

PRESENTACION DE LA NUEVA ADMINISTRACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO LAS CEIBAS A PARTIR DEL 20 DE FEBRERO 2016.

Buenas tardes, como es de su conocimiento, el pasado 20 de febrero hubo cambios en la Asociación Vecinal y a partir de esa fecha se procedió a la entrega de la Administración, proceso que acaba de concluir.

Se ha entregado la Información Financiera de años anteriores con que se cuenta, la cual se encuentra de la siguiente manera:

Administración de Fernando Vaca Garcia años 2013 y anteriores:

La información contable se encuentra incompleta o no existe, no hay declaración anual del ejercicio 2012, tuve que rescatar copias de declaraciones mensuales y respaldos, porque no se contaba con ellos al 20 de Febrero de 2016.

Durante esta administración existieron Facturas Irregulares y desviaciones de recursos de los que dispuso Lilia Quiroz para su beneficio personal, siendo responsabilidad de Fernando Vaca Garcia quien tenía las funciones de supervisar que este ilícito no se presentara.

Fernando Vaca García presentó denuncia el 12 de junio de 2013 en contra de Lilia Quiroz sólo por \$10,000.00, además de que no se le dio seguimiento al proceso durante 2013, 2014 y 2015.

No se ha establecido la cantidad exacta del robo hasta ésta fecha, estoy revisando la documentación para cuantificarla con exactitud. No obstante que bajo su administración se cometieron estos abusos y robos, el Sr. Fernando Vaca García interpuso una demanda laboral en contra de la A.C. con el fin de obtener todavía más dinero de manera poco ética. Actualmente este proceso se encuentra en la etapa de presentación de pruebas.

El Sr. Alejandro González Rogel, presentó una denuncia penal contra Fernando Vaca García el 9 de Abril de 2014, pero no se presentó a ratificarla ni aportó sustento jurídico para respaldar los hechos por lo que no se le dio entrada, ni existe averiguación previa en su contra.

En la Administración de Alejandro Gonzalez Rogel de Octubre de 2013 a Marzo de 2015, se encontraron graves deficiencias en el manejo de recursos, en la contabilidad, facturas irregulares gastos no deducibles, cobro de prestaciones personales, gastos no autorizados y no se cumplían las normas fiscales.

Los concejos correspondientes al percatarse de las irregularidades cometidas, presentaron un informe con el detalle de las mismas y solicitaron la destitución de Alejandro Gonzalez Rogel, la cual procedió.

Con respecto a la cartera vencida les informo lo siguiente:

No existe una base de datos confiable de los estados de cuenta de los asociados y se han presentado diferencias, se está corrigiendo y actualizando la información y el trabajo que he realizado desde el 22 febrero arroja la siguiente información:

La mayor parte de los colonos pagan puntualmente sus cuotas con atrasos que no superan los 2 o 3 meses y se ponen al corriente, pero tenemos problemas graves con:

- 131 colonos, cuyos adeudos van de los 6 meses a más de 5 años de atraso.

- Representa un monto de \$2'750,000.00.

Esto equivale al 77% de la cartera vencida total. Se está analizando cada uno de los casos, ya que hay casas que fueron abandonadas, que fueron embargadas por bancos, personas fallecidas y desgraciadamente personas que no pagan porque no quieren.

Nos estamos poniendo en contacto con los bancos y con los notarios para que esos inmuebles no se puedan adjudicar o vender sin la carta de no adeudo de la Asociación y estamos estableciendo una campaña de convencimiento para que los colonos reacios, se convenzan de la conveniencia de pagar sus cuotas y otra campaña de cobranza más intensiva.

Se están estableciendo sistemas administrativos y contables más eficientes, se está actualizando el padrón de colonos en relación a las cuotas pagadas para poder contar con la información actualizada y poder emitir estados de cuentas individuales sin errores y detectar y corregir diferencias en la cobranza que se han venido arrastrando desde hace varios años.

Se están actualizando los sistemas de registro contable para poder cumplir con el esquema de contabilidad electrónica que estableció el SAT para el ejercicio 2016, esto nos va a beneficiar en el sistema de facturación y cobranza.

Para el 2016 vamos a contar con un nuevo despacho contable que se va a encargar entre otras cosas, de dictaminar los ingresos, la emisión de facturas, controlar que los gastos se apeguen a los presupuestos y a las políticas de gastos para evitar desviaciones y robos, va a emitir un dictamen mensual con la información contable y sus observaciones, mismo que será dado a conocer cada mes a todos los colonos a través de la página web para que la operación sea transparente y cualquier colono la pueda revisar y consultar.

En el 2015 de la administración de Claudia Ibarra se presenta lo siguiente:

No le dio seguimiento a la demanda contra Fernando Vaca García, durante 2015.

La información contable presenta diferencias en distintos rubros y es poco clara para su interpretación, por lo que solicito quede pendiente de aprobar hasta conocer el resultado de la auditoría que se va a realizar.

De los ingresos del 2015., (Sin pagos anticipados del 2016) se pagaron por concepto de sueldos, aguinaldos, IMSS, INFONAVIT 2% sobre nóminas, la cantidad de \$4'619,368.71, lo que nos deja sólo con \$1'397,899.60 para todos los gastos de mantenimiento, de materiales, de equipo y para el trabajo diario y los proyectos de todo un año. Como pueden observar gastamos por concepto de pagos a empleados casi el 80% del total de nuestros ingresos. Por otra parte los gastos totales de 2015 fueron de \$7'278,984.83, lo cual nos arroja una pérdida de \$1'261,716.47 durante el ejercicio, estamos utilizando los recursos que se pagan por anticipado para la operación.

En el 2015 tuvimos ingresos por cuotas de: \$ 6'017,268.36.

Gastos en sueldos y prestaciones sociales: \$ 4'619,368.71

Remanente para operación: \$ 1'397,899.60

Déficit: \$1'261,716.47

Cabe aclarar que dentro de este déficit se encuentran los gastos efectuados por Alejandro Gonzalez Rogel por \$348,365.57

No hubo una planeación financiera adecuada ni se tomaron medidas para controlar los gastos ni mejorar el ingreso y si hubiera continuado esa tendencia hubiéramos afrontado problemas de liquidez.

Por esta situación he implementado 2 acciones: La primera, Aumentar los ingresos mediante la recuperación más efectiva de las cuotas en cartera vencida.

Y la segunda: Un control estricto de gastos de tal manera que no se vea afectada la operación pero sin gastar de más, eliminar gastos innecesarios, y en insumos. De esta manera espero un ahorro del 5% en los gastos presupuestados para este año y en 2017 operar sin déficit para aplicar los ahorros a proyectos necesarios. También vamos a contactar al municipio para que a través de Secretaría de Medio Ambiente done plantas y árboles para la campaña de reforestación y tener un acercamiento con los jóvenes del fraccionamiento para llevar a cabo acciones en pro del medio ambiente de manera voluntaria, como reciclaje y limpieza exhaustiva de áreas comunes, otorgando a los participantes, un reconocimiento por parte de la Asociación.

En conjunto con las Instituciones de Educación Superior en materia de agronomía e ingeniería para que sus pasantes, colaboren en proyectos del fraccionamiento como la creación de nuestro propio vivero, producción de fertilizantes y plaguicidas ecológicos y el mantenimiento profesional como paisajismo y diseño armónico y sustentable de nuestros jardines y camellones.

Se han tenido reuniones con el personal de jardinería, donde detectamos carencias, falta de equipo y materiales para fumigar y fertilizar, el deterioro que se observa en el pasto y algunas plantas, esta situación se está corrigiendo y ya se pueden observar mejoras en las plantas, palmas y pasto del camellón de la entrada al Fraccionamiento donde se ha fertilizado y se va a continuar en las otras áreas.

Algunas plantas de los camellones donde se encuentran los canales fluviales van a separarse del muro para evitar que se dañe el concreto, se van a reparar las partes dañadas y se reforestarán los espacios vacíos con plantas ornamentales del mismo tipo para mantener una vista armónica y pareja de estos sitios.

En la calle Arque, debido a que no se contaba con la barda perimetral y hubo intentos de robos a vecinos, se instaló una nueva cámara de vigilancia con su antena de emisión, y se cuenta con un velador por las noches para garantizar la seguridad de la zona. Actualmente ya está en proceso de terminación la barda definitiva por parte de la constructora.

Solicité a la Dirección General de Telmex, se instale el servicio de telefonía a la sección nueva del fraccionamiento, que no cuenta con él, y el día 6 de abril contestaron favorablemente, encargando al Sr. Jorge Cárdenas Ponce, Gerente Comercial y de Operación de la zona de Puerto Vallarta inicie los trabajos para contar con el servicio.

Se va a retomar la comunicación vía electrónica en la Página Web, el Facebook y vamos a retomar la Gaceta Mensual de Información para dar a conocer proyectos, trabajos realizados, rendir cuentas, pero sobre todo esperamos la retroalimentación por parte de ustedes, con sus ideas, propuestas, sugerencias y quejas, para poder atenderlas, porque solamente con su participación activa vamos a hacer que nuestro fraccionamiento sea un lugar del que todos podamos sentirnos orgullosos.

Gracias.

Francisco Chávez Sanabria.
Administrador.