966	272,450	14
Arrendamiento de edificios	52,000	52,000	
Arrendamiento de equipos	28,080	7,429	
Depreciación	598,207	648,411	
IVA	966,835	834,092	15
Donativos	-	3,000	
Comisiones bancarias	66,526	73,923	
Papelería y artículos de oficina	55,293	46,641	
Seguros y fianzas	88,136	90,644	
Uniformes	40,230	68,136	
Gastos no deducibles	102,361	117,173	16
Otros	263,668	554,230	17
Reserva para cuentas incobrables	1,380,276	-	18
Gastos de operación	17,090,559	15,328,806	

9. Compensación a empleados y retenciones de impuestos relacionadas – Los principales factores por lo que varía este concepto se debe a la retención de impuestos de empleados que tramitaron su crédito hipotecario de vivienda, al incremento de sueldo promedio de 4% entre 2015 y 2016 y rotación de empleados (ver nota 19).
10. Mantenimiento y conservación – Los principales conceptos que integran esta partida incluyen un pago en febrero 2016 por \$226,752 como finiquito de recarpeteo, \$415,266 por trabajos de iluminación (importante aclarar que de este importe el club nos reembolsó la cantidad de \$120,379), \$78,452 por trabajos de vialidad (se compró “pintura tránsito” para señalización de vialidades), señalización y nomenclatura por \$96,918, mantenimiento en pozos y tanque de piedra por \$66,891, trabajos de mantenimiento en cantera

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Diciembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

(en caseta principal, fuente, oficinas y puente 1) por \$125,139, instalación de portón en puerta dos por \$27,684, mantenimiento en la red de agua por \$98,413 y análisis del agua por \$14,490, cambio de plantas de temporada en camellones y acceso principal por \$52,223, mantenimiento equipo de seguridad por \$63,150. El importe por estas partidas asciende a \$1,265,378⁵ y representa el 82% del gasto total por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016.

11. Energía eléctrica – La diferencia de consumo de energía eléctrica básicamente es por las diferentes necesidades en el bombeo de pozos, tanques y cisternas de un periodo con respecto a otro así como el consumo del alumbrado público. Los kilowatts consumidos durante los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2016 fueron 552,454 y 546,632, respectivamente. Lo anterior representa un 1.06% en disminución en kilowatts. La disminución se debe a que se tuvo ahorro de bombeo en los pozos de agua. El costo por kilowatt consumido al 31 de octubre de 2015 y 2016 fue de \$1.98 y \$2.12, respectivamente.

El costo por este concepto se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.

12. Agua y drenaje – El importe por agua y descarga de drenaje al 31 de diciembre de 2015 ascendió a \$165,086 y \$787,30, para un total de \$952,416. Por el mismo período de 2016 fue \$247,169 y \$812,741 para un total de \$1,059,910.

En el caso del agua, la diferencia en este consumo es por las necesidades de abrir la válvula que se tiene de Agua y Drenaje por falta de agua (principalmente aumenta en temporadas de poca lluvia). El consumo y costo en metros cúbicos al 31 de diciembre de 2015 y 2016 fue de 4,094 m³ y 13,399 m³, respectivamente, y el costo por \$40.32 y \$18.45 respectivamente. A partir de que el Administrador tuvo pláticas con el Subdirector de Agua y Drenaje las últimas cuatro facturas no han sido coincidentes en la forma del cálculo con las anteriores y nos hemos visto favorecidos. En el caso de la descarga de drenaje en 2016 se pagó una cuota mensual por aproximadamente \$67 mil más IVA con incrementos mensuales del 0.5% mensual.

El costo por estos conceptos se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.

13. Recolección de basura – El proveedor de este servicio nos hace un incremento anual cercano a la inflación. El costo por este concepto se absorbe con las cuotas ordinarias que pagan los Condóminos.
14. Combustibles y lubricantes – La diferencia se debe a una bonificación por \$67,168 que el Club la adeudaba al Condominio al cierre del ejercicio 2014 y por lo tanto se ve reflejado en la negociación del 2015. El Administrador y el Director del club de golf cada inicio de año negocian los conceptos que a cada una de las partes que les corresponde pagar al condominio. Tal es el caso del comedor, renta para misas, gasolina y servicio. Por parte del club son las cuotas de mantenimiento y de realizar el pago anualizado se le bonifica el 10% por pronto pago y se restan los consumos proyectados por el condómino para el año en curso. Si los consumos en gasolina y en el comedor de empleados fueron inferiores, la diferencia es bonificada en la negociación del año siguiente.

⁵ Mas el Impuesto al Valor Agregado pero por las características de la A.C. se considera un gasto y por ende, en el Estado de Flujo de Efectivo el importe se presenta con IVA.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Diciembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

15. IVA – Se refiere al IVA pagado en cada factura, como la Asociación no es contribuyente del IVA, se considera gasto.
16. Gastos no deducibles –apoyo. Los conceptos que integran esta partida son limpieza de oficinas, dos personas que se contrataron temporalmente: uno para oficinas y otro para mantenimiento, por lo que suma la cantidad de \$82,510 o 70%, reparaciones menores que no expiden factura por \$6,923 o 6% y en la posada del personal se rifaron sobres con diferentes cantidades de dinero en efectivo por lo que suma \$27,680 o 24%, para llegar al importe de \$117,173.
17. Otros – Las partidas más importantes en este concepto son los gastos por Asambleas/reuniones que importan \$168,709, comedor de empleados por \$34,991 (por este concepto el empleado cubre la mitad del cargo), registro de marca en IMPI por \$7,374, pagos de placas y tenencias por \$20,833, mantenimiento de equipo de transporte por \$152,619, arreglo navideño por \$69,853, honorarios de investigador por \$58,741 y que en su conjunto suman \$513,120 o 93% del importe al 31 de diciembre de 2016 por \$554,230.
Los conceptos que tuvieron más incremento fueron: las Asambleas ya que se realizaron dos Asambleas y dos reuniones informativas más que el año anterior, al equipo de transporte se le dio mantenimiento y se rehabilitaron tanto las motos de seguridad como el vehículo utilitario de mantenimiento, adicional se compraron artículos decorativos navideños para adornar el Condominio.
18. Reserva para cuentas incobrables – Al 31 de diciembre del 2015, la Asociación ha reconocido una reserva de cuentas incobrables equivalente a las cuotas por cobrar con 20 o más trimestres de atraso. Esto no significa que las gestiones de cobranza serán suspendidas y por ende, cuando se recuperen importes con retraso, se cancelaría la reserva y se reconocería un beneficio en los Estados de Actividades.

Condominio
Hacienda
Las MISIONES

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.
Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Diciembre de 2016
[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Estados de Flujos de Efectivo

Estados de Flujos de Efectivo	Real al 31 de Diciembre 2016	Presupuesto al 31 de Diciembre 2016	Variación	%	
	<u>(No Auditado)</u>				
Saldo inicial en Banorte	134,534	0	134,534	100%	
Origen de Recursos:					
Cuotas ordinarias y extraordinarias	12,339,842	11,492,133	847,709	7%	
Mantenimiento red hidráulica	3,101,439	2,706,133	395,306	13%	
Cuotas e intereses de saldos 2015	954,496	1,457,913	(503,417)	(35%)	23
Cobranza Condóminos	16,395,777	15,656,179	739,598	5%	19
Otros ingresos	556,219	266,706	289,513	109%	
Total Orígenes de Recursos	16,951,996	15,922,885	1,029,111	6%	
Aplicación de Recursos:					
Costos personal	8,484,939	8,707,567	(222,628)	(3%)	20
Servicios	2,325,696	2,494,210	(168,515)	(7%)	21
Mantenimiento del Condominio	3,076,710	3,584,658	(507,948)	(14%)	22
Subtotal	13,887,345	14,786,436	(899,091)	(6%)	
Inversiones	1,202,075	970,302	231,773	24%	23
Otros Egresos:					
Comisiones bancarias Banorte	76,341	80,258	(3,916)	(5%)	
Gasto mantenimiento oficinas generales	15,103	0	15,103	100%	
Tarjetas de acceso	19,720	0	19,720	100%	
Total otros egresos	111,164	80,258	30,907	39%	
Total Aplicaciones de Recursos	15,200,584	15,836,995	(636,411)	(4%)	
Intereses transferidos a Santander	(288,733)	(69,488)	(219,244)	316%	
Saldo final en Banorte	1,597,213	16,401	1,580,811	9,638%	

En la página de la Asociación se podrá apreciar esta información en forma detallada ya que en este reporte solo se pretende señalar las principales variaciones entre el presupuesto aprobado por la Asamblea de Condóminos y las cifras reales al 30 de noviembre de 2016.

Es importante señalar que en la Asamblea de Condóminos el 25 de Enero de 2016 solamente se presentó para aprobación de los Condóminos un Estado de “Origen y Aplicación de Recursos” cuyo nombre técnico es “Estado

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Diciembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

de Flujos de Efectivo” y este Estado incluye el IVA cuando la actividad es sujeta de este impuesto ya que la A.C. por su naturaleza no puede acreditar impuesto.

A continuación presentamos las explicaciones por las principales variaciones entre el presupuesto de ingresos y egresos de efectivo versus el real recibido y erogado por los once meses terminados el 30 de noviembre de 2016.

19. Cobranza a Condóminos – En este concepto se tuvo una variación favorable por \$739,598 o 5% versus el presupuesto por \$15,656,179 debido a (i) una mejor cobranza en cuotas ordinarias, mantenimiento de sistema red hidráulica, mantenimiento por equipo urbano y recuperación por conexión de agua por \$749,245 (ii) una variación negativa en recuperación de cobranza por cuentas de 2015 y períodos anteriores, intereses moratorios por **\$(510,417)** y (iii) una variación favorable por cuotas extraordinarias por \$500,770 que se presentan como una obligación en el Estado de Situación Financiera (ver nota 4).
20. Costo del Personal – La disminución por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016 por **\$(222,628)** o **(-3%)** se debe a que el gasto real incluye descuentos por faltas, incapacidades y bajas de empleados por períodos de tiempo (vacantes).
21. Servicios – El presupuesto por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016 por servicios asciende a \$2,494,240 y a esa fecha el gasto real fue menor por **\$(168,515)** o **(-7%)** para llegar a un importe real de \$2,325,696.

Las principales partidas erogadas (real) que integran este concepto son (i) luz de alumbrado, luz de pozos, servicios de agua y drenaje y gastos por asambleas de Condóminos. En su conjunto estas partidas suman \$1,788,974 y representan 77% del gasto real y (ii) gasto por teléfono, honorarios profesionistas (contabilidad y auditoría externa), servicios topográficos, papelería, placas y tenencia, seguros, mensajería, honorarios de investigador y donativo a bomberos que importan \$536,722 o 23% del importe total erogado por \$2,325,696.

La variación principal se debe a que en los conceptos mencionados en (i) se pagaron \$93,537 más por las dos Asambleas de Condóminos durante 2016 y (ii) pagos inferiores en **\$(3,150)** por concepto de luz de alumbrado y pozos ya que las necesidades de bombeo de pozos, tanque y cisternas varían dependiendo de las necesidades del Condominio. Los kilowatts consumidos, tanto de pozos como alumbrado, de enero a diciembre 2016 fueron de 546,632 versus 552,454 en el mismo período de 2015 (iii) pagos inferiores de **\$(59,639)** por servicios de agua y drenaje⁶ y (iv) por que aún no se realiza el pago de los demás servicios por **\$(199,263)**.

22. Mantenimiento del Condominio – El presupuesto por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016 por mantenimiento asciende a \$3,584,658 y a esa fecha el gasto real fue menor en **\$(507,948)** o **(14%)** para llegar a un importe real de \$3,076,710.

⁶ En proceso de revisión con personal de Agua y Drenaje.

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Diciembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Las principales partidas que integran este concepto son (i) servicios de agua y drenaje, recolección de basura, mantenimiento bacheo, gasolina, mantenimiento del condominio, renta de espacio para misas, mantenimiento de red de agua y comedor de empleados. En su conjunto estas partidas suman \$2,161,851 y representan 70% del importe real erogado y (ii) 19 partidas entre las cuales se encuentran mantenimientos diversos y renta de maquinaria que importan \$914,859 o 30% del total presupuestado.

23. Inversiones – El presupuesto por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016 por inversiones asciende a \$970,302 y a esa fecha se han realizado inversiones por \$1,202,075. El presupuesto anual aprobado en Asamblea anual de enero de 2016 para inversiones asciende a \$970 mil pesos.

De los \$1,202,075, se han invertido recursos en los cambios de señalización, nomenclatura e iluminación por \$594,133 que representa 49%. Adicionalmente, se ha comprado planta y equipo por un total de \$350,226 (incluye IVA) o 30% del total invertido. Este importe se integra por compra de maquinaria y equipo por \$219,745, equipo de cómputo por \$37,619, equipo de seguridad por \$59,462 y equipo de transporte por \$33,400. Los principales conceptos incluyen 2 equipos de cómputo, uno para el área de caseta principal para los stickers, y el otro equipo como servidor por la cantidad de \$37,619. En la cuenta de maquinaria y equipo se adquirieron 10 bombas dosificadoras por \$78,857 y tres bomba para el pozo 7, 10 y tanque de piedra 1 por \$125,888, una podadora desbrozadora por \$10,500 y se compró un motor para la fuente por \$4,500. En el área de equipo de seguridad se compraron 4 radios portátiles para rodas y dos radares de velocidad, se reemplazó antena de enlace Torre Manzana 16 y se reemplazaron dos cámaras por la cantidad de \$59,462. Se ha instalado un portón en la puerta dos, así como trabajos de mantenimiento de cantera y el desarrollo de una página nueva del Condominio, se adquirieron dos equipos de climas para el área de comedor y caseta tres, esto asciende a \$252,717 que representa el 21%.

23. Cuotas e intereses de saldos 2015– En algunas ocasiones se hace convenio con el deudor, condonando cierto porcentaje en intereses moratorios.

Condominio
Hacienda
Las MISIONES

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Diciembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

Proyección de la Posición de Caja e Inversiones al 31 de diciembre de 2016

En la Asamblea del 25 de enero de 2016 se había aprobado un Estado de Origen y Aplicación de Recursos en el cual se consideraba un incremento de 12% en la cuota ordinaria para 2016 así como una aportación extraordinaria.

La suma de los orígenes de ingresos esperados importaban \$17, 278,396 y las aplicación de recursos \$15,836,995 para un superávit de \$1,441,401 (Aumento de la inversión en Santander de \$1,425,000 y un saldo de \$16,401 pesos al 31 de diciembre de 2016 en Banorte).

Considerando lo se comentó en la nota 8A, los orígenes de ingresos en el presupuesto aprobado originalmente por \$17,278,396 disminuirían en \$1,355,511 para llegar a \$15,922,885. Por lo tanto, el superávit esperado por \$1, 441,401 menos la disminución de ingresos por \$1, 355,511 sería \$85,890 (Aumento de la inversión en Santander de \$83,000 y un saldo de \$2,890 pesos al 31 de diciembre de 2016 en Banorte).

Así las cosas, la información de ingresos anuales esperados en este reporte difiere de lo aprobado en la Asamblea de Asociados el 25 de enero. Los gastos e inversiones no sufren cambios.

Posición Esperada de Caja e Inversiones al 31 de diciembre de 2016

Concepto	Pesos	
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2015	7,375,706	i
Ingresos anuales esperados	15,922,885	ii
Costo de nómina	(8,707,567)	
Servicios	(2,494,210)	
Mantenimiento	(3,584,658)	
Inversiones	(970,302)	
Comisiones bancarias	(80,258)	
Gastos e Inversiones por realizar	(15,836,995)	iii
Remanente al 31 de diciembre de 2016	7,461,595	
Inversión en Santander (incluye \$187 mil de intereses por 2016)	7,423,870	
Fondo fijo y Banorte, neto de comisiones bancarias	37,726	
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2016	7,461,595	

Condominio Hacienda las Misiones, A.C.

Informe de Finanzas y Tesorería al 31 de Diciembre de 2016

[Cifras en pesos, salvo se mencione lo contrario]

-
- (i) Al 31 de diciembre de 2015 según la información de contabilidad se tiene un saldo de \$9.6 millones de efectivo y equivalentes de efectivo. De este total se tienen \$139 mil pesos en el fondo fijo y Banorte, \$7.2 millones en inversiones y \$2.2 millones por depósitos en garantía (efectivo restringido que hay que regresarlo a los depositarios cuando concluyan sus obras). Por lo tanto, se tienen disponible un saldo de \$7.3 millones.
 - (ii) El presupuesto de ingresos contempla \$11.3 millones de cuotas ordinarias 2016, la recuperación de \$1.1 millones de cuotas de 2015 y años anteriores, \$2.7 millones de mantenimiento de red hidráulica (cobro del costo de extracción, almacenamiento y distribución de agua), \$324 mil de intereses moratorios y otros por \$197 mil para un total de \$15.6 millones. En otros ingresos básicamente se incluyen los intereses ganados de la inversión en Santander por \$187 mil, solicitudes de admisión, stickers y otros menores por \$79 mil. La suma de ingresos más otros ingresos importa \$15.9 millones.
 - (iii) El presupuesto de gastos contempla un costo de nómina por \$8.7 millones, servicios por \$2.5 millones, mantenimiento por \$3.6 millones, inversiones por \$850 mil, compras de activos fijos por \$120 mil y comisiones bancarias por \$80 mil para un total de \$15.8 millones.

De lograrse el presupuesto de gastos e ingresos por el año que terminará el 31 de diciembre de 2016, se generaría un flujo de efectivo positivo por \$85,890 para tener un total de \$7.4 millones de efectivo y equivalentes de efectivo.

