



UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

ESCUELA DE CONTADURÍA PÚBLICA AUTORIZADA

**TESIS PRESENTADA COMO REQUISITO PARA OPTAR EL TÍTULO DE
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO**

TEMA:

**ANÁLISIS DE CUENTAS POR COBRAR, URBANIZACIÓN MATICES ETAPA
VERDE ESMERALDA**

Autoras:

Laura Yanina Merino Aguilar y

Cynthia Jannina Patiño Arana

Tutora:

CPA. Rosa Elvira Ruiz Meza MCA

GUAYAQUIL, MAYO 2016



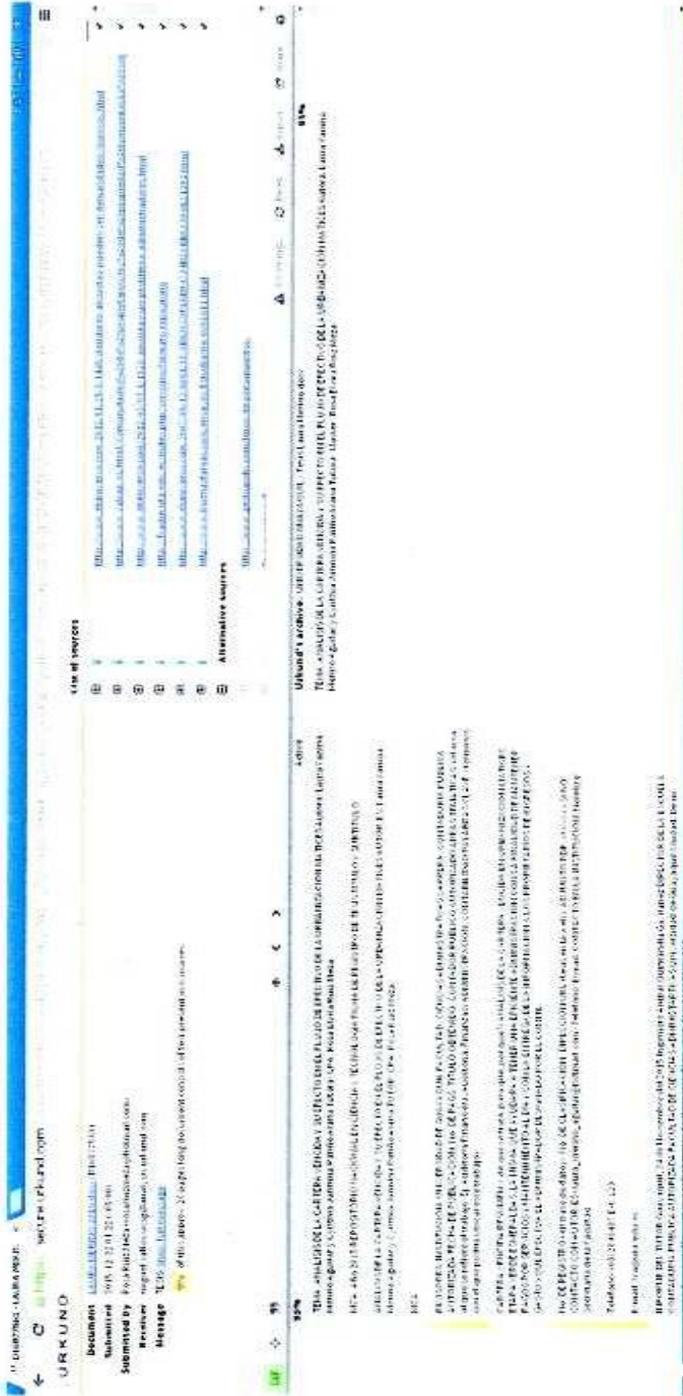
Repositorio Nacional en Ciencias y Tecnología		
FICHA DE REGISTRO DE TESIS		
TÍTULO Y SUBTÍTULO: ANÁLISIS DE CUENTAS POR COBRAR, URBANIZACIÓN MATICES ETAPA VERDE ESMERALDA		
AUTOR/ES: Laura Yanina Merino Aguilar y Cynthia Jannina Patiño Arana		TUTORA: CPA. Rosa Ruiz Meza MCA.
		REVISORES: CPA. Carlos Córdova Herrera, MBA Lcda. Montes Yonaiker Navas, PHD.
INSTITUCIÓN: Universidad de Guayaquil		FACULTAD: Ciencias Administrativas
CARRERA: Contaduría Pública Autorizada		
FECHA DE PUBLICACIÓN:		No. DE PÁGINAS: 84
TÍTULO OBTENIDO: CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO		
ÁREA: Contabilidad CAMPO: Financiero ASPECTO: Administración		
PALABRAS CLAVE: Cuenta por Cobrar, Propietario, Alícuotas Vencidas, Urbanización cerrada, Cartera Vencida.		
RESUMEN: La Urbanización Matices Etapa Verde Esmeralda está ubicada en el Km 10 ½ vía la Aurora, afronta falencias en la recuperación de la cuenta por cobrar lo que afecta el presupuesto de la ciudadela, los clientes no pagan a tiempo las alícuotas, por diferentes actividades de los habitantes, la escasa preparación del personal en aspecto de cobranza, lleva a una gestión administrativa en la recuperación de los pagos a tiempos. El objetivo del estudio es determinar las causas del crecimiento de la cuenta por cobrar para establecer su impacto en el presupuesto financiero de la Urbanización Matices, en este proyecto se utilizará los tipos de investigación explorativa, descriptiva, correlacional, también se utilizará el análisis documental, el diagrama de paretto, y se propone mejoras para el manejo de las cuentas por cobrar.		
No. DE REGISTRO:		No. DE CLASIFICACIÓN:
DIRECCIÓN URL:		
ADJUNTO PDF:		<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
CONTACTO CON AUTORES: Laura Merino Aguilar Cynthia Patiño Arana		Teléfono: 0994411155 0993406490 E-mail: laura_merino_aguilar@hotmail.com Flaca_cynthia@hotmail.com
CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:		Nombre: Secretaría de la Facultad
		Teléfono: (03)2848487 Ext. 123
		E-mail: fca@uta.edu.ec



UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE CONTADURÍA PÚBLICA AUTORIZADA



Certificado Antiplagió



Para los fines legales pertinentes, CERTIFICO que la tesis: **"ANÁLISIS DE LA CARTERA VENCIDA Y SU EFECTO EN EL FLUJO DE EFECTIVO DE LA URBANIZACIÓN MATICES"**, perteneciente a la estudiante: **LAURA YANINA MERINO AGUILAR Y CYNTHIA JANNINA PATIÑO ARANA**, tiene 9 % según el informe del sistema de coincidencias URKUNDO.

CPA. ROSA ELVIRA RUIZ MEZA MCA.
TUTORA



UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE CONTADURÍA PÚBLICA AUTORIZADA



Certificación de la tutora

Habiendo sido nombrada, Yo Rosa Elvira Ruiz Meza como tutora de tesis de grado como requisito para optar el título de Contador Público Autorizado presentado por las egresadas:

Laura Yanina Merino Aguilar con cc N° 0922451984

Cynthia Jannina Patiño Arana con cc N° 0923793608

TEMA: ANÁLISIS DE CUENTAS POR COBRAR, URBANIZACIÓN MATICES
ETAPA VERDE ESMERALDA.

Certifico que he revisado y aprobado en todas sus partes encontrándose apto para su sustentación.

CPA Rosa Ruiz Meza MCA.
TUTORA



UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE CONTADURÍA PÚBLICA AUTORIZADA



Declaratoria de responsabilidad y renuncia

Por medio del presente certifico que los contenidos desarrollados en trabajo de titulación son de absoluta propiedad y responsabilidad de nosotras, **Laura Yanina Merino Aguilar** con cédula de identidad N° **0922451984** y **Cynthia Jannina Patiño Arana** con cédula de identidad N° **0923793608**.

**Tema: ANÁLISIS DE CUENTAS POR COBRAR, URBANIZACIÓN MATICES
ETAPA VERDE ESMERALDA.**

Derechos que renunciamos a favor de la Universidad de Guayaquil, para que haga uso como bien tenga.

LAURA MERINO AGUILAR

CI. 0922451984

CYNTHIA PATIÑO ARANA

CI. 0923793608

Dedicatoria

El trabajo la investigación lo dedicamos a Dios quién supo guiarnos por el buen camino, darnos fuerzas para seguir adelante y no desmayar en este proceso de aprendizaje durante la nueva carrera que estamos por culminar.

A nuestras familias quienes estuvieron durante este proceso de formación guiándonos y apoyándonos para ser mejores personas.

Para nuestros padres por su gran apoyo, consejos, comprensión, amor, ayuda en los momentos más difíciles, y por ayudarnos con los recursos necesarios para estudiar en esta nueva carrera de Contadoras Pública y fortalecer los valores, principios, nuestro carácter, empeño, perseverancia, coraje para conseguir objetivos y logros en una vida armónica que nos permita integrarnos en todos los aspectos.

A nuestros esposos, hermanos por estar siempre presentes, acompañándonos para podernos realizarnos como Profesionales de la República del Ecuador.

Laura Yanina Merino Aguilar
C.C. 0922451984

Cynthia Jannina Patiño Arana
C.C. 0923793608

Agradecimiento

El primer Agradecimiento será para ese hombre maravilloso que es Dios, por bendecirnos para llegar hasta donde hemos llegado, porque permitiste que seamos perseverantes en nuestros anhelados estudios superiores.

A la Escuela de Contaduría Pública Autorizada, por darnos la oportunidad de estudiar y ser unas profesionales.

Un sincero agradecimiento a los profesores que durante toda nuestra vida estudiantil, fomentaron nuestros saberes, corrigieron actitudes y mejoraron nuestra calidad de vida. Son muchos los profesionales que nos han formado y queremos agradecer infinitamente por todo lo que se nos dio y especialmente el conocimiento que nos dieron en las aulas.

A todos nuestros amigos y familiares por caminar juntos en este proceso de vida.

Para ellos: Muchas gracias y que Dios los colme de bendiciones.

Laura Yanina Merino Aguilar

C.C.0922451984

Cynthia Jannina Patiño Arana

C.C. 0923793608



UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE CONTADURÍA PÚBLICA AUTORIZADA



ANÁLISIS DE CUENTAS POR COBRAR, URBANIZACIÓN MATICES ETAPA VERDE ESMERALDA

Autoras: Laura Yanina Merino Aguilar y Cynthia Jannina Patiño Arana

Tutora: CPA Rosa Ruiz Meza MCA

Resumen

Este trabajo de investigación tiene por objeto el estudio de la cuentas por cobrar dentro del campo de acción de la urbanización Matices etapa Verde Esmeralda está ubicada en el km 10 ½ vía la Aurora, afronta una serie de dificultades financieras para poder cobrar a los usuarios que habitan en esta ciudadela que presentan impagos de las alícuotas que deben pagar por que realizaron acuerdos para poder adquirir los servicios que la ciudadela ofrece a los habitantes de Matices. El objetivo de este trabajo es determinar las causas de las cuentas por cobrar que con lleva a una cartera vencida para establecer su impacto en el presupuesto financiero de la Urbanización. Así permitirá analizar los antecedentes de la urbanización matices de los presupuestos y cartera vencida para ofrecer una liquidez y poder identificar el porcentaje de impacto de la cartera vencida en la liquidez para encontrar las causas que provocan el crecimiento de la cartera vencida.

Palabras clave: cuentas por cobrar, propietarios, alícuotas vencidas

Urbanización cerrada, cartera vencida.



UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE CONTADURÍA PÚBLICA AUTORIZADA



ACCOUNTS RECEIVABLE ANALYSIS, EMERALD GREEN DEVELOPMENT
 STAGE MATICES

Authors: Laura Merino Yanina Aguilar and Cynthia Arana Patiño Jannina

Tutor: Rosa Ruiz Meza CPA MCA

Abstract

This research aims to study the accounts receivable within the scope of the Nuances development stage Verde Esmeralda is located at km 10½ via Aurora, faces a number of financial difficulties to charge users who They live in this citadel have unpaid tax rates to be paid by that made agreements to acquire the services that the citadel offers the inhabitants of nuances. The aim of this study is to determine the causes of the receivables that leads to NPLs to establish their impact on the financial budget of the urbanization. That will allow aanalizar the background of the nuances of budgets and nonperforming loans to provide liquidity and to iidentificar the percentage impact of NPLs on liquidity to find the causes of the growth of NPLs urbanization.

Keywords: accounts receivable, owners, due aliquots ,Gated Community, nonperforming loans.

Tabla de contenido

Contenido	Pág.
Carátula	i
Repositorio Nacional en Ciencias y Tecnología.....	ii
Certificado Antiplagio	iii
Certificación de la tutora	iv
Declaratoria de responsabilidad y renuncia.....	v
Dedicatoria.....	vi
Agradecimiento	vii
Resumen	viii
Abstract	ix
Introducción.....	1
Capítulo 1	3
El Problema	3
1.1. Planteamiento del problema	3
1.2. Formulación y Sistematización de la Investigación	6
1.2.1. Formulación del Problema de Investigación.	6
1.2.2. Sistematización del Problema de Investigación.	6
1.3. Objetivos de la Investigación	6
1.3.1. Objetivo General.	6
1.3.2. Objetivos Específicos.	7
1.4. Justificación.....	7
1.4.1. Justificación Teórica.....	7
1.4.2. Justificación Metodológica.....	8
1.4.3. Justificación Práctica.	8
1.5. Delimitación de la Investigación	8
1.6. Hipótesis	9
1.6.1. Variable independiente.....	10
1.6.2. Variable dependiente.....	10
1.6.3. Operacionalización de las Variables.	10
Capítulo II.....	12
Marco Referencial	12
2.1. Antecedentes de la Investigación	12
2.2. Marco teórico	14

2.2.1.	Cuentas por Cobrar.....	14
2.2.1.1.	<i>Antecedentes de cuentas por cobrar.</i>	14
2.2.1.2.	<i>Definición.</i>	14
2.2.2.	Modelo de la cuenta por cobrar.....	15
2.2.3.	Trámites de la cuenta por cobrar.....	16
2.2.3.1.	<i>El Registro de la Cuenta por Cobrar.</i>	17
2.2.3.2.	<i>Cuentas Incobrables.</i>	17
2.3.	Marco Contextual.....	18
2.4.	Marco Conceptual	19
2.5.	Marco Legal	20
Capítulo III		22
Marco Metodológico		22
3.1.	Diseño de la Investigación	22
3.2.	Tipos de la Investigación.....	22
3.3.	Población y Muestra.....	23
3.4.	Técnicas e Instrumentos de Investigación.....	24
3.4.1.	Técnicas de Investigación.	24
3.4.2.	Análisis de la Investigación.....	25
3.5.	Análisis e Interpretación de Resultados	30
3.5.1.	Diagnóstico de las Causas de la Cartera Vencida.	30
3.5.2.	Análisis Cuentas por Cobrar.....	31
CAPÍTULO IV		44
PROPUESTA		44
Manual de Control Interno y Mejoramiento en el Área Contable.....		44
4.1.	Introducción.....	44
4.2.	Misión.....	44
4.3.	Visión	45
4.4.	Objetivos de la propuesta	45
4.4.1.	Objetivo General.	45
4.4.2.	Objetivo específicos.	45
4.5.	Descripción del Manual.....	45
4.6.	Costo del manual.....	63
4.7.	Resultados que se espera	63
4.8.	Inversión Inicial.....	65

4.9.	Propiedad, Planta y Equipo	66
4.10.	Activos Intangibles.....	66
4.11.	Proyección de ingresos.....	67
4.12.	Gastos Mensuales	67
4.13.	Estados financieros proyectados	71
4.14.	Conclusiones	74
4.15.	Recomendaciones.....	75
	Bibliografía.....	76
	Apéndice.....	79

Índice de Tablas

Tabla 1	<i>Conceptos e Indicadores</i>	10
Tabla 2	<i>Operacionalización de las variables</i>	11
Tabla 3	<i>Población</i>	23
Tabla 4	Muestra	23
Tabla 5	<i>Cuadro de Pareto</i>	25
Tabla 6	<i>Cuentas por Cobrar</i>	26
Tabla 7	<i>Ingreso 2014</i>	27
Tabla 8	<i>Detalle de Gastos</i>	28
Tabla 9	<i>Cuadro de Pareto</i>	29
Tabla 10	<i>Elaboración y Entrega de Reglamentos actualizados</i>	63
Tabla 11	<i>Inversión Total Inicial</i>	65
Tabla 12	<i>Propiedad, Planta y Equipo</i>	66
Tabla 13	<i>Gastos de Constitución</i>	67
Tabla 14	<i>Proyección de Ingresos mensuales</i>	67
Tabla 15	<i>Gastos Mensuales Proyectados</i>	68
Tabla 16	<i>Depreciación y Amortización Mensual Proyectadas</i>	69
Tabla 17	<i>Sueldos y Aportaciones Proyectadas</i>	69
Tabla 18	<i>Suministro y materiales</i>	70
Tabla 19	<i>Estado de Situación Financiera Proyectado</i>	71
Tabla 20	<i>Estado de Resultado Integral Proyectado</i>	72
Tabla 21	<i>Presupuesto 2015</i>	73

Índice de Figura

Figura 1 Planificación Financiera Estratégica	9
Figura 2 Elementos de la Planificación Financiera	9
Figura 3 Plano Urbanización Matices Etapa Verde Esmeralda.....	19
Figura 4 Muestra.....	24
Figura 5 Cartera Vencida Primer Semestre	30
Figura 6 Cartera Vencida Segundo Semestre	30
Figura 7 Análisis de Cuentas por Cobrar	31
Figura 8 Primer Semestre Valores Extras.....	32
Figura 9 Segundo Semestre Valores Extras	32
Figura 10 Cuentas por cobrar mes de Enero 2014.....	33
Figura 11 Cuentas por cobrar mes de Febrero 2014.....	33
Figura 12 Cuantas por cobrar mes de Marzo 2014.....	34
Figura 13 Cuantas por cobrar mes de Abril 2014.....	34
Figura 14 Cuantas por cobrar mes de Mayo 2014.....	35
Figura 15 Cuantas por cobrar mes de Junio 2014	35
Figura 16 Cuentas por cobrar mes de Julio 2014.	36
Figura 17 Cuantas por cobrar mes de Agosto 2014.....	36
Figura 18 Cuentas por cobrar mes de Septiembre 2014.....	37
Figura 19 Cuentas por cobrar mes de Octubre 2014	37
Figura 20 Cuentas por cobrar mes de Noviembre 2014	38
Figura 21 Cuentas por cobrar mes de Diciembre 2014	38
Figura 22 Cuentas por Cobrar	39
Figura 23 Análisis del Ingreso.....	39
Figura 24 Gasto Personal.....	40
Figura 25 Servicio Básicos	40
Figura 26 Suministro y Materiales	41
Figura 27 Mantenimiento	41
Figura 28 Otros.....	42
Figura 29 Total de Egresos.....	42
Figura 30 Comparativo de Ingresos y Egresos.....	43
Figura 31 Disposiciones generales	47
Figura 32 Organigrama Administración.....	63

Figura 33 Modelo de Viviendas Urbanización Matices Etapa Verde Esmeralda	64
Figura 34 Logotipo de ingreso Urbanización Matices	64
Figura 35 Infraestructura interna de las oficinas	64

Introducción

El tener propiedades en urbanizaciones cerradas es buscar el bienestar y seguridad de las familias. En dichas urbanizaciones se debe cumplir un reglamento y normativa para un mejor vivir, estas propiedades deben de regirse a una misma barra arquitectónica, tener los mismos servicios y tener la misma características naturales además debe de tener obras necesarias de infraestructura para poder concretar servicios de telecomunicaciones o para individualizar medición de agua, gas o electricidad.

En Ecuador existen muchas urbanizaciones Privadas en Entidades de Propiedad Horizontal con excelente administraciones y copropietarios. En Ecuador, urbanización Matices es una de las tantas empresas privadas que deben enfrentar el problema de incumplimiento del presupuesto financiero, situación que se atribuye a que en el departamento de crédito y cobranzas los empleados no siguen procedimientos y políticas adecuados.

La alícuota es una contribución mensual obligatoria, que cubre el dueño de cada vivienda dentro del complejo habitacional cerrado Matices etapa Verde Esmeralda esta recaudación está destinado a costear los gastos de mantenimiento, servicios básicos de la piscina alumbrado público y los gastos operativos de la urbanización. La Administradora actual, que es el encargada de realizar esta labor, es asignada en asamblea de propietarios por mayoría de votos, ésta cumple con la labor de cobranza, recuerdan a los propietarios que sin su aporte no se podría sostener el pago de los servicios básicos que cubre el pago mensual de sus alícuotas. Es función de la Administradora en cuanto un propietario llega al sector es la encargada de hacerle conocer y entregarle las normas y la importancia de que los propietarios estén y mantenga al día las alícuotas por el valor de \$ 55,00 al mes, y

realiza hincapié de que una familia busca un conjunto cerrado porque desea un mejor estilo de vida. Para lograr esto se empieza con el pago de las alícuotas en la urbanización Matices conjunto Verde Esmeraldas, existen 140 propietarios

La Administración, tiene como importancia de justificar a los propietarios cada dólar que ingresa. Cree que eso con lleva al compromiso de pago y afirma que envía reportes periódicos. La suscripción de convenios de pago es una modalidad común en urbanizaciones para recuperar cartera vencida. Con ello, los propietarios deudores pueden acceder otra vez a los servicios aún con obligaciones pendientes.

Este trabajo comprende un introductorio y cuatro capítulos Introducción:

El primer capítulo corresponde al problema donde como primer punto es El Planteamiento del Problema, Formulación y Sistematización, Objetivos de la Investigación, Justificación, Delimitación de la Investigación, Hipótesis.

En el segundo capítulo se despliega Antecedente de la Investigación, Marco Teórico, Marco Contextual, Marco Conceptual, Marco Legal.

En el tercer capítulo se despliega Diseño de la Investigación, Tipo de la Investigación, Población y Muestra, Técnica e Instrumentos de Investigación, Análisis de Resultados.

En el cuarto capítulo se presenta la propuesta en donde, en base a las teorías y a los resultados obtenidos, se formará el manual de procedimientos de control interno, conclusiones y recomendaciones realizadas en base a los resultados obtenidos.

Capítulo 1

El Problema

1.1. Planteamiento del problema

A nivel mundial las cuentas por cobrar dan un servicio de importancia para quienes hacen negocios, compañías, empresa que surgen en un momento determinado, esto quiere decir, en la actualidad son créditos, cuentas que se respalda por facturas y detalla un gasto que tiene cada persona natural. En este caso todos a nivel mundial y Latino américa se ejecutan el comercio y la relación de la contabilidad que sirve para generar dinero y hacer funciones de pagos de gastos que se asume cuando uno adquiere una propiedad, créditos y responsabilidades y deberes.

En Ecuador el uso de la contabilidad para las entidades de viviendas que se han realizado como urbanizaciones cerradas se generó una nueva forma de administrar dichas viviendas que son organizaciones sociales que se manejan con recursos financieros de cada uno de los que viven en la urbanización Matices etapa verde Esmeralda que queda en el kilómetro 10.5 vía la Aurora. Las viviendas de Matices tienen una problemática que es el proceso administrativo financiero para poder organizarse sobre el control interno en el área administrativa y gerencial de la urbanización, se pueden considerar como fallas graves en los manejos administrativos, los siguientes: Falta de facturas, no llevar el control de los pagos y seguimiento mensuales

Es por ello que los objetivos no se cumplen, ya que al no haber un buen funcionamiento en el sistema de cobranza no puede haber buenos resultados, lo cual afecta a la organización ya que no existe una liquidez que asegure la estabilidad y solidez de la urbanización, como consecuencia de no cancelar al día las facturas que le tienen vencidas

lo que imposibilita los pagos del personal administrativo, operativo y seguridad. Debido a estos inconvenientes se debe implantar lineamientos en el control interno que sea acorde con las exigencias de la urbanización, como también establecer nuevas políticas de cobros.

Teniendo en cuenta el control interno, se puede definir un plan el cual puede mantener estabilidad en la urbanización y realizar satisfactoriamente las operaciones de un manual de control interno y un mejoramiento en el área contable. Por lo tanto la mejor manera de llevar a cabo este plan es: Enviar debidamente y sin retraso los estados de cuentas, Revisar mensualmente las facturas vencidas.

La urbanización Matices tiene una antigüedad de constitución de 12 años, inicialmente su administración estaba a cargo de la Inmobiliaria Proyecta, la misma que cedió dicha responsabilidad a la Asociación de propietarios, quienes iniciaron trabajando con informes solo de ingresos y gastos, sin elaborar un presupuesto que sirva de guía y así poder ejecutar los ajustes en caso de ser necesario. Estos recursos son administrados por la asamblea de copropietarios, quienes eligen a su administrador con el 75% de los votos durante cuatro años seguidos Sra. Janeth Ortiz, ella ha sido reelecta en el cargo de administradora.

La señora recibió a un arquitecto que inspeccionaba el estado de la fachada, que lucía deteriorada. También le explicó que la puerta de acceso peatonal estaba trabada. Ambos discutieron las alternativas para las reparaciones. El costo será cubierto con el dinero de las alcúotas. En Matices Etapa Verde Esmeralda habitan 140 viviendas. Cada propietario paga una cuota mensual de USD 55.00 Ese valor se fijó en una asamblea general, según un informe de gastos anuales más el 5% para gastos emergentes. Además tiene otro tipo de ingresos por alquiler de las instalaciones de recreación y piscinas para

eventos fiestas de los propietarios mismos que tienen que solicitarlo con quince días de anticipación.

Los USD 7,700.00 ingresan a una cuenta común y son invertidos en el pago de la guardianía privada, electricidad de las avenidas piscinas y de jardinería, pago a jardineros, conserjería, mantenimiento de piscina, planta eléctrica, cisterna y áreas comunales. La administradora tiene un horario de 09:00 a 13:00 y de 15:00 a 18:00. Tiene conocimientos básicos en contabilidad que le permiten llevar sin problemas los movimientos económicos de la cuenta común. Para la administradora, uno de los principales problemas es el retraso en el pago de las alícuotas. Se identifican las siguientes causas y consecuencias: Los clientes no pagan a tiempo alícuotas, por diferentes razones es decir, personas que han adquirido vivienda están en un nivel económico estable.

Pero lamentablemente por motivos políticos, económicos se han quedado sin empleo motivo por el cual se han visto en la obligación de cubrir las necesidades básicas elementales y tener que dejar de pagar las alícuotas como consecuencia, la urbanización tiene dificultad de no contar con un flujo para las diferentes actividades del negocio.

La escasa preparación del personal en aspectos de la cobranza, lleva a una gestión en la recuperación de valores, muy limitada. Otras de los problemas que existe en el incremento de la cartera vencida es que las personas no tienen cultura de pago, en este tipo de urbanización el 60% residen personas que han adquirido la vivienda no están en la capacidad económica para mantenerse, las malas administraciones que existieron en la urbanización. De continuarse esta problemática la Urbanización Matices Etapa Verde Esmeralda, aumentará la cartera vencida y como consecuencia, habrá incumplimiento en el

presupuesto financiero a medida de que pasa el tiempo, la situación empeorará, lo que podrá conducir a Ilíquidez y con ello, la falencia de no saber hacer una buena gestión administrativa interna de la urbanización hará que la comunidad presente obstáculos económicos para el mantenimiento urbano de la ciudadela.

1.2. Formulación y Sistematización de la Investigación

1.2.1. Formulación del Problema de Investigación.

¿Cómo incide las cuentas por cobrar en la Urbanización Matices para el cumplimiento del presupuesto financiero?

1.2.2. Sistematización del Problema de Investigación.

- ¿Qué se debe hacer para obtener una buena liquidez?
- ¿Cuáles son las medidas aplicables a las cuentas por cobrar?
- ¿Cómo se estructura un manual interno para mejorar la cobranza de Urbanización Matices etapa Verde Esmeraldas?

1.3. Objetivos de la Investigación

1.3.1. Objetivo General.

Determinar las causas de las cuentas por cobrar para establecer su impacto en el presupuesto financiero de la Urbanización Matices Etapa Verde Esmeralda.

1.3.2. Objetivos Específicos.

- ✓ Analizar los antecedentes de la urbanización matices de los presupuestos y cartera vencida para ofrecer una liquidez.
- ✓ Identificar el porcentaje de impacto de la cartera vencida en la liquidez para encontrar las causas que provocan el crecimiento de las cuentas por cobrar.
- ✓ Construir un manual de control interno para las cobranzas de Urbanización Matices etapa Verde Esmeraldas.

1.4. Justificación

1.4.1. Justificación Teórica.

El propósito de la investigación es presentar una solución a la urbanización frente al incremento de cuentas por cobrar basado a los reportes que registran en la Administración de la Urbanización por concepto de alcúotas que los propietarios cancelan mensualmente para cubrir el pago de alumbrado público, agua potable utilizada en la piscina y áreas verdes y el pago de trabajadores por guardianía jardinería, y sueldo de Personal Administrativo. Por lo que es necesario elaborar una estructura para determinar los gastos de acuerdo a los ingresos obtenidos. Desde la perspectiva práctica se utilizaran el flujo de ingresos, el histórico de la cartera vencida, los gastos, para establecer la existencia del incremento de la cartera vencida. La problemática analizada permitirá determinar cómo debe llevarse la investigación, que justifica por demás el lograr y poder realizar modificaciones de orden administrativo y cómo afecta o no su estructura en la cuenta por cobrar, se debe considerar primero la existencia del problema en cuanto a la morosidad.

1.4.2. Justificación Metodológica.

Es importante dentro de toda estructura organizacional llevar un adecuado y organizado sistema de control de los gastos, los mismos que deberán estar proyectados en base a la recaudación que se genera mes a mes. La investigación desde el punto de vista teórico se basa en los datos internos de la empresa, una observación física de los procedimientos a seguir, para cumplir con el presupuesto financiero de la Urbanización, todo esto en base de la estrategia que evite el crecimiento de las cuentas por cobrar. La importancia de determinar las causas del crecimiento de cuentas por cobrar para establecer su impacto en el presupuesto financiero de la Urbanización Matices Etapa Verde Esmeralda.

1.4.3. Justificación Práctica.

Con los reportes de las alícuotas que pagan los propietarios de la Urbanización Matices, etapa verde esmeralda, se elaborara informes donde evidencie los aspectos de alícuotas, valores adicionales por eventos, alquiler de cabañas elaboración de tarjetas y clases de bailoterapia y de esta forma se cumpliría con todos y cada uno de los pagos a los trabajadores, empleados y servicios básicos al día y no tendría la administradora esa incertidumbre de que al finalizar el mes no tendría solvencia para cubrir dichos pagos.

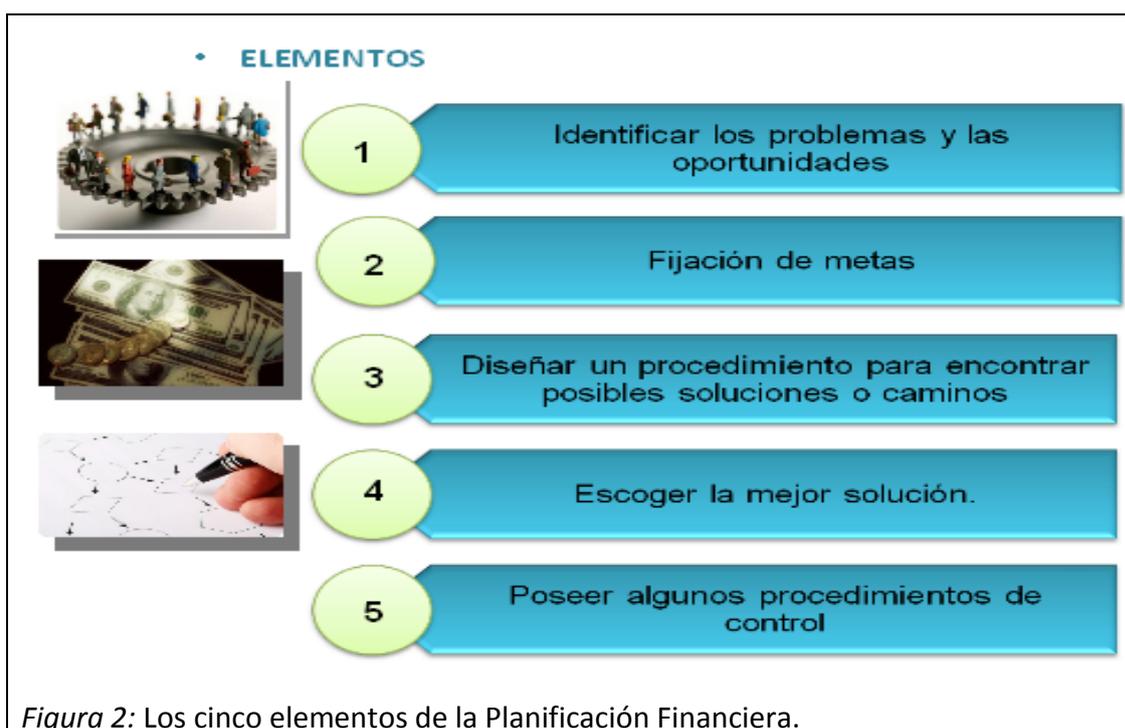
1.5. Delimitación de la Investigación

Campo: Financiero

Área : Presupuesto

Aspecto: Cuentas por Cobrar, efecto en el flujo

Tema : Análisis de la cuenta por cobrar, Urbanización Matices Etapa Verde Esmeralda.



1.6. Hipótesis

La falta de pago en las alícuotas por distintos motivos genera una cuenta por cobrar y es calificada de acuerdo a su sensibilidad del retraso en el cumplimiento de la misma, lo cual trae consecuencias de atrasos en pagos.

1.6.1. Variable independiente.

Cuentas por Cobrar.

1.6.2. Variable dependiente.

Diseñar Plan Estratégico Financiero.

Tabla 1

Conceptos e Indicadores

VARIABLES	CONCEPTOS	INDICADORES
Variable independiente: Cuentas por Cobrar	Propietarios con cartera vencida en urbanización matices etapa verde Esmeralda	Propietarios que no cancelan sus alcúotas por diferentes motivos
Variable dependiente: Diseñar un plan estratégico	Presupuesto de meses en los que se encuentran vencidas las alcúotas de los propietarios	Falta de liquidez en la Administración de Urbanización Matices etapa verde Esmeralda

Nota: Tabla de variables Conceptos e Indicadores.

1.6.3. Operacionalización de las Variables.

A continuación se presenta las siguientes variables con sus respectivas definiciones, dimensiones, los indicadores o preguntas utilizando instrumentos y técnicas.

Tabla 2

Operacionalización de las variables

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERATIVA	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS O PREGUNTAS	INSTRUMENTOS	TÉCNICA
INDEPENDIENTE Cuentas por cobrar	Entendida como la parte de los documentos y créditos que no han sido pagados a la fecha de su vencimiento	Este proceso se realiza a través de informes, conciliaciones bancarias de depósito a la cuenta corriente.	<ul style="list-style-type: none"> Reglamentos de la organización, cuando haces la compra de la vivienda Cuotas vencidas Cuentas por cobrar 	Liquidez	¿Considera que la alícuota que cobra la Administración de la urbanización Matices verde esmeralda es la adecuada?	Métodos y técnicas para saber dirigir los procesos administrativos y financieros de la urbanización Matices etapa verde esmeralda	Observación Encuesta Documentos Financieros Reglamentos de la Ley Normativas de la urbanización Matices etapa verde esmeralda
Efecto en el flujo de efectivo	El estado de flujos de efectivo está incluido en los estados financieros básicos que deben preparar las empresas para cumplir con la normativa y reglamentos institucionales de cada país.	Disponibilidad de dinero inmediato para pago de sueldo laboral insumos materiales de limpieza, de jardinería y servicios básicos.	<ul style="list-style-type: none"> Cuentas de Ahorro. Cuenta Corriente Ingresos económicos del Propietario Normativas legales de acuerdo a la Ley de Propiedad horizontal 	Endeudamiento	¿Usted conoce que pagos realiza la Administración con su Alícuota? Cuando usted compro su vivienda le dieron información de normativas legales		
Dependiente propietarios de la urbanización matices etapa verde esmeralda en mora con las alícuotas	Una urbanizaciones un conjunto de viviendas situadas generalmente en un antiguo medio rural junto a otras poblaciones.	Son construcciones diseñadas por el hombre a través de un convenio entre socios, o empresas constructoras	<p>Profesionales en Arquitectura Trabajadores de la construcción Permisos municipales</p> <p>Contratos de construcción</p> <p>Organización de las estructura de planeación en la construcción de arquitectura de la urbanización Matices etapa verde esmeralda.</p> <p>Estudio del impacto ambiental</p>	<p>Talento humano Profesional</p> <p>Talento humano calificado</p> <ul style="list-style-type: none"> Planos del terreno de estudio Documentos o escrituras originales de la compra de la propiedad Registro de la propiedad Pago de predios municipales Permiso otorgado por la Municipalidad de Guayaquil Contrato de la obra. Reglamentos de seguridad laboral y cumplimiento de las normas para el trabajador Maquetas de arquitectura Modelos de las casas Planos y diseños de la vivienda Estudio de las aguas servidas de los servicios básicos 	<p>¿Qué beneficio adecuado le gustaría tener por el pago de sus alícuotas?</p> <p>¿Qué recomendaciones usted daría para mejora de la Urbanización Matices Etapa Verde Esmeralda?</p> <p>¿Cómo es el servicio de guardiana en la Urbanización Matices etapa Verde Esmeralda?</p>	<p>Planear</p> <p>Organizar</p> <p>Diseñar</p> <p>Programación</p> <p>Ejecución</p>	<p>Observar</p> <p>Analizar</p> <p>Dibujar</p> <p>Tecnología</p> <p>Documentos por internet</p>

Nota: Análisis de la Operacionalización de las variables (definición conceptual, definición operacional, dimensiones, indicadores, ítems o preguntas, técnicas e instrumentos).

Capítulo II

Marco Referencial

2.1. Antecedentes de la Investigación

Según Vaca (2012), En su trabajo de Investigación titulado Diseño Contable para la Constructora Grupo Idas Aplicado al Proyecto Conjunto Habitacional Villasol, se planteó como objetivo general diseñar sistemas de control contable para proyectos inmobiliarios y su aplicación al Proyecto Conjunto Habitacional Villasol. Llegando a la conclusión que este diseño contable se ha desarrollado bajo las normas y principios legales del país y como estrategia para cada uno de los procesos de construcción del Proyecto Conjunto Habitacional Villasol, con el fin de facilitar el análisis de sus resultados, tanto para los accionistas como para el Departamento Técnico.

En el seguimiento pormenorizado de costos de construcción para el departamento de Contabilidad se recomienda contratar el siguiente personal: un Contador, un Asistente de Contabilidad y una Secretaria; los mismos que deben reunir experiencia en cargos similares y de preferencia en Empresas Constructoras. ! Se requiere mantener una coordinación adecuada entre los socios promotores del Proyecto y el área de ventas, con la finalidad de definir parámetros reales como el Presupuesto de Costos y Gastos asignado a la ejecución del Proyecto Villasol.

Según Villalva (2014), en su trabajo de Investigación titulado Mejoramiento del Sistema Administrativo- Financiero del Conjunto Habitacional Dos Hemisferios planteo como objetivo general una mejora del Sistema Administrativo-Financiero dentro del Conjunto, con el fin de afianzar la relación con los condóminos, presentar saldos reales,

establecer controles y procesos por el monto de dinero que se maneja y la cantidad de personas que viven en el Conjunto es necesario llevar una buena administración.

Se llega a la conclusión, que es de suma importancia la elaboración de los procesos más relevantes dentro del Conjunto para definir controles en las actividades y establecer niveles de elaboración, supervisión y aprobación. La participación del comité de fiscalización y vigilancia es importante para que los procesos sean supervisados por personas externas a la Administración, este comité debe estar conformado por copropietarios del Conjunto con el fin de mejora dentro del Conjunto. La persona encargada de la recaudación de alícuotas debe ser una persona externa al Conjunto, al igual que el contador; con el fin de evitar que existan intereses de por medio.

Según Ordoñez (2011), En su trabajo de Investigación titulado Gestión de las Cuentas por Cobrar de Urbanización y Vivienda Prouvi I Etapa del Colegio de Ingenieros Civiles de Loja planteo como objetivo general una técnica que tiene como finalidad apoyar y optimizar los procesos de la Administración y de la Economía en una organización empresarial, su enseñanza requiere de objetivos claramente definidos y prácticos, factibles de aplicar con exacta precisión.

Al mismo tiempo, es importante que la sociedad actual cuente con un Sistema de Contabilidad, para establecer un control necesario sobre cada uno de los recursos y obligaciones que tiene una empresa; proporcionando en cualquier momento información financiera, en forma clara, completa, precisa y al mínimo de costo, estableciendo su real situación, para poder evitar, desfases propios de la administración, en el que, por ser dirigido por personas no especializadas, existen falencias.

2.2. Marco teórico

2.2.1. Cuentas por Cobrar.

2.2.1.1. Antecedentes de cuentas por cobrar.

Estas cuentas se originan por transacciones distintas a aquellas para las cuales fue constituida la entidad tales como préstamos a accionistas y a funcionarios y empleados, reclamaciones, ventas de activo fijo, impuestos pagados en exceso, si los montos involucrados no son de importancia pueden mostrarse como otras Cuentas por Cobrar.

Según Ayala, (2014), son derechos exigibles originados por ventas, servicios prestados, otorgamiento de préstamos o cualquier otro concepto análogo. Atendiendo a su origen, las cuentas por cobrar, se pueden clasificar en dos grupos: A cargo de clientes, A cargo de otros deudores

En relación con las cuentas a cargo de compañías tenedoras, subsidiarias, afiliadas y asociadas deben presentarse en renglón por separado dentro del grupo Cuentas por Cobrar, debido a que frecuentemente tienen características especiales en cuanto a su exigibilidad. Si se considera que estas cuentas no son exigibles de inmediato y que sus saldos más bien tienen el carácter de inversiones por parte de la entidad, deberán clasificarse en capítulo especial del activo no circulante.

2.2.1.2. Definición.

Según Anzures, (2011), las Cuentas por Cobrar representan derechos exigibles originados por ventas, servicios prestados, otorgamiento de préstamos o cualquier otro

concepto análogo, atendiendo a su origen se pueden formar dos grupos de Cuentas por Cobrar: A cargo de clientes, cargo de otros deudores.

A este respecto dentro del primer grupo se deben presentar los documentos y cuentas a cargo de clientes de la entidad, derivados de la venta de mercancías o prestación de servicios, que representen la actividad normal de la misma. En el caso de servicios, los derechos devengados deben presentarse como Cuentas por Cobrar aun cuando no estuvieren facturados a la fecha de cierre de operación de la entidad.

En el segundo grupo, deberán mostrarse las cuentas y documentos por cobrar a cargo de otros deudores, agrupándolas por concepto y de acuerdo con su importancia.

2.2.2. Modelo de la cuenta por cobrar.

Las Cuentas por Cobrar son pólizas que pueden adoptar varias formas, pero fundamentalmente se expiden por duplicado, sirviendo el original de recibo para el cliente y el duplicado al carbón como documento contabilizado, razón por la cual la copia contiene espacio para aplicación solamente a cuentas de crédito pues representa sistemáticamente un cargo a la cuenta de mayor Cuentas por Cobrar, razón por la que en ella no se indica cuenta de cargo. Algunas empresas, especialmente de servicios públicos, expiden las Cuentas por Cobrar por triplicado, sirviendo el original como recibo al usuario; el duplicado como aviso de cobro a Contaduría, y el triplicado debidamente archivado, como cargo al cliente, evitándose con ello llevarle cuenta personal por debe y haber.

2.2.3. Trámites de la cuenta por cobrar.

Los trámites de la Cuenta por Cobrar son los siguientes, suponiéndola por duplicado: Se expide tomando los datos de cualquiera de estos antecedentes, calendario de vencimiento, presupuesto aprobado por el cliente previamente, en caso de servicio de reparaciones, la orden del cliente para la prestación del servicio, de acuerdo con tarifas establecida, reporte de consumo mensual, calculado también de acuerdo con tarifas, como en el caso de suministro de energía eléctrica, Convenios celebrados con el cliente, la tira de la caja registradora para dar entrada a las ventas al contado en tienda.

Se anexan los documentos comprobatorios, si los hubiere. Se le asigna numeración consecutiva y se pasa a revisión y aprobación. El original se envía al cajero como orden de cobro, quién lo guarda en el archivo cronológico alfabético. El duplicado se anota en el registro que viene a ser un diario, así como en los auxiliares y en el índice de Cuentas por Cobrar. Se envía el duplicado al cajero, quien lo archiva por numeración consecutiva.

Al efectuarse el cobro de la Cuenta por Cobrar, el cajero anota su libro de caja, estampando el sello fechador de “cobrado” al duplicado y lo devuelve a la Contaduría, después de haberle anotado el número de entrada a caja. La Contaduría anota en el renglón respectivo del registro de Cuentas por Cobrar, la fecha de cobro, anotación que también hace en el índice respectivo. Se archiva el duplicado en gabinete, por el método alfabético, juntando con un broche todas las cuentas de un mismo cliente, mediante lo cual se conoce el volumen de sus operaciones con la empresa.

2.2.3.1. *El Registro de la Cuenta por Cobrar.*

Se debe advertir que las Cuentas por Cobrar están controladas por una cuenta de mayor, de activo circulante, que se carga del importe de las cuentas expedidas, se abona del valor de las cuentas cobradas, y su saldo representa el monto de las cuentas pendientes de cobro. El registro de Cuentas por Cobrar, es un diario que sirve para anotar las expedidas y de las que se toman datos para cargar la cuenta del libro mayor. Tiene las siguientes columnas: Fecha, a cargo de, número consecutivo, número de caja, Cuentas por Cobrar Debe, fecha de cobro. Varias columnas de haber, para acreditar las cuentas de mayor, por las que se origine la Cuenta por Cobrar. Observaciones: Cada mes se suman las columnas del registro y el total de cada una pasa al libro mayor. Puede correrse en el diario general un asiento, tomando estos totales de cargo a Cuenta por Cobrar y abonos a varias cuentas, para de ahí pasar este asiento al libro mayor, tal asiento es solamente el de cargo, pues el de abono se toma del libro de caja.

2.2.3.2. *Cuentas Incobrables.*

La Ley del Impuesto Sobre la Renta contempla a las cuentas incobrables, en sus artículos 22-VI y 24-XVII. En los cuales considera a estas cuentas, como una deducción autorizada, cuando se trate de pérdidas por créditos incobrables, considerándose realizadas cuando se consuma el plazo de prescripción que corresponda, o antes, si fuera notoria la imposibilidad práctica contable para cuentas incobrables. Estimación Contable para Cuentas Incobrables La Comisión de Principios de Contabilidad, hace mención de las estimaciones Contables, cuando comenta que formando parte de las operaciones normales de una entidad.

Para la Estimación contable se debe tomar en cuenta lo siguiente.

- ✓ Verdadera necesidad de registrar la estimación contable y establecimiento de políticas adecuadas al respecto.
- ✓ Compilación de información relevante, suficiente y confiable para respaldar la estimación contable.
- ✓ Participación de personal capacitado en la preparación de la estimación contable.
- ✓ Evaluación de la estimación a través de comparaciones con resultados reales posteriores o de la congruencia con los planes de operación de la entidad.

2.3. Marco Contextual

La urbanización Matices Etapa Verde Esmeralda está ubicada en el kilómetro 10.50 vía la Aurora diagonal al Riocentro El Dorado tiene una antigüedad de constitución de 12 años, inicialmente su administración estaba a cargo de la Inmobiliaria Proyecta, la misma que cedió dicha responsabilidad a la Asociación de propietarios, cuenta con 140 viviendas de dos plantas, áreas verdes piscina zonas de recreación. Se paga una alícuota de 55 mensuales estos recursos son administrados por la Sra. Janeth Ortiz quien fue elegida como administradora por la asamblea de copropietarios, con el 75% de los votos durante cuatro años seguidos, ella ha sido reelecta en el cargo de administradora .La administradora tiene un horario de atención 09:00 a 13:00 y de 15:00 a 18:00.

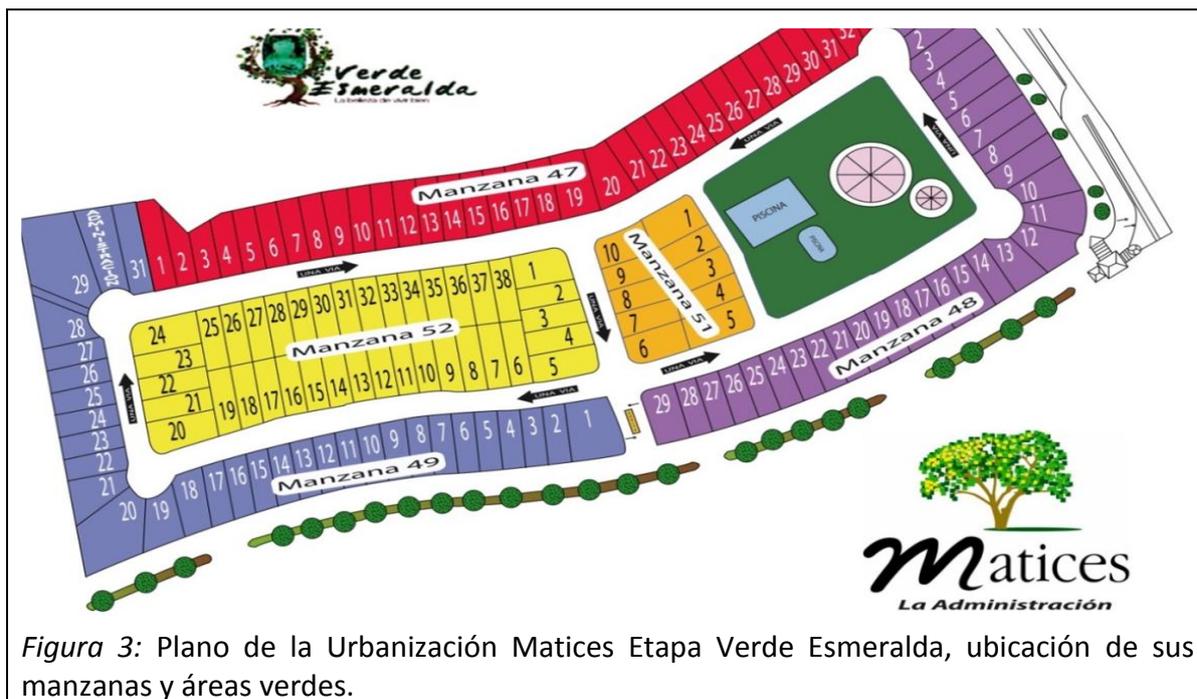


Figura 3: Plano de la Urbanización Matices Etapa Verde Esmeralda, ubicación de sus manzanas y áreas verdes.

2.4. Marco Conceptual

Indicadores Financieros.- Índice en cifras o porcentaje de comparaciones entre sectores, grupos, cuentas, subcuentas, cuyo objetivo es medir la situación financiera y/o de resultados a una fecha o periodo determinados.

Liquidez.- Es la facilidad o dificultad para convertir mi inversión en dinero. Cada activo tiene un grado de liquidez diferente e incluso entre mismos activos pueden existir grados de liquidez diferente.

Manual.- Que exige más habilidad de manos que inteligencia.

Mora.- Atraso en el pago de una obligación, con respecto a la fecha de su vencimiento.

Plazo.- Período de tiempo al que decido invertir. Al establecer el plazo debo de considerar si puedo necesitar el dinero en ese período.

Procedimiento.- Es un conjunto de acciones u operaciones que tienen que realizarse de la misma forma, para obtener siempre el mismo resultado bajo las mismas circunstancias.

Nota crédito: Son todos los abonos efectuados por parte del banco por concepto de: descuentos de giros, pignoraciones, pagares, intereses a favor de la empresa, entre otros, pero que no se han cargado en los libros.

Nota debito: Son cargos efectuados por el banco a la empresa por concepto de: cobro de intereses, comisiones, efectos descontados devueltos, entre otros.

Objeción: Facturas que han sido rechazadas por las E.P.S, por alguna causal de devolución.

2.5. Marco Legal

Según el Plan Nacional del Buen Vivir (2013,2017)

Objetivo 3: Mejorar la calidad de vida en la población. La Constitución, en el artículo 66, establece “el derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios”. Por ello, mejorar la calidad de vida de la población es un proceso multidimensional y complejo. Entre los derechos para mejorar la calidad de vida se incluyen el acceso al agua y a la alimentación (art. 12), a vivir en un ambiente sano (art. 14), a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda digna con independencia de la situación social y económica (art. 30), al ejercicio del derecho a la ciudad (art. 31) y a la salud (art.32). La calidad de vida se enmarca en el régimen del Buen Vivir, establecido en la Constitución, dentro del Sistema Nacional de Inclusión y Equidad Social (art. 340), para la garantía de servicios sociales de calidad en los ámbitos de salud, cultura física y tiempo libre, hábitat y vivienda, transporte y gestión de riesgos.

Hábitat y vivienda digna: La Constitución, en su artículo 375, establece como obligación de todos los niveles de gobierno garantizar el hábitat y la vivienda dignos, con

base en los principios del Sistema Nacional de Inclusión y Equidad Social: universalidad, igualdad, equidad, progresividad, interculturalidad, solidaridad y no discriminación (art. 340). Por hábitat se entiende al entorno integral y construido en el que la población se asienta y desarrolla sus actividades; por lo tanto, debe ser ambientalmente sana y brindar condiciones de seguridad para la población. Las condiciones del hábitat y la vivienda son determinantes de la calidad de vida de las personas. El déficit habitacional cuantitativo ⁶² pasó de 21,2% en 2009 a 13,7% en 2012. Sin embargo, este indicador se mantiene en el 29,8% en zonas rurales. El indicador del porcentaje de hogares en situación de hacinamiento⁶³ se ha reducido de 18,9% en 2006 a 15,8% en 2009 y a 9,2% en 2012, lo que evidencia una reducción del 50% en los últimos seis años (INEC, 2012c). Una prioridad del periodo 2013-2017 es ampliar, de manera coordinada entre niveles de gobierno, la cobertura y la calidad de los servicios básicos, en particular el agua y el saneamiento, pues son factores determinantes de la calidad de vida de la población y tienen relación directa con la generación de un ambiente digno y saludable.

El porcentaje de viviendas que obtienen agua por red pública pasó de 70,1% en 2006 a 74,5% en 2012 (Tabla 6.3.2.); sin embargo, en 2012, este porcentaje es de apenas el 36,3% en zonas rurales, frente al 93,7% en el área urbana. En cuanto a la adecuada eliminación de excretas, el porcentaje de hogares que cuentan con este servicio aumentó del 65,6% en 2006 al 81,3% en 2012 en zonas rurales y del 96,9% al 99,2% en el área urbana, durante el mismo periodo. La recolección de basura en el área rural continúa⁶²

Porcentaje de viviendas cuyas condiciones habitacionales se consideran irrecuperables a partir de la combinación de materiales predominantes y del estado de estos. Se considera que un hogar está hacinado si cada uno de los dormitorios con los que cuenta sirve en promedio a un número de miembros mayor a tres personas

Capítulo III

Marco Metodológico

3.1. Diseño de la Investigación

El diseño de la investigación es de campo no experimental y se presentará mediante la manipulación de la información, con el fin de describir de qué modo o por qué causa se produce la situación de la cartera vencida. Este tipo de investigación se realiza en el propio sitio donde se encuentra el objetivo del estudio, por lo cual permite una información más a fondo al investigador dando los datos con más seguridad donde podrá soportarse con una investigación descriptiva. Este tipo de investigación ayudará a recopilar directamente la realidad de las verdaderas condiciones en las cuales se recogió los datos del caso estudiado que existen en dicha Urbanización Matices etapa Verde Esmeralda.

3.2. Tipos de la Investigación

Utilizar la estadística analítica, correlacional y explícita:

3.2.1. Investigación analítica.

Sirve para analizar e interpretar la información financiera obtenida para determinar la situación actual de la Urbanización a través de la elaboración de sus cuentas por cobrar, gastos y el presupuesto.

3.2.2. Investigación correlacional.

Es decir que se conocerá la incidencia que hay entre la cartera vencida y el presupuesto de la urbanización Matices.

3.2.3. Investigación explicativa.

Se intentara buscar el porqué de los hechos mediante la relación causa- efecto, puede ocuparse mediante la causa o por la investigación pos-facto (que se realiza después de los hechos), como lo de los efectos de la investigación experimental mediante la hipótesis, en el cual se demuestra un nivel más profundo.

3.3. Población y Muestra

Al ser una Urbanización compuesta por 140 viviendas, es decir que la población es de 140 familias, la muestra comprenderá el 88% de la población que habita en la urbanización. La muestra es intencional y será considerada como no probabilística.

Tabla 3

Población

N°	Estratos	Población
1	Familias de la urbanización de Matices	140
	Total	140

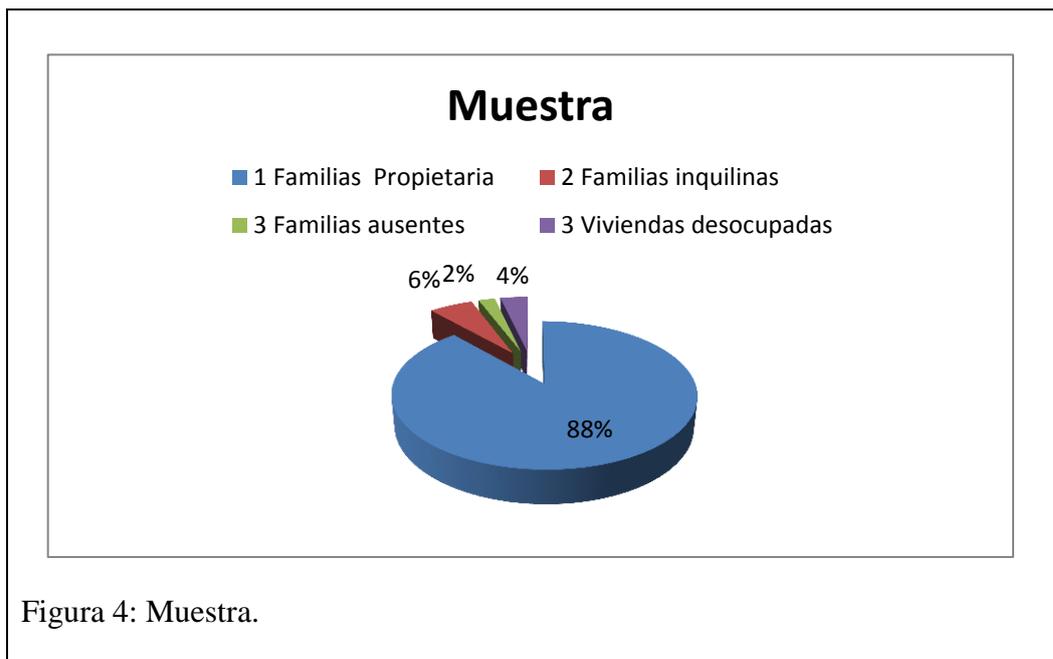
Nota: Tabla de Población

Tabla 4

Muestra

N°	Estratos	Muestra
1	Familias Propietaria	124
2	Familias inquilinas	8
3	Familias ausentes	3
3	Viviendas desocupadas	5
	Total	140

Nota: Tabla de Muestra



3.4. Técnicas e Instrumentos de Investigación

3.4.1. Técnicas de Investigación.

Método de Observación: Los fines de semana por más de cinco meses se asistido a la urbanización Matices etapa verde Esmeralda con la finalidad de realizar una investigación en el sitio, conversando con la Administradora, así como también se entrevistó a propietarios, inquilinos.

Encuesta: Se realizó encuesta con el cien por ciento de la muestra donde las familias propietarias tienen un 88%, las familias inquilinas el 6%, familias ausentes 4% viviendas desocupadas 2% que se entrevistó fue porque o estaban de viaje o no se encontraban los fines de semana en casa.

3.4.2. Análisis de la Investigación.

Para análisis y procesamiento de la información se procederá de la siguiente manera:

Codificación de la información: Para poder tener una buena información se procederá a enumerar cada una de las preguntas que se aplicó en la encuesta, para facilitar mejor el proceso de tabulación, obteniendo una información real y una solución al problema, se analizará que cada pregunta esté debidamente llena con cada una de sus respuestas.

Tabulación de la Información: Se realizará a través del diagrama de Pareto, que permitirá verificar la respuesta e interpretar mejor los resultados de la investigación.

Análisis de Diagrama de Pareto: Para proceder al análisis de los datos se realizara por medio de porcentajes que permite interpretar los resultados que se proyectan.

Tabla 5

Cuadro de Pareto

Nº	Causas	Frecuencia	%	Acumulativo de ventas	% Acumulativo
1	Falta de Compromiso de Pago	35	39%	35	39%
2	Falencias en la cobranza	25	28%	60	67%
3	Mala administración	20	22%	80	89%
4	Talento Humano inadecuado	10	11%	90	100%
TOTAL		90	100%		

Nota: Compromisos de pago.

Diagrama de Pareto: Mediante el Diagrama de Pareto se pueden detectar los problemas que tienen más relevancia mediante la aplicación del principio de Pareto (pocos

vitales, muchos triviales) que dice que hay muchos problemas sin importancia frente a solo unos graves. Ya que por lo general, el 88% de los resultados totales se originan en el 12% de los elementos. La figura es muy útil al permitir identificar visualmente en una sola revisión tales minorías de características vitales a las que es importante prestar atención y de esta manera utilizar todos los recursos necesarios para llevar a cabo una acción correctiva sin malgastar esfuerzos.

Tabla 6

Cuentas por Cobrar

CUENTAS POR COBRAR														
Urbanización Matices etapa Verde Esmeralda														
2013			2014											
MZ. #	Ord.	Ext.	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
47	1600	70	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	440
48	1575	140	0	0	0	0	0	55	80	80	120	120	120	120
49	3685	280	80	80	80	80	80	120	0	0	0	0	0	275
50	1450	175	80	80	80	80	80	80	0	0	0	0	0	0
51	5060	315	120	125	160	160	160	200	80	80	80	80	80	80
Total	13370	980	335	340	375	375	375	510	215	215	255	255	255	915

Nota: Cartera vencida anual.

Se evidencio que las causas porque existe un incremento en la cartera vencida de las alcúotas son la mala administración y la falta de compromiso de pagos.

Tabla 7
Ingreso 2014

INGRESO 2014							
Urbanización Matices etapa Verde Esmeralda							
	Alicuotas	Adicional	Eventos	Cabañas	Tarjetas	Bailoterapia	Total
Ene	7.700,00	185,00	134,40	90,0	80,00	0,00	8.189,40
Feb	7.700,00	590,00	67,20	60,00	56,00	0,00	8.473,20
Mar	7.700,00	455,00	201,40	65,00	80,00	40,00	8.541,40
Abr	7.700,00	460,00	194,40	40,00	144,00	40,00	8.578,40
Mayo	7.700,00	410,00	201,60	60,00	48,00	60,00	8.479,60
Jun	7.700,00	615,00	261,80	60,00	96,00	60,00	8.792,80
Jul	7.700,00	570,00	201,60	65,00	64,00	40,00	8.640,60
Ago	7.700,00	395,00	299,20	76,68	16,00	30,00	8.516,88
Sep	7.700,00	355,00	127,20	49,80	32,00	30,00	8.294,00
Oct	7.700,00	315,00	134,40	80,64	104,00	35,00	8.369,04
Nov	7.700,00	610,00	299,20	23,96	152,00	30,00	8.815,16
Dic	7.700,00	700,00	280,00	45,00	120,00	40,00	8.885,00
	92.400,00	5.660,00	2.402,40	716,08	992,00	405,00	102.575,48

Nota: Ingresos anuales.

También se analizará los ingresos que ha tenido la urbanización Matices etapa Verde Esmeralda, en los aspectos de alícuotas, adicional valores, eventos, cabañas, tarjetas, bailo terapia, en el capítulo se presentaran los resultados del análisis de los ingresos que tiene la urbanización Matices etapa Verde Esmeralda.

Se examinará el detalle de los gastos del periodo 2014, con los aspectos de gastos personales, servicios básicos, suministros y materiales, mantenimiento, otros gastos, en el capítulo IV se presentaran los resultados del análisis de los gastos de la urbanización Matices etapa Verde Esmeralda.

Tabla 8

Detalle de Gastos

DETALLE GASTOS 2014													
Urbanización Matices etapa Verde Esmeralda													
GASTOS DE PERSONAL	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Total
Sueldo Administradora	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	7.200,00
Personal de Mant.	1.770,00	1.770,00	1.770,00	1.770,00	1.770,00	1.770,00	1.770,00	1.770,00	1.770,00	1.770,00	1.770,00	1.770,00	21.240,00
Beneficios (13avo, 14avo)	374,50	374,50	374,50	374,50	374,50	374,50	374,50	374,50	374,50	374,50	374,50	374,50	4.494,00
Iess	287,95	287,95	287,95	287,95	287,95	287,95	287,95	287,95	287,95	287,95	287,95	287,95	3.455,40
Uniformes (Camisetas y Gorras)	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
Alimentación	315,00	315,00	315,00	315,00	315,00	315,00	315,00	315,00	315,00	315,00	315,00	315,00	3.780,00
Vacaciones	197,50	197,50	197,50	197,50	197,50	197,50	197,50	197,50	197,50	197,50	197,50	197,50	2.370,00
Sub Total	3.544,95	3.544,95	3.794,95	3.544,95	42.789,40								
SERVICIOS BASICOS													
CNEL	680,98	701,56	801,01	765,44	841,79	841,79	751,45	795,32	738,38	726,06	742,58	735,99	9.122,35
AMAGUA	784,00	784,00	784,00	784,00	784,00	784,00	784,00	784,00	784,00	784,00	784,00	784,00	9.408,00
CNT	25,00	26,00	20,00	24,00	19,00	22,00	30,00	25,00	40,00	36,00	42,00	28,00	337,00
Sub Total	1.489,98	1.511,56	1.605,01	1.573,44	1.644,79	1.647,79	1.565,45	1.604,32	1.562,38	1.546,06	1.568,58	1.547,99	18.867,35
SUMINISTROS Y MATERIALES													
Jardines	176,08	0,00	33,95	0,00	0,00	45,96	37,50	164,00	0,00	49,60	0,00	38,50	545,59
Productos de Limpieza	158,16	0,00	196,73	120,91	0,00	0,00	0,00	240,07	0,00	321,50	0,00	179,00	1.216,37
Utiles de Oficina	32,00	96,13	0,00	0,00	0,00	75,89	0,00	0,00	44,80	0,00	28,00	57,00	333,82
Equipos varios	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	335,00	120,00	958,00
Sub Total	366,24	96,13	230,68	120,91	250,00	371,85	37,50	404,07	44,80	371,10	363,00	394,50	3.053,78
MANTENIMIENTO													
Piscinas y Pileta	240,00	270,00	290,00	200,00	300,00	300,00	583,52	583,52	583,52	583,52	583,52	690,00	5.207,60
Equipos de Jardín	120,00	0,00	0,00	30,00	0,00	0,00	30,00	0,00	0,00	30,00	0,00	60,00	270,00
Iluminación	132,30	0,00	233,68	522,15	0,00	365,00	0,00	150,75	123,20	514,80	0,00	317,25	2.359,13
Sub Total	492,30	270,00	523,68	752,15	300,00	665,00	613,52	734,27	706,72	1.128,32	583,52	1.067,25	7.836,73
OTROS													
Activos (muebles Oficina)	0,00	161,10	220,17	0,00	0,00	185,00	0,00	161,10	0,00	220,17	0,00	135,00	1.082,54
Sub Total	0,00	161,10	220,17	0,00	0,00	185,00	0,00	161,10	0,00	220,17	0,00	135,00	1.082,54
TOTAL EGRESOS	5.893,47	5.583,74	6.374,49	5.991,45	5.739,74	6.414,59	5.761,42	6.448,71	5.858,85	6.810,60	6.060,05	6.689,69	73.629,80

Diagrama de Pareto: Mediante el Diagrama de Pareto se pueden detectar los problemas que tienen más relevancia mediante la aplicación del principio de Pareto (pocos vitales, muchos triviales) que dice que hay muchos problemas sin importancia frente a solo unos graves. Ya que por lo general, el 88% de los resultados totales se originan en el 12% de los elementos.

La figura es muy útil al permitir identificar visualmente en una sola revisión tales minorías de características vitales a las que es importante prestar atención y de esta manera utilizar todos los recursos necesarios para llevar a cabo una acción correctiva sin malgastar esfuerzos.

Tabla 9

Cuadro de Pareto

Nº	Causas	frecuencia	%	Acumulativo de ventas	% Acumulativo
1	Falta de Compromiso de Pago	35	39%	35	39%
2	Falencias en la cobranza	25	28%	60	67%
3	Mala administración	20	22%	80	89%
4	Talento Humano inadecuado	10	11%	90	100%
	TOTAL	90	100%		

Nota: Falencias de las cobranzas.

Se evidencio que las causas porque existe un incremento en la cartera vencida de las alícuotas son la mala administración y la falta de compromiso de pagos.

3.5. Análisis e Interpretación de Resultados

Con la utilización de la técnica del diagrama de Pareto se analizó las causas por la que existe una cartera vencida en la urbanización Matices etapa Verde Esmeraldas, que dio como resultado que las causas más relevante para que exista una cartera vencida son la falta de compromiso de pago, falencias en la cobranza, mala administración.

3.5.1. Diagnóstico de las Causas de la Cartera Vencida.

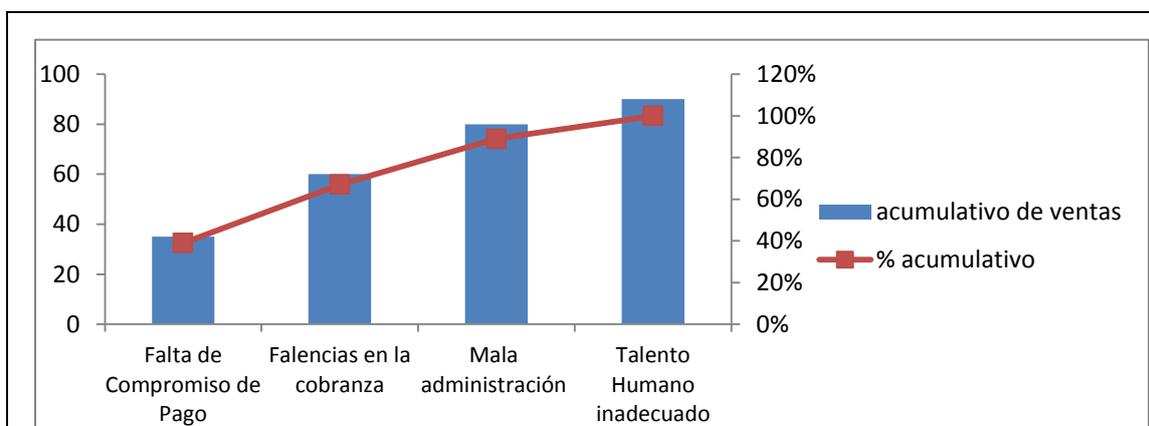


Figura 5: Cartera Vencida Primer Semestre. Adaptado información de la administradora de la Urbanización Matices Verde Esmeraldas.

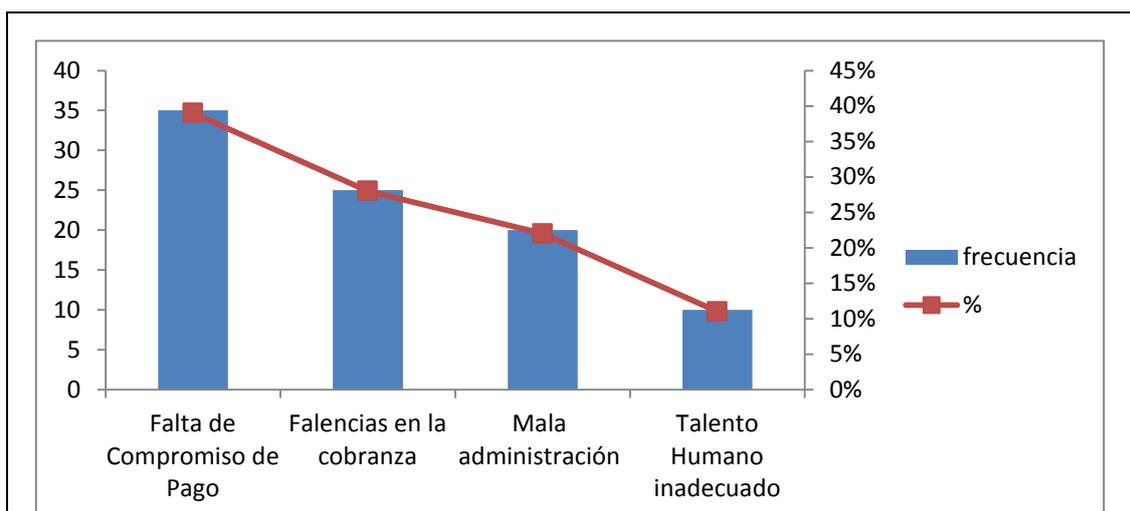
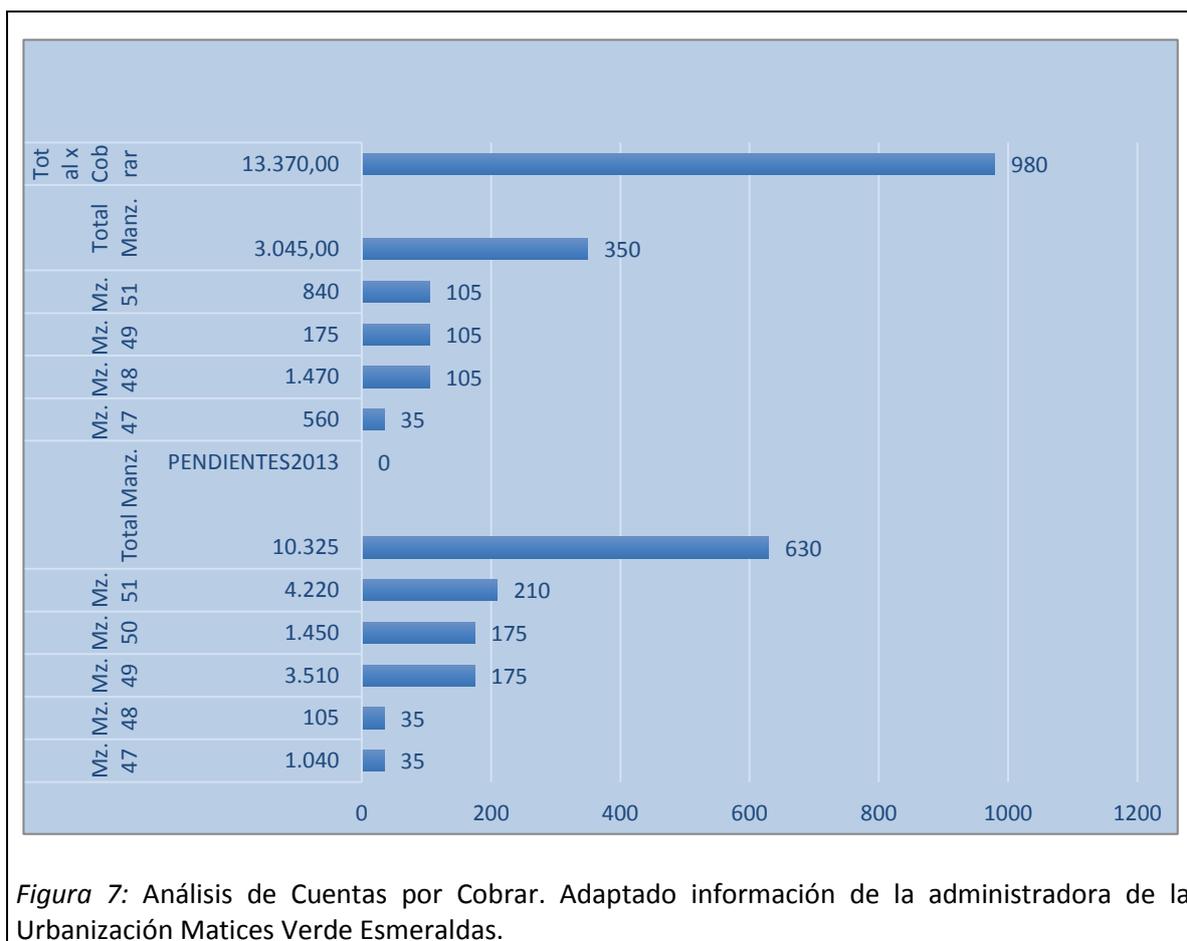


Figura 6: Cartera Vencida Segundo Semestre. Adaptado información de la administradora de la Urbanización Matices Verde Esmeraldas.

3.5.2. Análisis Cuentas por Cobrar.

Se analizarán por cada mes las cuentas por cobrar de la urbanización Matices etapa Verde Esmeralda y determinara las que tengan más valores impagos, y también se examinara el mes que más tenga cuentas por cobrar.



Análisis: Existen valores pendientes del periodo 2014 en la figura siete se evidencia que en las manzanas de la 47, 48, 49, 50, 51 de enero a junio tienen un total de cuentas por cobrar de \$10.325,00, mientras que en la etapa que las manzanas 47, 48, 49, 51 de julio a diciembre tienen un total de cuentas por cobrar de \$ 3,045.00, estas dos etapas tienen un valor por cobrar de \$13.370,00.

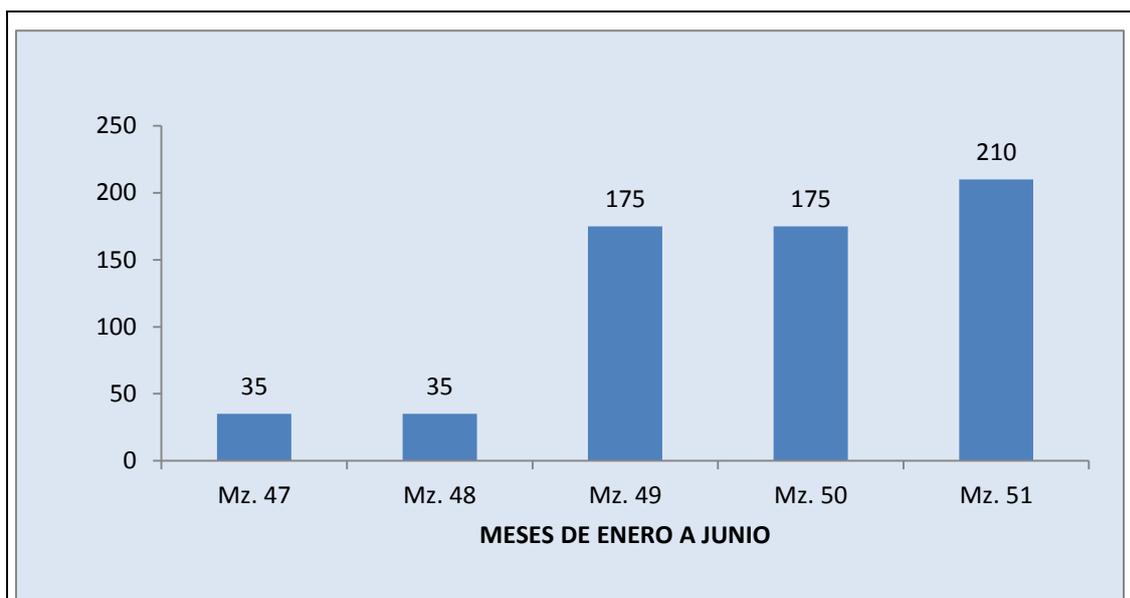


Figura 8: Primer Semestre Valores Extras. Adaptado información de la administradora de la Urbanización Matices Verde Esmeraldas.

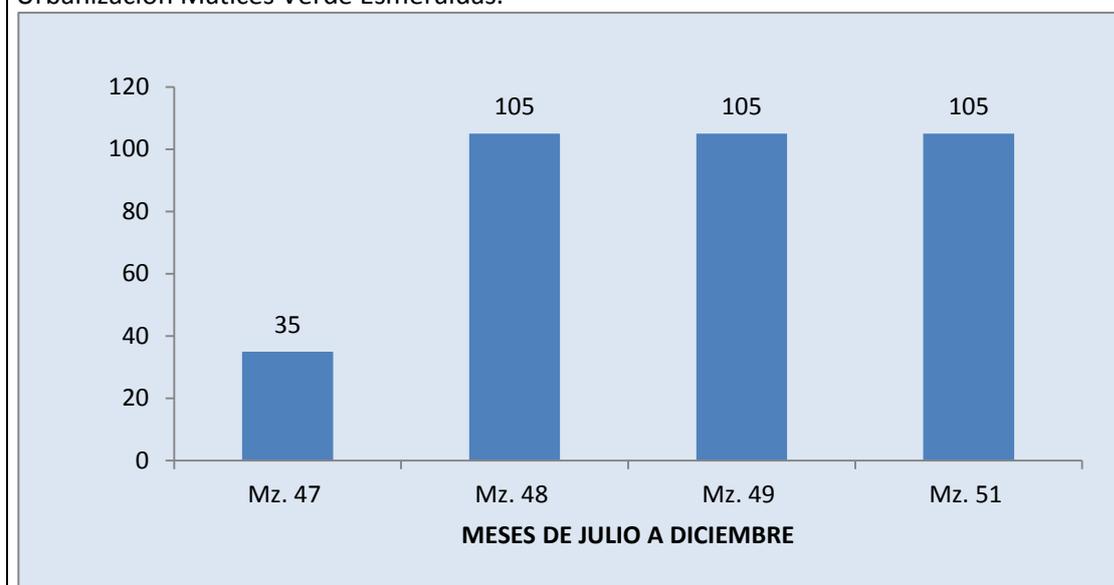
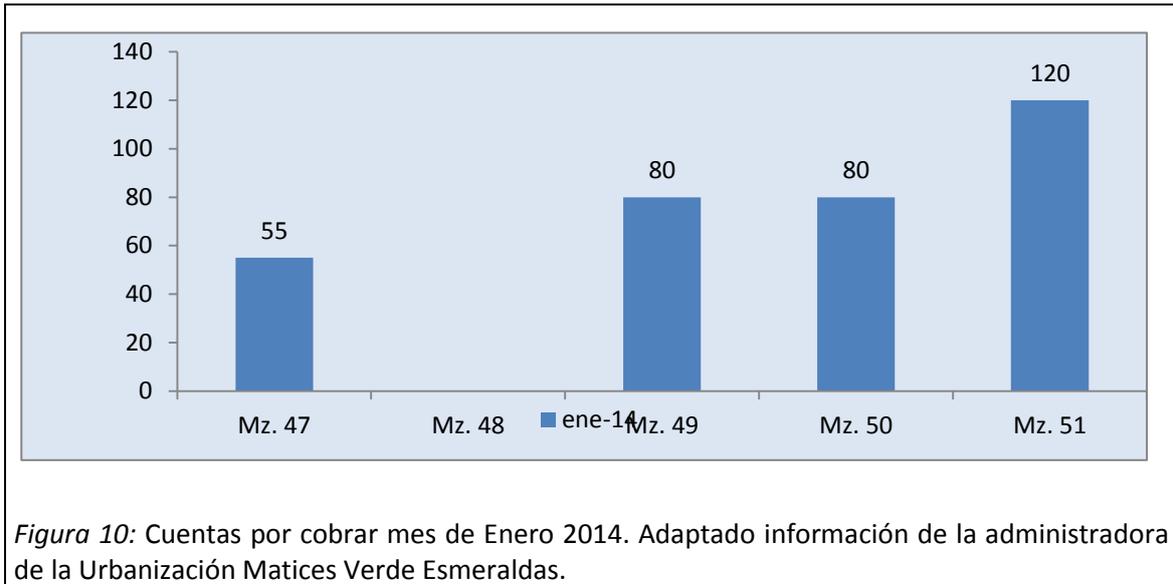
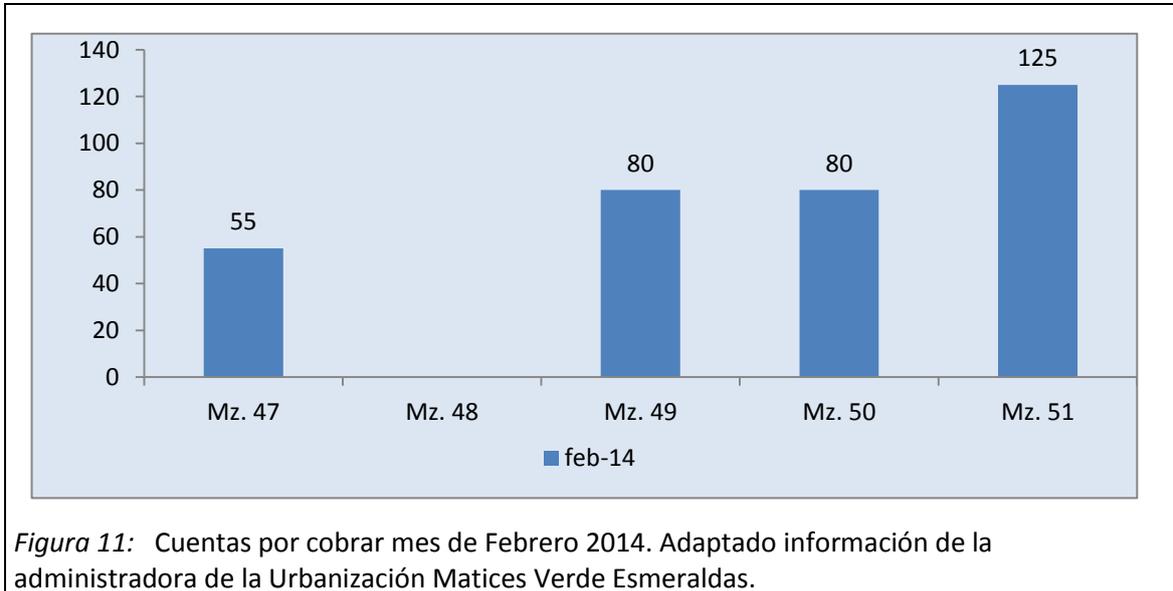


Figura 9: Segundo Semestre Valores Extras. Adaptado información de la administradora de la Urbanización Matices Verde Esmeraldas.

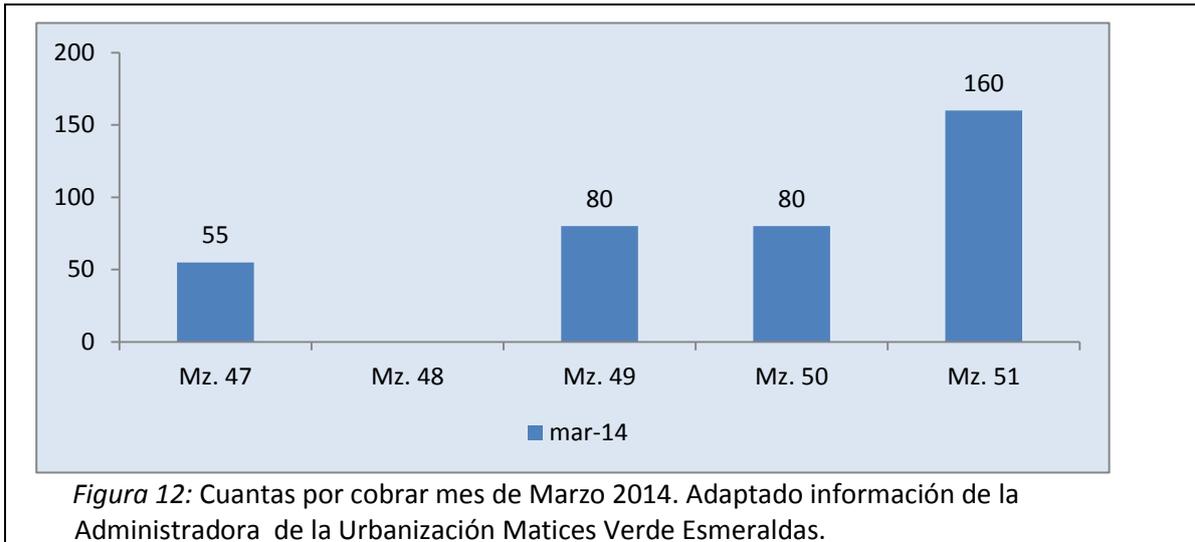
Análisis: Existen valores extras del periodo 2014 en la figura ocho y nueve se evidencia que en las manzanas de la 47, 48, 49, 50, 51 de enero a junio tienen un total de cuentas por cobrar de \$630,00, mientras que en la etapa que las manzanas 47, 48, 49, 51 de julio a diciembre tienen un total de cuentas por cobrar de \$ 350.00, lo que hace un total de \$980,00 por cobrar.



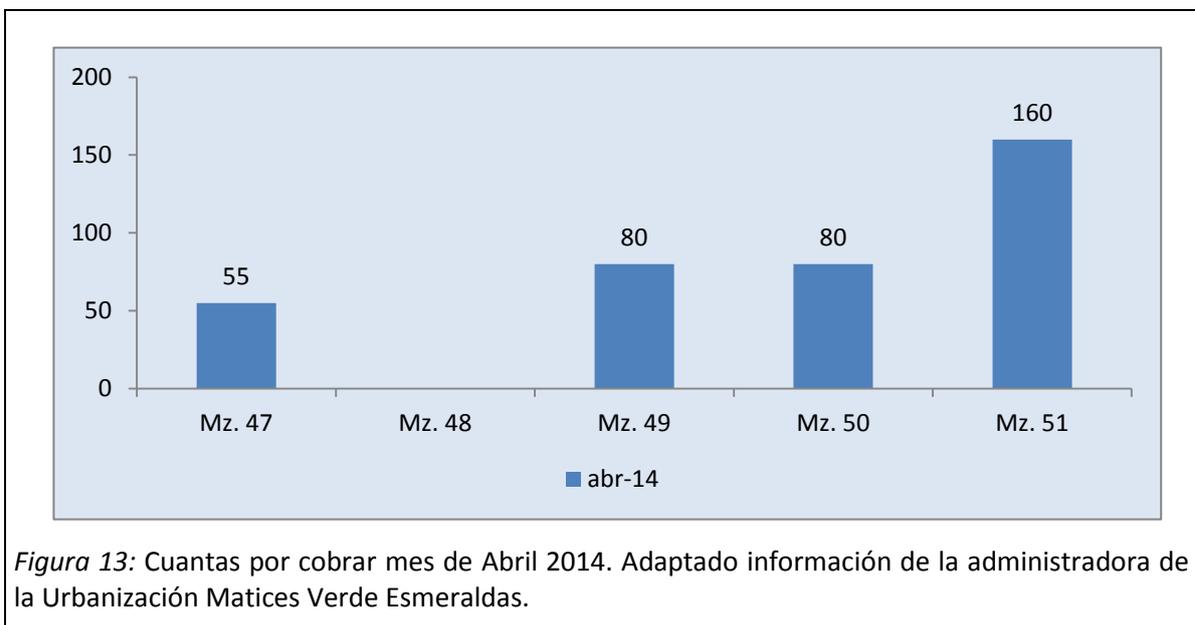
Análisis: Existen valores por cobrar del mes de enero del 2014 en la figura diez se evidencia que en las manzanas 48 no tiene cuentas por cobrar, mientras que en las manzanas 47, 49, 50,51, lo que hace un total de \$ 335.00 por cobrar.



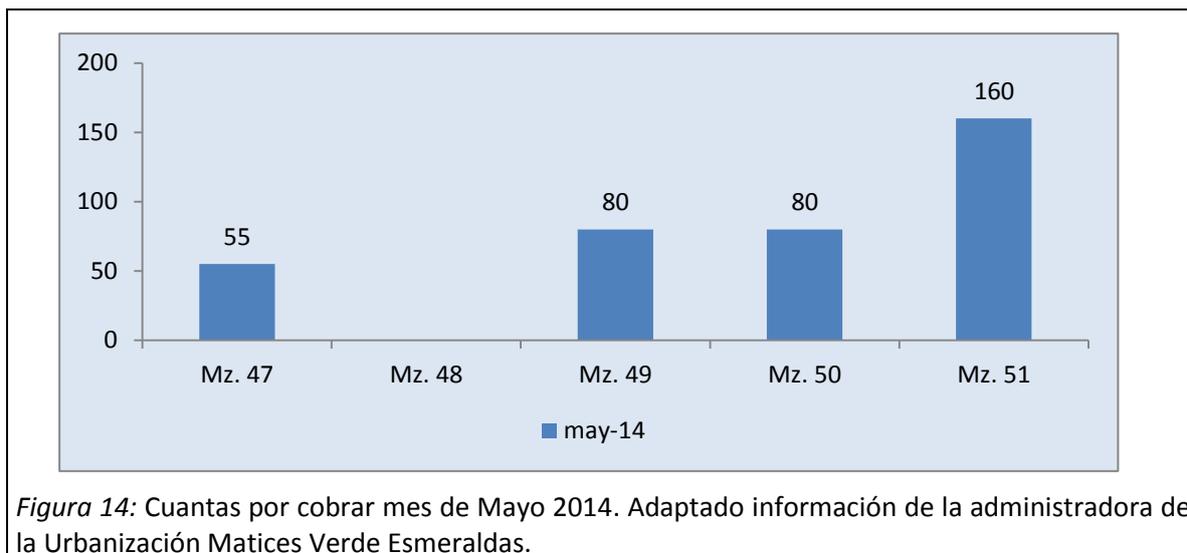
Análisis: Existen valores por cobrar del mes de febrero del 2014 en la figura once se evidencia que en las manzanas 48 no tiene cuentas por cobrar, mientras que en las manzanas 47, 49, 50,51, lo que hace un total de \$ 340.00 por cobrar.



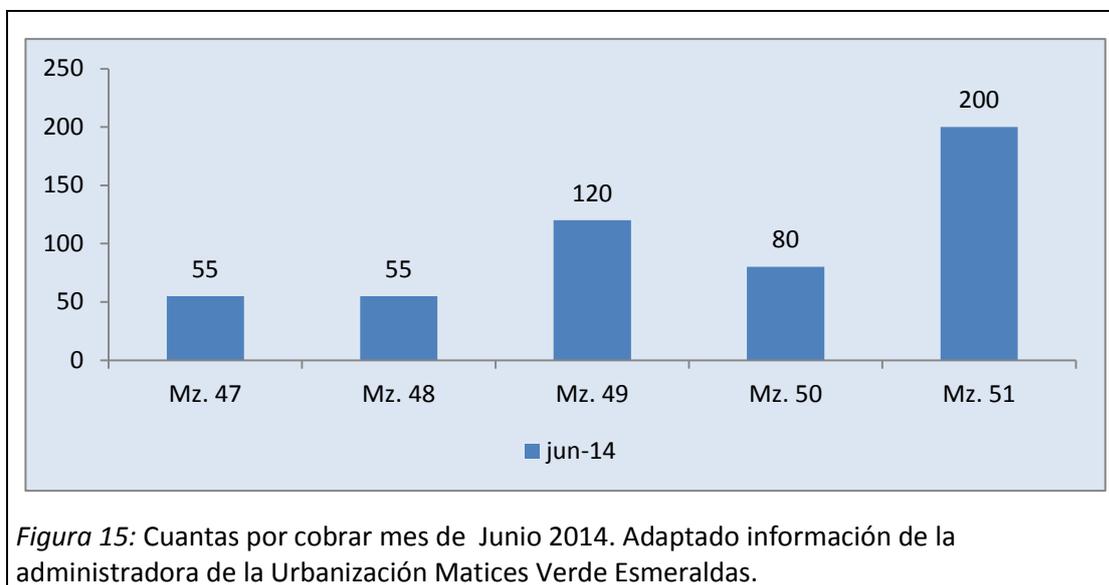
Análisis: Existen valores por cobrar del mes de marzo del 2014 en la figura doce se evidencia que en las manzanas 48 no tiene cuentas por cobrar, mientras que en las manzanas 47, 49, 50,51, lo que hace un total de \$ 375.00 por cobrar.



Análisis: Existen valores por cobrar del mes de abril del 2014 en la figura trece se evidencia que en las manzanas 48 no tiene cuentas por cobrar, mientras que en las manzanas 47, 49, 50,51, lo que hace un total de \$ 375.00 por cobrar.



Análisis: Existen valores por cobrar del mes de mayo del 2014 en la figura catorce se evidencia que en las manzanas 48 no tiene cuentas por cobrar, mientras que en las manzanas 47, 49, 50, 51, lo que hace un total de \$ 375.00 por cobrar.



Análisis: Existen valores por cobrar del mes de junio del 2014 en la figura quince se evidencia que en las manzanas 47, 48, 49, 50, 51 tiene cuentas por cobrar, lo que hace un total de \$ 510.00 por cobrar.

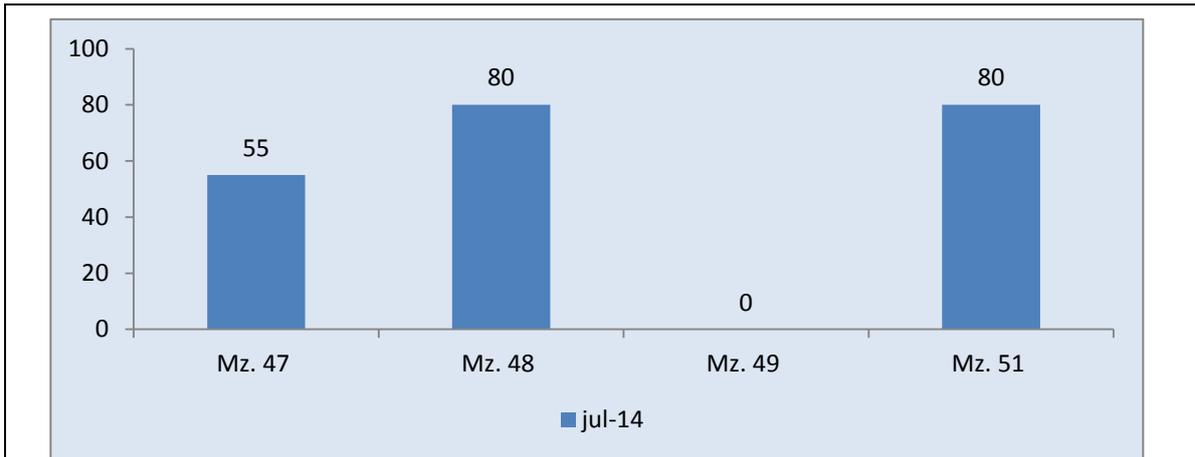


Figura 16: Cuentas por cobrar mes de Julio 2014. Adaptado información de la administradora de la Urbanización Matices Verde Esmeraldas.

Análisis: Existen valores por cobrar del mes de julio del 2014 en la figura dieciséis se evidencia que en las manzanas 49 no tiene cuentas por cobrar, mientras que en las manzanas 47, 48, 51, lo que hace un total de \$ 215.00 por cobrar.

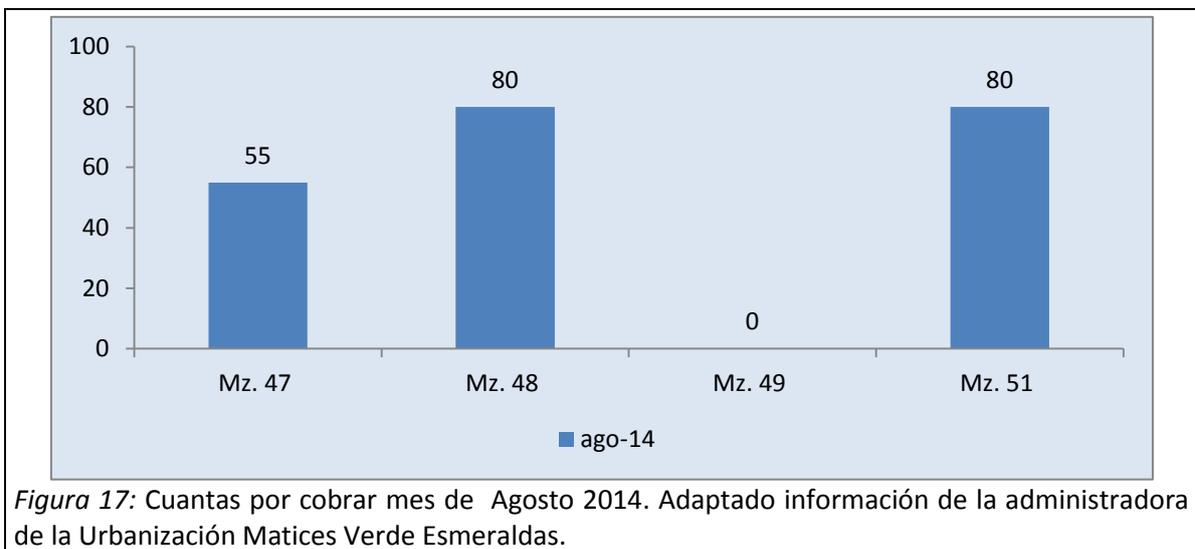
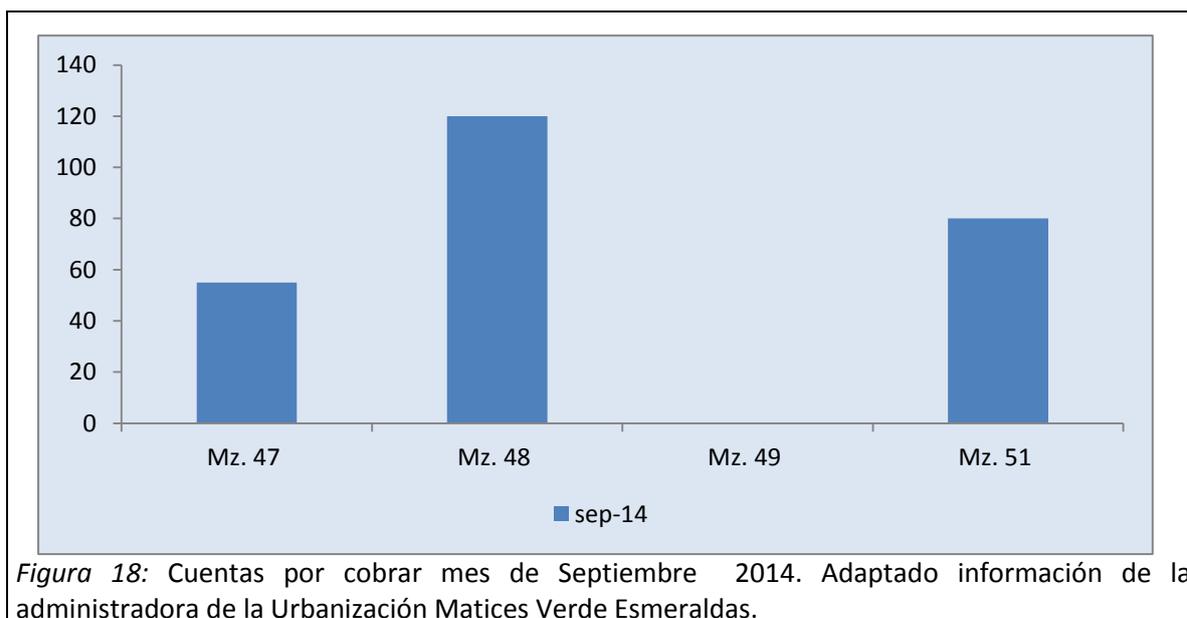
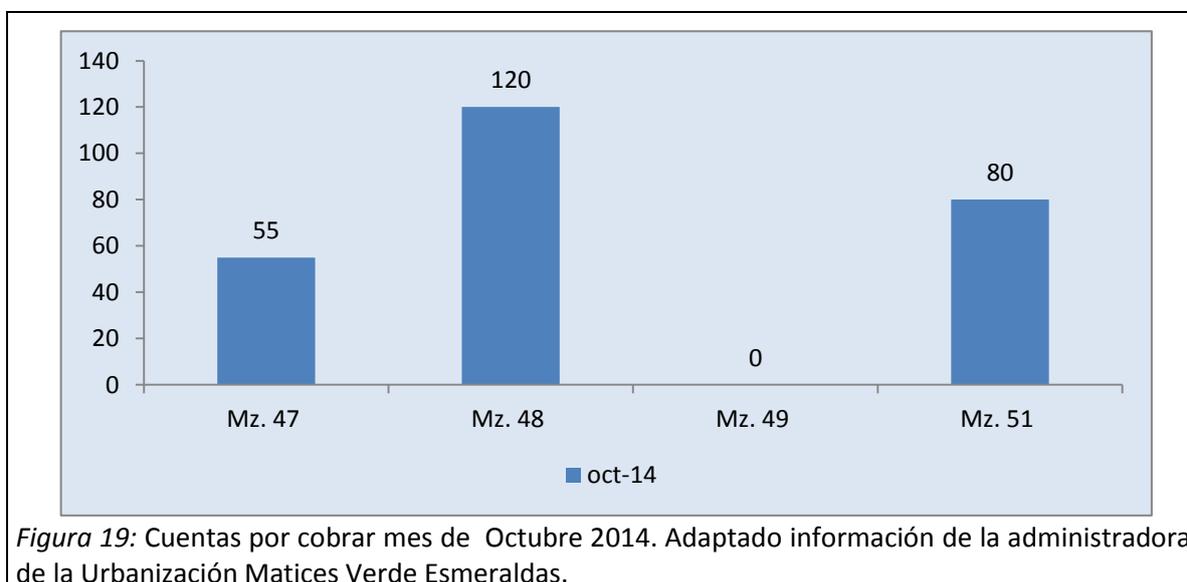


Figura 17: Cuentas por cobrar mes de Agosto 2014. Adaptado información de la administradora de la Urbanización Matices Verde Esmeraldas.

Análisis: Existen valores por cobrar del mes de agosto del 2014 en la figura diecisiete se evidencia que en las manzanas 49 no tiene cuentas por cobrar, mientras que en las manzanas 47, 48, 51, lo que hace un total de \$ 215.00 por cobrar.



Análisis: Existen valores por cobrar del mes de septiembre del 2014 en la figura dieciocho se evidencia que en las manzanas 49 no tiene cuentas por cobrar, mientras que en las manzanas 47, 48,51, lo que hace un total de \$ 255.00 por cobrar.



Análisis: Existen valores por cobrar del mes de octubre del 2014 en la figura diecinueve se evidencia que en las manzanas 49 no tiene cuentas por cobrar, mientras que en las manzanas 47, 48,51, lo que hace un total de \$ 255.00 por cobrar.

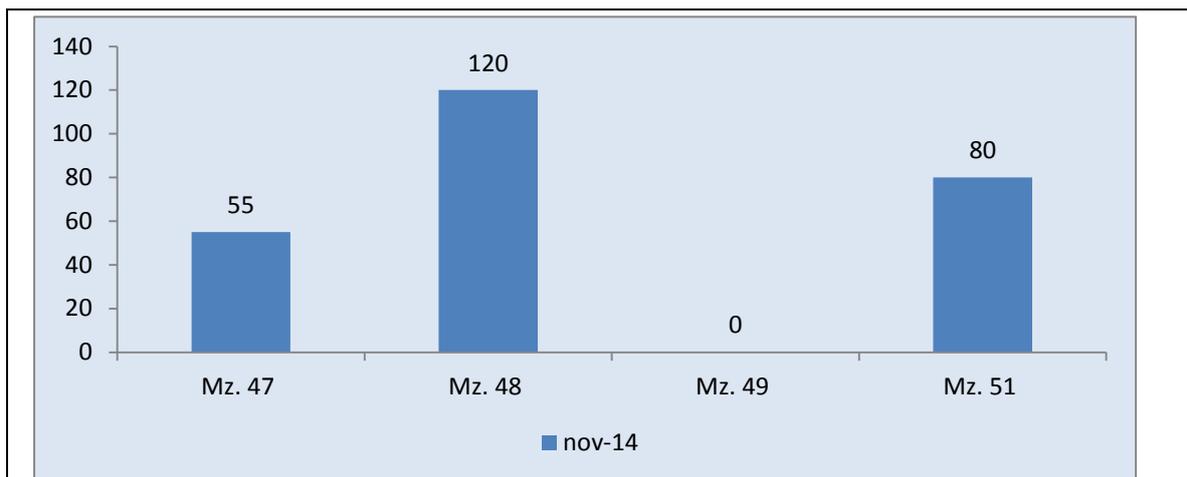


Figura 20: Cuentas por cobrar mes de Noviembre 2014. Adaptado información de la administradora de la Urbanización Matices Verde Esmeraldas.

Análisis: Existen valores por cobrar del mes de noviembre del 2014 en la figura veinte se evidencia que en las manzanas 49 no tiene cuentas por cobrar, mientras que en las manzanas 47, 48,51, lo que hace un total de \$ 255.00 por cobrar.

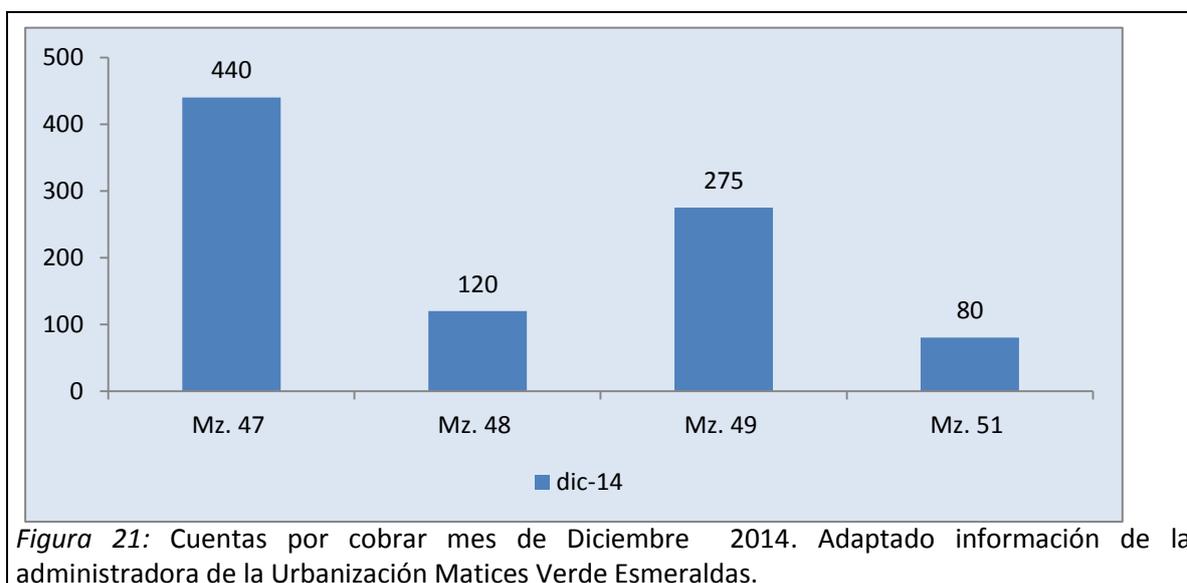


Figura 21: Cuentas por cobrar mes de Diciembre 2014. Adaptado información de la administradora de la Urbanización Matices Verde Esmeraldas.

Análisis: Existen valores por cobrar del mes de diciembre del 2014 en la figura veintiuno se evidencia que en las manzanas 50 no tiene cuentas por cobrar, mientras que en las manzanas 47, 48, 49,51, lo que hace un total de \$ 915.00 por cobrar.

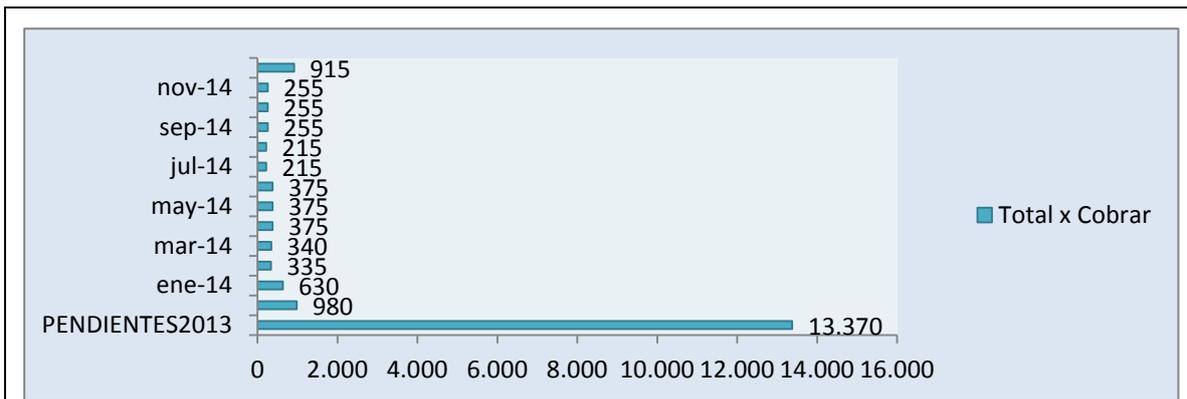


Figura 22: Meses en mora. Adaptado información de la administradora de la Urbanización Matices Verde Esmeraldas.

Análisis: De la figura veintidos se evidencia, que se tiene valores pendientes del año anterior de \$13370 y valores extras de \$ 980 y que en este periodo 2014, la situación en la cartera vencida va aumentando cada mes se incrementa las cuentas por cobrar el mes de enero contaba con una cuenta por cobrar de \$ 630.00 pero en el mes de diciembre tiene un valor por cobrar de \$915.00 lo que se convierte actualmente en un valor por cobrar de \$18890.00.

ANÁLISIS DEL INGRESO 2014

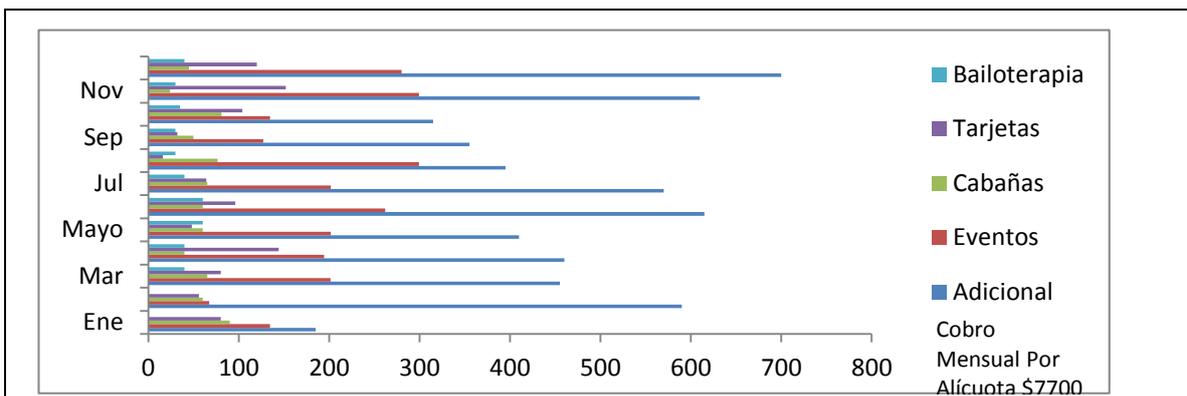
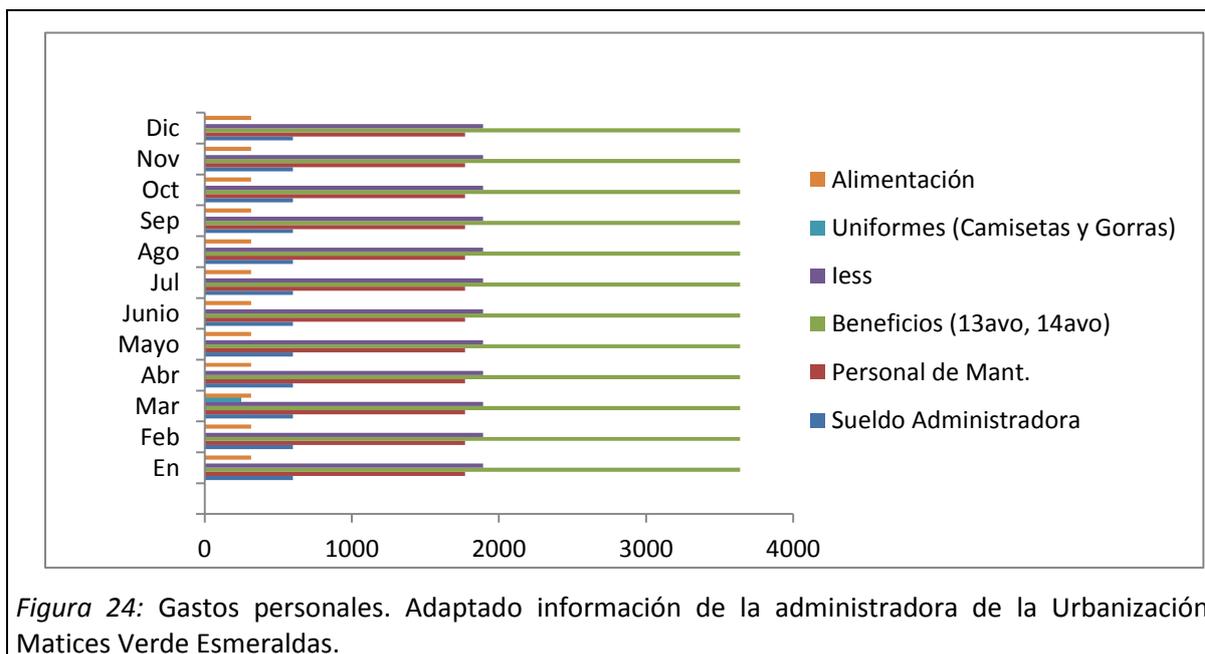


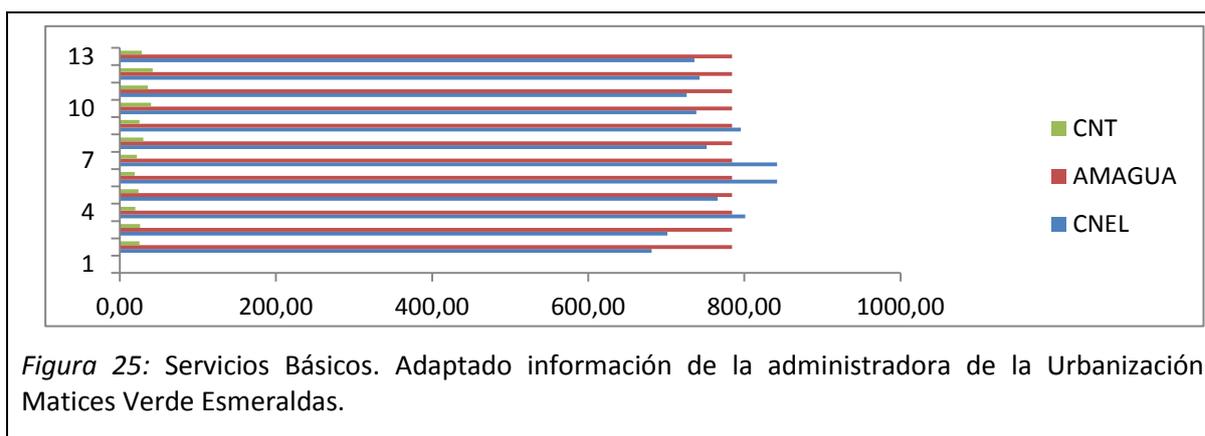
Figura 23: Análisis de ingresos 2014. Adaptado información de la administradora de la Urbanización Matices Verde Esmeraldas.

Análisis: Los ingresos que tiene la urbanización Matices etapa Verde Esmeraldas, del periodo 2014 en alícuotas son \$92,400.00, de valores adicionales son: \$5,660.00, de eventos son \$2,402.40, de cabañas son \$716.08, de tarjetas son \$992.00, de bailoterapia son \$405.00 dando un total de ingresos de \$102,575.48.

ANÁLISIS DE GASTO 2014



Análisis: Se evidencia que en el aspecto de gastos personales en sueldo administradora el valor de \$ 7,200.00 el personal de mantenimiento el valor de \$21,240.00, en beneficios de \$43,680.00, en el IESS son de \$ 2,2716.00, en uniformes con un \$ 250.00, en alimentación con un \$3,780.00, originando un total de \$ 98,866.00.



Análisis: Se evidencia que en el aspecto de servicios básicos, en los gastos de CNEL con \$91,22.35, en AMAGUA con \$9,408.00, en teléfono CNT con \$337.00 originando un total de \$ 18,867.35.

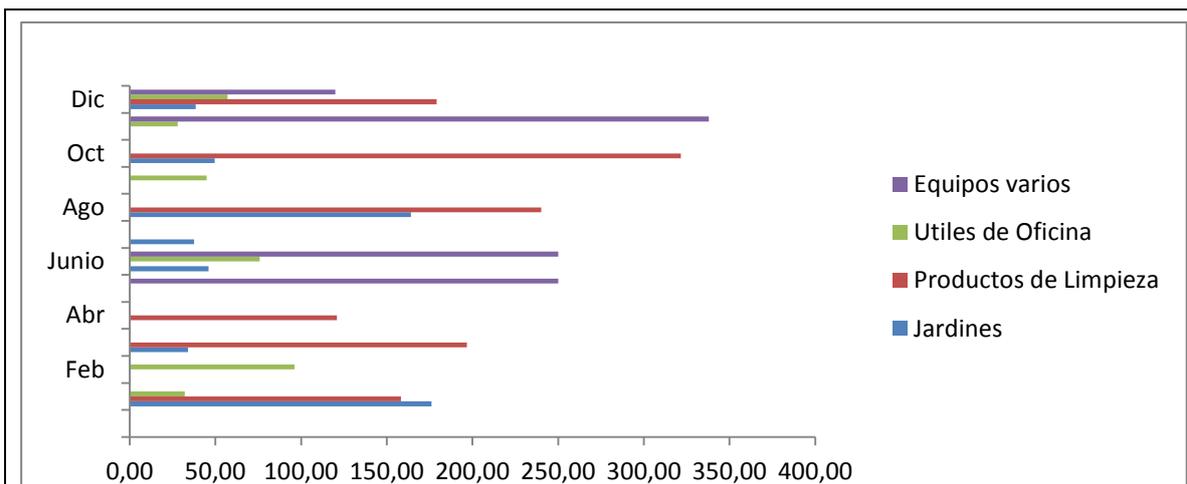


Figura 26: Suministro y Materiales. Adaptado información de la administradora de la Urbanización Matices Verde Esmeraldas.

Análisis: Se evidencia que en el aspecto de suministro y materiales, existen gastos en su jardines con \$ 545.59, en los productos de limpieza con \$ 1,216.37, en útiles de oficina con \$333.82, en equipos varios con \$958.00, originando un total de \$ 3,053.78.

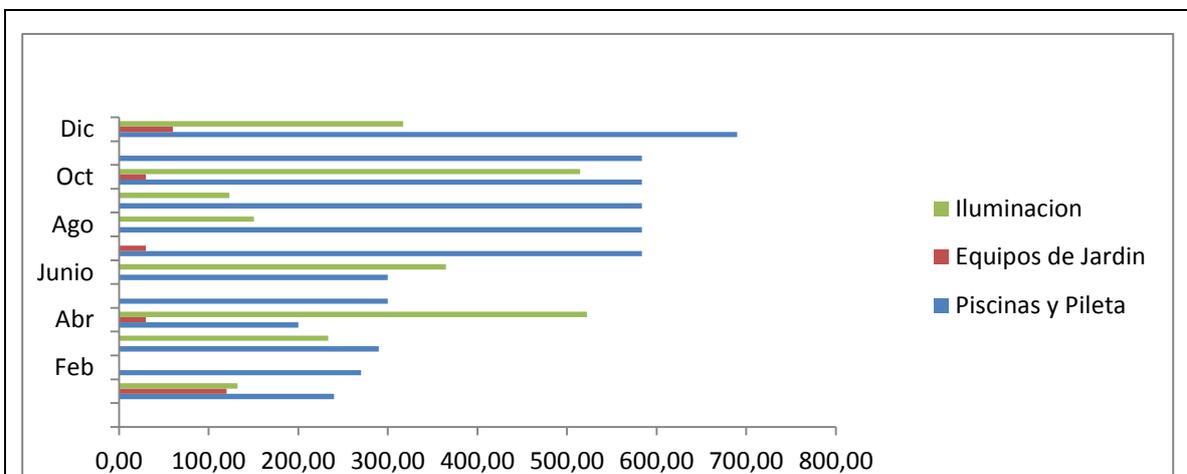


Figura 27: Mantenimiento. Adaptado información de la administradora de la Urbanización Matices Verde Esmeraldas.

Análisis: Se evidencia que en el aspecto de mantenimiento, existen gastos en su piscina y pileta con un \$5,207.60, en equipos de jardines con \$270.00, en iluminación con \$ 2,359.13, originando un total de \$ 7,836.73.

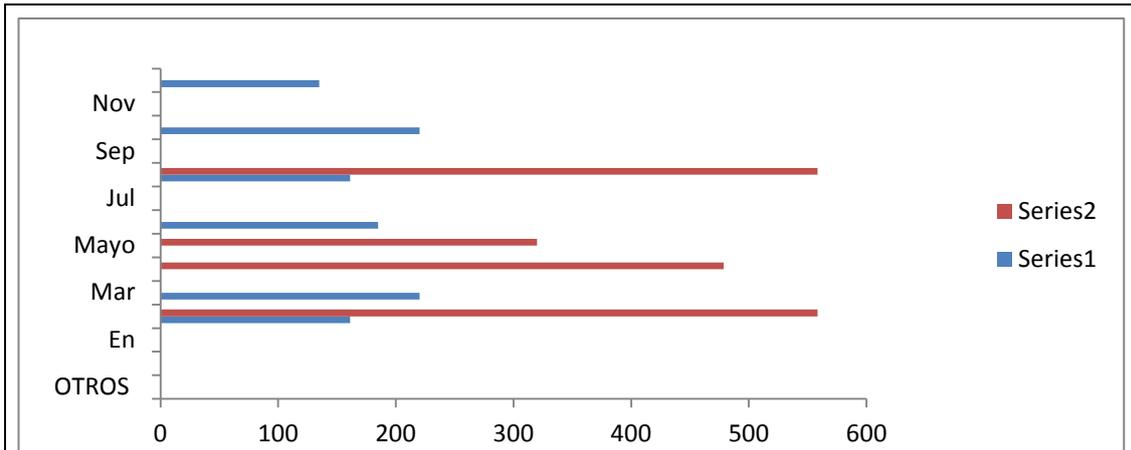


Figura 28: Otros. Adaptado información de la administradora de la Urbanización Matices Verde Esmeraldas.

Análisis: Se evidencia que en el aspecto de otros gastos, existen gastos en activos con \$1,082.54, en sistema contable con \$1,915.42 originando un total de \$ 2,997.96.

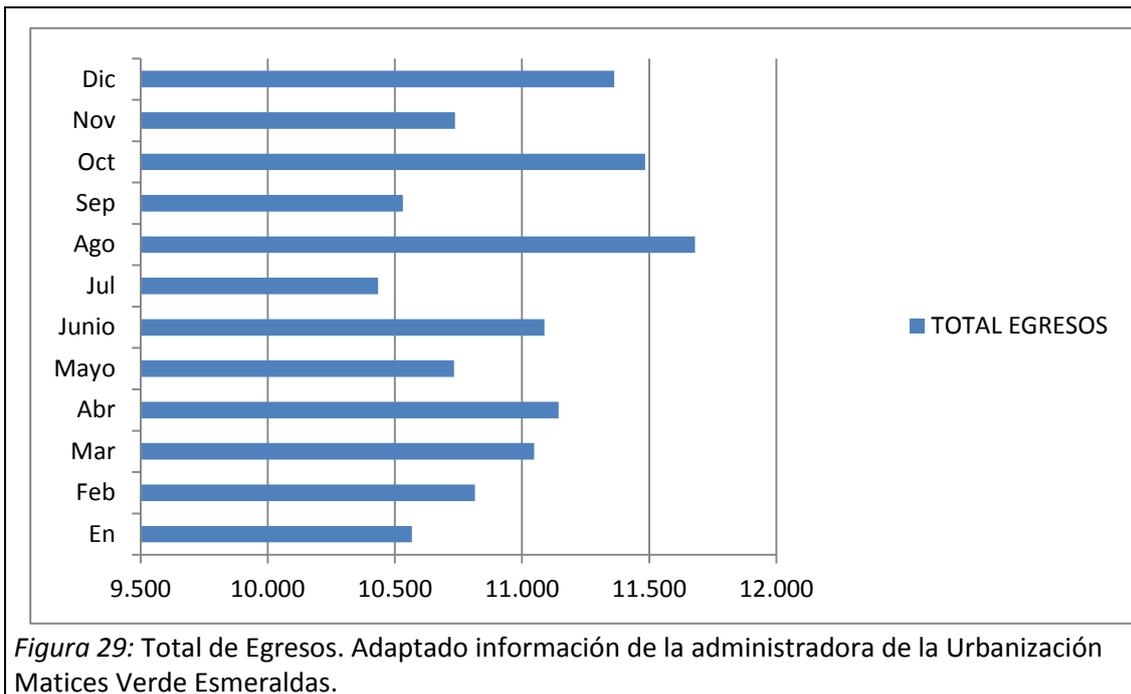


Figura 29: Total de Egresos. Adaptado información de la administradora de la Urbanización Matices Verde Esmeraldas.

Análisis: Se evidencia que el total de los egresos de enero a diciembre 2014 son un total de \$13,1621.82.

COMPARATIVO DE INGRESOS Y EGRESOS

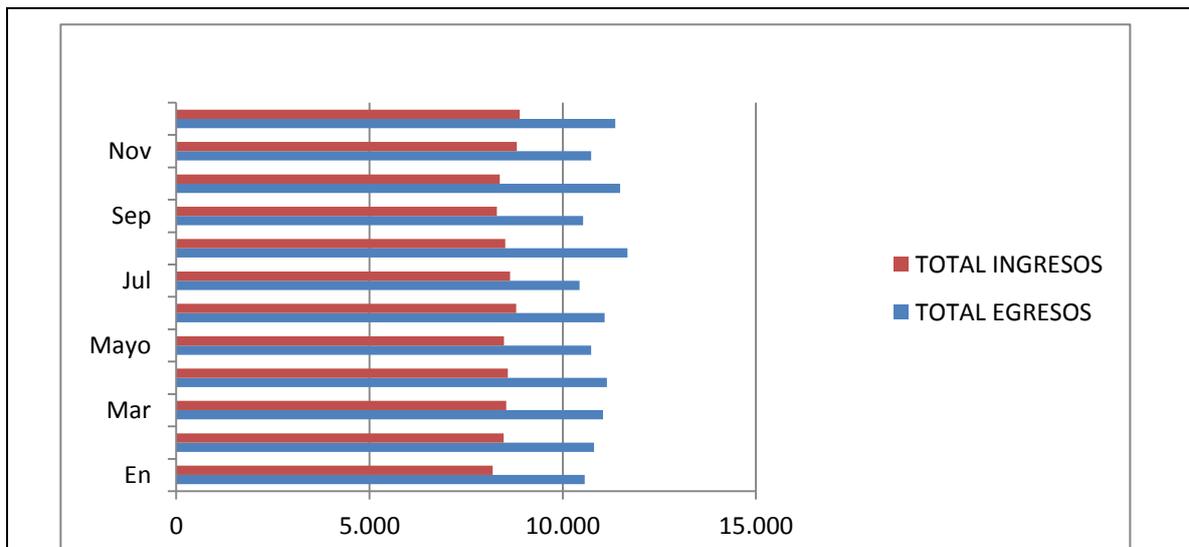


Figura 30: Comparativo de Ingresos y Egresos. Adaptado información de la administradora de la Urbanización Matices Verde Esmeraldas.

Análisis: Del cuadro comparativo de ingresos y egresos se evidencio que existe más egresos que ingresos y esto se debe al incremento de la cartera vencida que tiene la urbanización de Matices etapa Verde Esmeraldas, es decir tienen un ingreso de \$102,575.48, pero sus gastos son de \$ 131,621.82dan como consecuencia que esto incida en el presupuesto de la urbanización.

CAPÍTULO IV

PROPUESTA

MANUAL DE CONTROL INTERNO Y MEJORAMIENTO EN EL ÁREA CONTABLE

4.1. Introducción

El manual de control interno y mejoramiento en el área contable será un sistema interno de la Urbanización Matices Etapa Verde Esmeralda para obtener una información detallada, ordenada sistemática e integral que contiene toda la urbanización sobre políticas, funciones, sistema, procedimientos de las distintas operaciones o actividades que se realizan en la urbanización.

La urbanización Matices en todo el proceso de diseño e implementación del sistema de control interno, no conto con un manual de los procedimientos integrales, los cuales son los que forman el pilar para poder desarrollar adecuadamente actividades de administración, jardinería, seguridad y demás necesidades del entorno de la urbanización. Manual que además genera información útil y necesaria, estableciendo medidas de seguridad, control, autocontrol y objetivos de los que participan todos los habitantes de la comunidad Matices.

4.2. Misión

Asesorar a la Administración de la Urbanización Matices etapa verde Esmeraldas para que lleven un control de los ingresos y gastos mensuales, con la finalidad de preparar informes para socializar en las reuniones con los Propietarios de la Urbanización,

basándose en las normativas vigentes que rigen en el país y mejorar el factor social, político, económico, legal y tecnológico.

4.3. Visión

Este plan de Administración sea reconocida por su alto nivel de respuesta a la soluciones de las problemáticas de los Propietarios en mora y en el mejoramiento de los procesos de registros contables, entregando un servicio de calidad, desarrollar verdaderas alianzas con los Administradores de urbanizaciones que tengan la misma problemática y de esta forma ejercer un crecimiento integral.

4.4. Objetivos de la propuesta

4.4.1. Objetivo General.

Mejorar el control Interno y el área de contabilidad en la urbanización Matices Etapa Verde Esmeralda.

4.4.2. Objetivo específicos.

- ✓ Construir un manual de control interno para las cobranzas de Urbanización Matices etapa Verde Esmeralda.
- ✓ Proponer mejoras en el área contable en la Urbanización Matices Etapa Verde Esmeralda.

4.5. Descripción del Manual

Este Manual está conformado por nueve capítulos, que tienen reglamentos y normas que deben cumplir los habitas de la urbanización Matices Etapa Verde Esmeralda.

**MANUAL DE CONTROL INTERNO Y MEJORAMIENTO
EN EL ÁREA CONTABLE**

CONTROL INTERNO



Capítulo I

Disposiciones Generales

Art. 1.-El presente Reglamento rige y norma las relaciones de los miembros del “Comité de Propietarios de la Urbanización Matices Etapa Verde Esmeraldas, ubicada en el Km 10 ½ vía la Aurora Esta Urbanización fue debidamente legalizada por el Municipio Samborondón mediante Ordenanza Municipal.

Art. 2.-El Comité de Propietarios de la Urbanización Matices Etapa Verde Esmeraldas “tendrá personería Jurídica según el MIESS.

Art. 3.-El domicilio del Comité es el siguiente: Sede: está ubicada, ubicada en el Km 10 ½ vía la Aurora.



Figura 31: Disposiciones generales

Capítulo II

De los fines y Objetivos

Art. 4.-El Comité de Propietarios de la Urbanización Matices Etapa Verde Esmeraldas es una Asociación de Derecho privado y se constituyó con el objeto principal de lograr un alto espíritu de solidaridad, amistad y cooperación entre todos sus asociados, así como para mantener en una sola unidad a la urbanización dentro de un ambiente ecológicamente sano y libre de toda contaminación, la misma que está regulada por las disposiciones del Título XXIX del Libro I del Código Civil en su Art. 583 de las personas jurídicas, su Estatuto legalmente reconocido y por el presente Reglamento Interno.

Art. 5.-Este Reglamento Interno, una vez que sea aprobado por el Ministerio de Bienestar Social, será protocolizado, y tendrá el carácter de obligatorio y vinculante para todos los miembros del Comité, así como para los arrendatarios, usufructuarios o usuarios de los inmuebles, inclusive de aquellas personas que visiten la urbanización sea en forma eventual u ocasional.

Art. 6.-Son fines del Comité:

- a) Procurar el mejoramiento material, cultural y social de los propietarios mediante el concurso mancomunado de todos sus residentes.
- b) Fomentar la realización de actividades sociales, culturales y deportivas entre los asociados así como con urbanizaciones aledañas;
- c) Arreglar en forma pacífica cualquier litigio o contravención que sugiere entre los propietarios y/o Directorio;
- d) Cumplir con todos los demás fines señalados en el Estatuto y el presente Reglamento Interno;

- e) Mantener en óptimas condiciones las áreas comunales y deportivas de la Urbanización, sus calles, veredas, bordillos, cerramientos perimetrales, iluminación pública y otros servicios de la misma.
- f) Desarrollar nuevos proyectos de infraestructura física, tendientes a mejorar los actuales servicios para actos sociales, culturales, bailo terapia y deportivos.

Art. 7.- Para alcanzar estos fines, el Comité utilizará como medios los mecanismos de autogestión, con la cooperación personal y pecuniaria de sus propios asociados así como el concurso que pueda obtener de otras entidades de servicio público o privado.

Art. 8.- Por su naturaleza y objetivos, el Comité no tiene fines de lucro ni puede intervenir en asuntos de carácter político, religioso, racial, laboral o sindical. Tampoco ejercerá actividades de crédito o de comercio.

Capítulo III

De sus Miembros, Derechos y Obligaciones

Art. 9.- Son miembros del Comité de propietarios de la Urbanización Matices

Etapa Verde Esmeraldas:

- a) Los propietarios de las viviendas que acrediten su calidad de tales mediante copia certificada de la correspondiente escritura pública.
- b) Las personas que pasen a ser propietarias de las viviendas con fecha posterior a la aprobación de este Reglamento.
- c) Para acreditar la calidad de miembros del Comité, el Directorio deberá entregar la lista de nuevos socios al Ministerio de Bienestar Social para su legalización.

- d) El numeral anterior no exime a los propietarios y/o residentes el cumplimiento de lo señalado en el Estatuto y el Reglamento Interno.

Art. 10.-Son derechos de los propietarios:

- a) Cumplir las disposiciones del Estatuto y el presente Reglamento Interno; las resoluciones de las Asambleas Generales, de los Directorios de cada sector y de la Junta Directiva; y, las Ordenanzas Municipales aplicables a la urbanización.
- b) Asistir con voz y voto a las sesiones ordinarias extraordinarias de las Asambleas Generales.
- c) Pagar oportunamente las contribuciones ordinarias y extraordinarias.
- d) Colaborar en las Comisiones para las cuales fuere designado; y,
- e) Velar por la seguridad propia y de sus vecinos, la conservación de las áreas recreacionales y demás bienes y servicios de uso comunal.
- f) Promover un ambiente de armonía, amistad y solidaridad entre los miembros del Comité.

Art. 11.-Son deberes de los propietarios:

- a) Usar y gozar de su propiedad privada, de las áreas recreacionales y otros servicios de la urbanización, dentro de los términos permitidos por la Ley, las Ordenanzas Municipales vigentes, el Estatuto y el presente Reglamento Interno.
- b) Asistir o ser representado con voz y voto a las sesiones ordinarias y extraordinarias de las Asambleas Generales.
- c) Elegir y ser elegido para los cargos directivos del Comité.
- d) Asistir y ejercer el derecho de opinar en las sesiones de Directorio y de Junta Directiva;

- e) Colaborar con la Administración comunicando cualquier anomalía o acción que vaya en contra de los bienes particulares o comunitarios.
- f) Procurar la armonía entre los asociados con las consideraciones mutuas.
- g) Observar estrictamente las normas de higiene y pulcritud, manteniendo limpio la acera de su frente y sacando la basura en los días que corresponden.
- h) Guardar los vehículos en la aceras de sus respectivos domicilios.
- i) Comunicar a sus familiares y allegados sobre las normas de seguridad que deben cumplir para acceder a la urbanización, esto es que deben presentar su documento de identificación para que sean anunciados, y que deben colocar en una parte visible del vehículo el cartel de visitante.
- j) Respetar la velocidad máxima al interior de la urbanización que es de 25 km/h.
- k) En caso de arriendo o venta del inmueble, informar a la Administración el nombre del nuevo arrendatario o propietario; debiendo de antemano hacerles conocer a ellos el Estatuto y el reglamento Interno.
- l) Antes de realizar traspasos o arrendamientos de inmuebles, los propietarios deberán estar al día en el pago de sus obligaciones con el Comité, esto en cuanto se refiere a las cuotas ordinarias y extraordinarias que deben cancelar los asociados por su propiedad. En el caso de arriendo, son los propietarios los que están obligados a pagar las cuotas correspondientes; y,
- m) Ejercer los demás derechos establecidos en el Estatuto y el presente Reglamento Interno.

Capítulo IV

De las Prohibiciones

Art. 12.-Es prohibidos para los asociados:

- a) Incumplir las normas de seguridad establecidas, tanto en forma personal, así como por familiares, amigos y personal que labore a su cargo.
- b) Utilizar las calles y aceras con materiales de construcción, desechos u otros objetos, mucho más si estos obstaculizan el libre tránsito peatonal o vehicular.
- c) Fomentar la desunión o discordia entre los moradores.
- d) Destruir o disponer arbitrariamente de los bienes comunes.
- e) Dedicar la casa o departamento para otro uso que no sea el fijado en el Estatuto, Reglamento Interno y escrituras, cuyo carácter es estrictamente residencial.
- f) Utilizar la casa o departamento para fines ilícitos o inmorales, afectando las buenas costumbres y tranquilidad de los demás residentes, o que pongan en peligro la seguridad del inmueble o la buena conservación del mismo.
- g) Colocar avisos o letreros de cualquier tipo, tanto en su inmueble como en las áreas comunes.
- h) Realizar sus compromisos sociales hasta la madrugada, siendo una falta de respeto a los vecinos.
- i) Alterar el diseño de los jardines, veredas y áreas verdes o hacer cambios que no estén debidamente autorizados.
- j) Provocar o perturbar la tranquilidad de los moradores con ruidos y gases, sean estos de cualquier índole, incluyendo alarmas mal controladas, motores, generadores y otros.
- k) Utilizar empleados de la Urbanización o personal de seguridad para fines particulares.
- l) Utilizar las calles o veredas de manera permanente como sitios de mecánica, construcción de objetos o estacionamiento de vehículos y maquinarias.

- m) Estacionarse en sitios prohibidos, así como obstaculizar la entrada o salida de otros vehículos; y,
- n) Lavar los vehículos en las calles de la urbanización.
- o) Está terminantemente prohibido el uso del pito del vehículo dentro de la urbanización. Los propietarios indicarán a sus visitas que utilicen los timbres de sus casas a fin de respetar la tranquilidad de sus vecinos.
- p) Establecer en su vivienda cualquier tipo de negocio, venta de mercadería o de servicios, sea de carácter temporal o permanente.
- q) Pasear sus mascotas, sobre todo canes sin las debidas seguridades. En el caso de canes de raza peligrosa abstenerse de sacarlos. Además deben recoger los desechos biológicos en fundas plásticas y depositarlos en los basureros respectivos.
- r) Sacar la basura en los días no establecidos.
- s) Permitir que sus hijos destruyan las áreas comunales, o que hagan mal uso de estas instalaciones.
- t) Faltar el respeto verbal o físicamente al personal de la urbanización o de seguridad.
- u) No respetar el horario establecido para el uso de la piscina
- v) No tener en sitios adecuados a sus mascotas, permitiendo que molesten a sus vecinos con ladridos y ruidos.

Capítulo V

De los Organismos de Administración del Comité

Art. 13.- Son organismos de administración del Comité de propietarios de la Urbanización San Isidro: la Asamblea General, el Directorio y el Administrador.

De la Asamblea General

Art. 14.-La Asamblea General es el máximo organismo

Directivo del Comité, y la conforman todos los propietarios de la misma; ésta será ordinaria o extraordinaria.

Art. 15.- Los asociados en goce de sus derechos y reunidos constituyen la ASAMBLEA GENERAL, la misma que se reunirá en el primer trimestre de cada año, en forma ordinaria cuando lo convoque el Presidente, o a pedido del 25% de socios, siempre y cuando éstos se encuentren al día en el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias.

Art. 16.- Las Asambleas Generales ordinarias y extraordinarias serán convocadas por el Presidente mediante citación escrita por lo menos con quince días de anticipación a la fecha de realizarse, en la cual constará el Orden del día, hora y lugar a efectuarse. Las citaciones serán entregadas en sus respectivos domicilios, cuando vivan en la urbanización y por avisos colocados en las áreas comunales de la Urbanización.

Art. 17.- La Asamblea General se instalará válidamente con la concurrencia de por lo menos el 51% de los propietarios en uso de sus derechos. Si no se pudiere completar este quórum, se esperará una hora, luego de la cual la Asamblea se instalará con el número de propietarios o delegados asistentes. Este particular siempre se hará constar por escrito en la convocatoria.

Art. 18.- Las decisiones que se tomen por la Asamblea General serán obligatorias para todos los copropietarios de la urbanización.

Art. 19.- Los asociados concurrirán personalmente o por delegación constante por escrito, pero por ningún motivo este último (delegado) podrá representar a más de un socio dueño de un lote.

Art. 20.-Son atribuciones de la Asamblea General:

- a) Elegir o remover al Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero, Comisario, Vocales.
- b) Expedir y reformar el Estatuto y Reglamento Interno del Comité previa convocatoria para el efecto.
- c) Conocer y aprobar el informe de labores del Directorio, en lo económico y administrativo que anualmente deberá ser presentado por intermedio del Presidente y Tesorero o cuando sea requerido. Este informe de labores debe ser entregado en forma escrita a los miembros asistentes a la Asamblea General.
- d) Conocer el informe que presente el Comisario.

Del Directorio

Art. 21.-Para ser miembro del Directorio de la urbanización es necesario que sea propietario de un bien inmueble del sector Vista Grande, estar al día en el pago de sus cuotas, y residir en la misma.

Art. 22.- El Directorio ejerce el gobierno permanente de cada sector, durará 2 años en sus funciones, pudiendo ser reelegidos para un periodo similar, y estará conformado por los siguientes miembros:

-Director Principal

-Director Alterno

- Secretario
- Tesorero
- Dos vocales principales
- Comisario

El Directorio así conformado, integra a su vez la Junta Directiva de la Urbanización, de conformidad con lo determinado en el Art. 23 del Estatuto.

Art. 23.-Son obligaciones y atribuciones del Directorio:

- a) Contratar al Administrador
- b) Autorizar al Administrador para que se contrate al personal necesario que se requiera para el mantenimiento permanente y/o emergente de las áreas propias y comunales de cada sector según la disponibilidad económica.
- c) Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias, necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- d) Imponer multas a los propietarios y arrendatarios cuando no cumplieren con las resoluciones de la Asamblea General y el Directorio.
- e) Autorizar y obligar al Director Principal la iniciación de las acciones legales en contra de quienes afectaren flagrantemente los intereses de los propietarios, debido al incumplimiento de normas municipales, tales como retiros, alturas de edificaciones, cerramientos fuera de líneas de fábrica o construcciones en general, carentes de permisos municipales.
- f) Nombrar las comisiones que estime necesarias para la mejor administración de la urbanización.

- g) Conocer, aprobar o rechazar el o los informes de actividades anuales, que presentaren el Director Principal, el Tesorero y el Administrador.
- h) Considerar las renunciaciones de los miembros del Directorio o del Administrador.
- i) Fijar las remuneraciones para el Administrador y demás trabajadores de la Urbanización.
- j) Recibir y entregar cada periodo con inventario las pertenencias de la urbanización.
- k) Mantener en orden los contratos de trabajo con la empresa de seguridad y con el personal de la urbanización.
- l) El Directorio sesionará una vez al mes en forma ordinaria, y extraordinaria cuando la situación lo amerite.
- m) Procurar incentivar el espíritu de vecindad y amistad entre los residentes, mediante la realización de actos sociales, culturales y deportivos.
- n) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea General.
- o) Conocer y resolver toda observación, recomendación o queja que se presentare de los propietarios, Administrador, empleados o guardias de seguridad de la Urbanización.
- p) Demandar de las instituciones de servicios públicos como Empresa Eléctrica, agua potable, teléfonos, Municipio, Policía Nacional, etc., el apoyo que sea necesario para dar solución a los problemas que se den en la urbanización.
- q) Planificar obras de beneficio para la Urbanización, en base al aporte personal y económico de todos los asociados.
- r) Declarar cesantes a los vocales del Directorio que dejaren de asistir a las reuniones sin causa justa.
- s) Las resoluciones del Directorio se tomarán por mayoría de votos (mitad más uno). De existir empate el Director Principal tendrá el voto dirimente.

Art. 24.-De cada sesión del Directorio ordinaria o extraordinaria se dejará por escrito el acta respectiva, que contendrá el Orden del día, la lista de asistentes y las resoluciones tomadas; las actas una vez aprobadas, serán firmadas por el Director Principal Y el Secretario.

Art. 25.-Las copias certificadas de las actas del Directorio como de la Asamblea General, que contengan establecimiento de cuotas ordinarias, extraordinarias y multas, tendrán la calidad de Título Ejecutivo para el cobro de las mismas.

Art. 26.-El puesto que quedare vacante de un miembro del Directorio por renuncia o remoción deberá ser llenado por otro nombrado por la Asamblea ordinaria o extraordinaria.

Del Director Principal

Art. 27.- El Director Principal del Directorio tiene las siguientes atribuciones y deberes:

- a) Es el Representante legal, judicial y extrajudicial de la Urbanización Matices etapa verde esmeralda.
- b) Cumplir y hacer cumplir el Estatuto, el Reglamento Interno y las resoluciones del Directorio.
- c) Convocar, instalar, dirigir, suspender y clausurar las sesiones del Directorio, y Asambleas Generales ordinarias y extraordinarias. nombramiento del mandatario mediante poder especial protocolizado, el mismo que quedará en el archivo de la oficina de Administración.

Art. 52.- Para que pueda realizarse la transferencia de dominio en un inmueble así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real en ellos, será requisito indispensable que el respectivo socio compruebe estar al día en el pago de las cuotas de la urbanización; para el efecto, los notarios exigirán como documento habilitante, el Certificado de Expensas que otorgará el Administrador. Sin este requisito, no podrá celebrarse ni inscribirse ninguna escritura.

En el caso de traspaso de dominio, es obligación del propietario vendedor, dar a conocer al nuevo propietario el texto del Estatuto y del presente Reglamento Interno, para que conozca las obligaciones y derechos que adquiere, por pasar a formar parte del Comité de la Urbanización matices etapa verde esmeraldas.

Capítulo XI

De las Construcciones

Art. 53.-Disposiciones Generales: El copropietario que decida iniciar una construcción, o realizar modificaciones a las ya existentes, deberá respetar las siguientes normas:

- a) La construcción a realizarse deberá someterse estrictamente a la ordenanza vigente para esta Urbanización.- El Directorio de la urbanización solicitará al Municipio Samborodon realice inspecciones continuas, a fin de verificar que las construcciones tengan todos los permisos y planos aprobados.
- b) Para el inicio de la construcción el propietario deberá estar al día en sus obligaciones económicas con la urbanización.
- c) El horario permitido de trabajo es de lunes a viernes desde las 7h00 hasta las 17h00.No se permite trabajar en días feriados.

- d) Cada construcción debe tener la letrina para el uso de sus trabajadores, así como los medidores de agua potable y de energía eléctrica.
- e) Deben realizar el cerramiento provisional del frente que da a la calle.
- f) La limpieza y derribo de árboles y maleza se la deberá realizar sin prender fuego, ya que puede provocar un fuerte incendio que afecte a sus vecinos.
- g) Está prohibido romper o destruir arbitrariamente veredas, calles y muros, cualquiera sea su finalidad, sin presentar el permiso legal de las empresas públicas correspondientes.
- h) No se puede destruir los pedestales que contienen las mangueras para los diferentes servicios (teléfonos, Tv cable y luz eléctrica)
- i) No se pueden colocar rótulos o carteles de publicidad de los proyectos en las aceras o sitios de uso público y comunal.
- j) Todo vehículo que ingrese con material para las construcciones, deberá entregar licencia o matrícula, no se aceptará ningún otro documento. En caso de que dicho vehículo provoque algún daño en la urbanización no se entregará dicho documento, además se impedirá la salida hasta que exista la solución al problema.
- k) Está prohibido arrojar desechos y todo tipo de basura en las quebradas de la urbanización así como en los lotes vecinos. Peor quemar dichos desperdicios, los mismos deben ser desalojados mediante volquetas.
- l) Cada construcción debe utilizar únicamente el área de su lote para tener y usar materiales y maquinarias, por lo tanto se prohíbe invadir lotes vecinos para cualquier uso, sin el permiso por escrito de los propietarios colindantes.
- m) Cuando ingresen las hormigoneras deberán cuidar de no lavar las mismas junto a los sumideros, ya que esto provoca el taponamiento de la red de alcantarillado.

Además deben tomar todas las precauciones a fin de evitar derramar la mezcla en las calles de la urbanización.

- n) Las veredas y calles de lotes en construcción deben mantenerse siempre limpias de materiales. La Comisaría de Aseo del Municipio de Samborondón realiza visitas de inspección cada mes y sancionan con multas de \$ 100.00 hasta \$ 500.00 de acuerdo a la infracción.
- o) Las calles no pueden ser utilizadas como canchas deportivas, ya que destruyen plantas, áreas verdes, manchan paredes y crean problemas a vehículos que pasan por el sector. El propietario del lote en construcción será el directo responsable por reparar los daños ocasionados por lo señalado.
- p) Las volquetas deber utilizar carpas para tapar el material transportado.
- q) El personal de construcciones debe utilizar la puerta de ingreso peatonal para acceder a la urbanización previa verificación con las listas que entreguen las respectivas construcciones. Si no constan en lista no puede ingresar. Se prohíbe tener cualquier tipo de animales no permitidos por la ley. Animales que se encuentren serán reportados a Rescate Animal.
- r) Los trabajadores no pueden ingerir bebidas alcohólicas, realizar fiestas, peor protagonizar escándalos tanto en las construcciones como otros sitios de la urbanización. Ningún trabajador o guachimán puede ingresar en estado etílico. No se permitirá su ingreso y deberá asumir su falta de responsabilidad en el cuidado de su lote.
- s) Al término de la jornada diaria los trabajadores deben utilizar lugares adecuados y discretos para su aseo, ya que se dan casos que utilizan las calles dando un espectáculo deprimente.

- t) Las personas que cuidan las construcciones y que proveen de comida a los trabajadores, deben preocuparse de que no se arrojen desechos o desperdicios de la misma a las veredas, calles o lotes vacíos de la urbanización.
- u) Igualmente en el tema del lavado de ropa, los guachimanes no deben utilizar las veredas para lo mencionado, ya que dejan las calles sucias, y esto da una imagen negativa para la urbanización; deben tener un sitio interno en el lote adecuado para el efecto.
- v) Finalmente cuando la construcción esté lista será obligación de su propietario el arreglo de las áreas verdes, aceras y todo bien maltratado por efectos de la misma construcción. Igualmente deberán desalojar todo desecho y materiales.

Disposiciones Transitorias

Art. 54.-Se autoriza al Director Principal y al Administrador, hacer los trámites pertinentes para la aprobación de este Reglamento Interno en el Ministerio de Bienestar Social. Este Reglamento entrará en vigencia tan pronto sea aprobado por dicha institución.

Art. 55.-Una vez que se tenga aprobado este Reglamento Interno, será obligación del Directorio de la Urbanización, legalizarlo en cualquier Notaría de la ciudad de Samborondon, y dar a conocer por cualquier medio informativo a todos los copropietarios, el contenido del presente Reglamento Interno, que conjuntamente con el Estatuto que está aprobado en el Ministerio de Bienestar Social, regirán la convivencia de los miembros que forman parte de la Urbanización Matices etapa verde.

4.6. Costo del manual.

Tabla 10

Elaboración y Entrega de Reglamentos actualizados

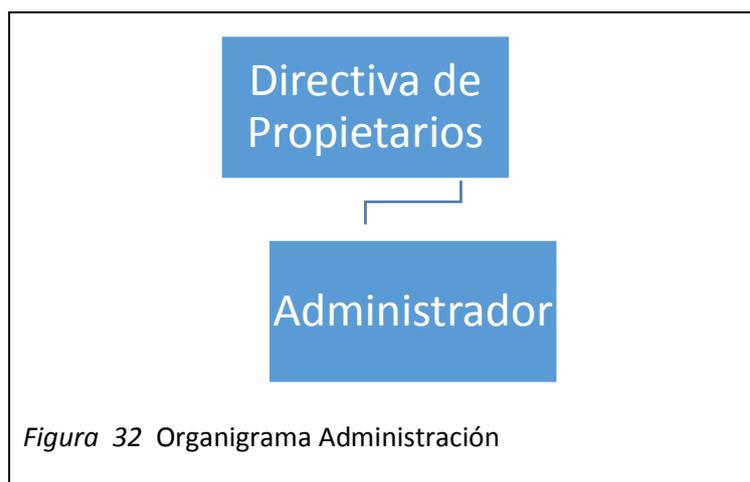
DETALLE	CANT.	COSTO UNITARIO	COSTOS
Elaboración de Reglamento	150	\$ 3.00	\$ 450.00
Volantes	150	\$ 0.07	\$ 10.50
Cuadernillo de guía	150	\$ 0.85	\$ 127.50
Entrega personalizada	50	\$ 2.00	\$ 100.00
Total			\$ 687.50

Nota: Datos obtenidos de Administradora Urbanización Matices etapa Verde Esmeralda.

4.7. Resultados que se espera

Que la proyección de esta Administración sirva para orientar a los propietarios y Directivos de la Urbanización, en que la información que se presenta contiene todos los informes oportunos de acuerdo a la necesidad y realidad del entorno.

Organigrama Administración de la Urbanización Matices.



Modelo de Viviendas Urbanización Matices Etapa Verde Esmeralda



Figura 33: Modelo de Viviendas Urbanización Matices Etapa Verde Esmeralda

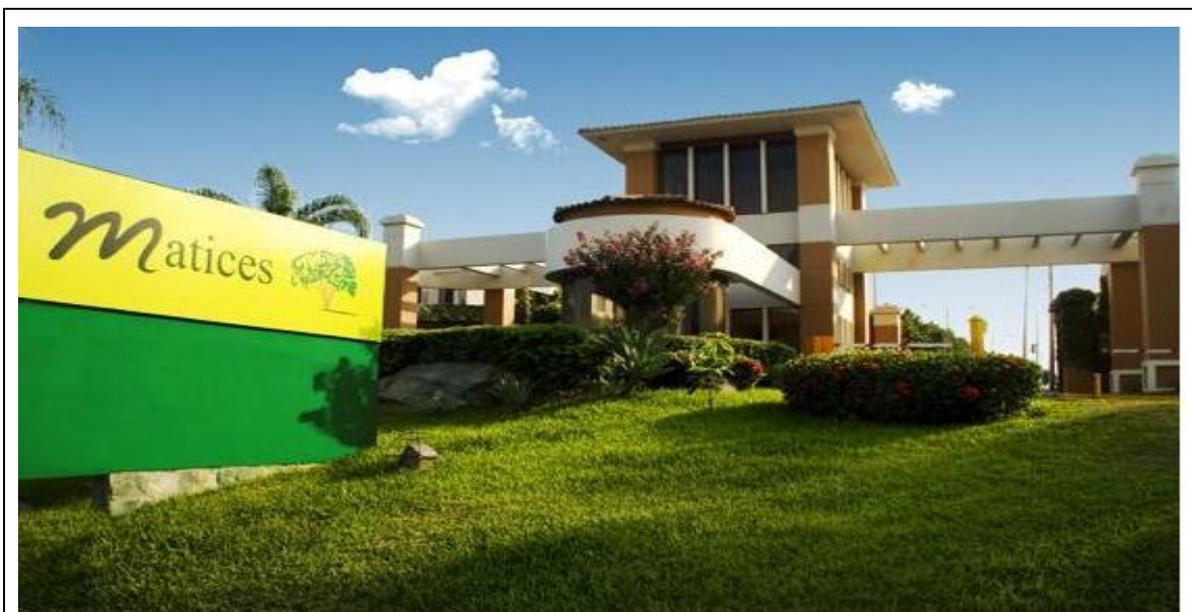


Figura 354 Logotipo de ingreso Urbanización Matices

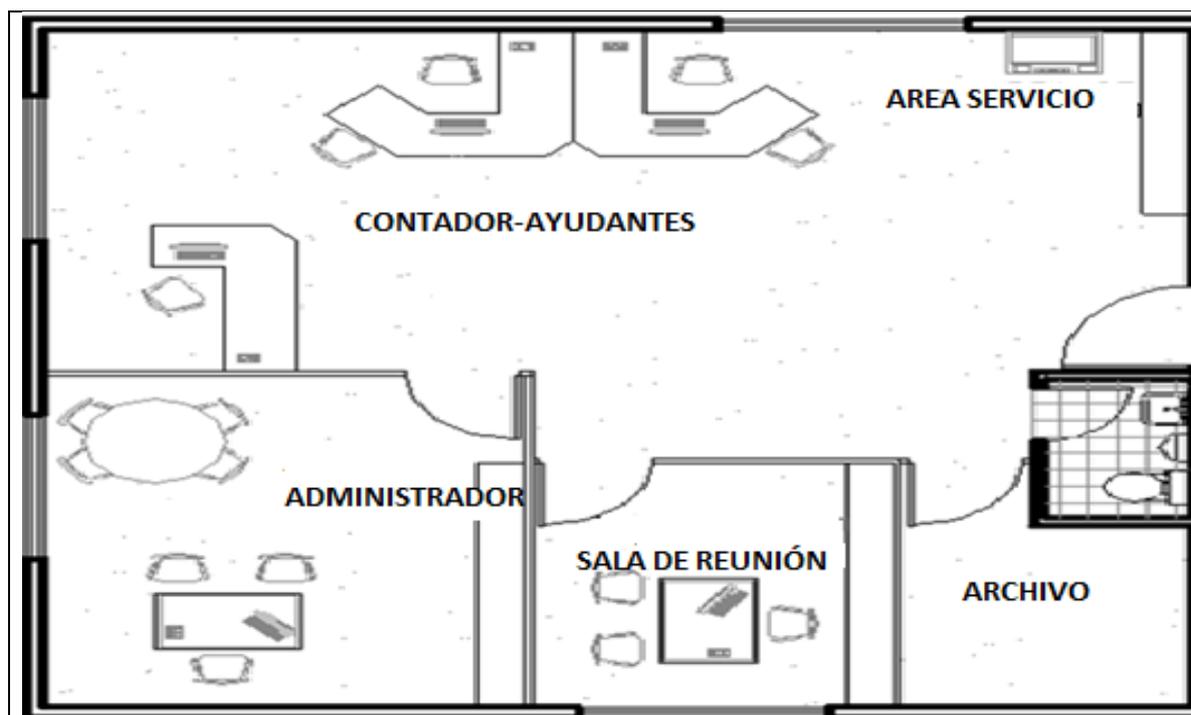


Figura 35: Maqueta de la infraestructura interna de las oficinas de Administración de Urbanización Matices Etapa Verde Esmeralda.

4.8. Inversión Inicial

La inversión inicial son activos que le pertenecen a la Urbanización para realizar operaciones de acuerdo a las actividades de Administración.

Tabla 11

Inversión Total Inicial

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	\$ 2.653,00
GASTOS DE CONTITUCIÓN	\$ 2,075,00
INGRESOS ALICUOTAS PROPIETARIOS	\$ 7.000,00
TOTAL	\$ 11.728,00

Nota: Datos obtenidos de Administradora de la Urbanización Matices etapa Verde Esmeralda

4.9. Propiedad, Planta y Equipo

Los activos tangibles son todos los bienes propiedad de la empresa, como equipos de computación y oficina, muebles de oficina y enseres, entre otros. Se detalla a continuación en el siguiente cuadro.

Tabla 12

Propiedad, Planta y Equipo

MAERIALES	CANTIDAD	PRECIOS UNITARIO	PRECIO TOTAL
<u>Propiedad, Planta y Equipo</u>			
Equipo de Computación			
Laptop	2	\$ 800.00	\$ 1,600.00
Impresoras	1	\$ 400.00	\$ 400.00
Total equipo de Computación			\$ 2,000.00
Muebles y Enseres			
Escritorios	2	\$ 60,00	\$ 120.00
Archivadores	1	\$ 45.00	\$ 45.00
Muebles de oficina	2	\$ 100.00	\$ 200.00
Sillas	6	\$ 13.00	\$ 78.00
Total muebles y enseres			\$ 443.00
Equipo de oficina			
Teléfonos	3	\$ 20.00	\$ 60.00
Sumadoras	2	\$ 75.00	\$ 150.00
Total equipo de oficina			\$ 210.00
Total			\$ 2,653.00

Nota: Datos obtenidos de Administradora de Urbanización Verde Esmeralda.

4.10. Activos Intangibles

Los activos intangibles son el conjunto de bienes de propiedad de la Administración como los requisitos legales para tener todo en regla y para el funcionamiento como dice la Ley, mismo que se detalla así:

Tabla 13

Gastos de Constitución

DETALLE	TIPO DE TRAMITE	VALOR
Apertura de una cuenta	Legal	\$ 400,00
Honorarios Abogado	Legal	\$ 400,00
Registro MIES	Societario	\$ 120,00
Registro mercantil	Societario	\$ 150,00
Tramite RUC	Societario	\$ 5,00
Permisos de funcionamiento	Societario	\$ 200,00
Patentes	Societario	\$ 800,00
TOTAL		\$ 2.075,00

Nota: Datos obtenidos de Administradora Urbanización Matices etapa Verde Esmeralda.

4.11. Proyección de ingresos

Tabla 14

Proyección de Ingresos mensuales

PROYECCION DEL MES			
SERVICIOS	CANTIDAD	P. UNITARIO	TOTAL
Pagos Alícuotas Propietarios	140	\$ 55,00	\$ 7.700,00
Bailo terapia	20	\$ 20,00	\$ 400,00
Alquiler de piscinas	6	\$ 70,00	\$ 420,00
Alquiler de local para bailes	3	\$ 80,00	\$ 240,00
TOTAL			\$ 8.760,00

Nota: Datos obtenidos de Administradora Urbanización Matices etapa Verde Esmeralda

4.12. Gastos Mensuales

Está representado por los egresos que tiene la Urbanización mensualmente, con el fin de que la Urbanización cuente con el servicio de Guardianía, Mantenimiento de

piscinas, áreas verdes, suministro de electricidad y agua con el fin de que funcione normalmente.

Tabla 15

Gastos Mensuales Proyectados

GASTOS DE PERSONAL	VALOR
Sueldo Administradora	\$ 750,00
Personal de Mantenimiento.	\$ 2.377,78
Beneficios (13avo, 14avo)	\$ 434,65
I.E.S.S.	\$ 380,03
Fondo de Reserva	\$ 260,65
Vacaciones	\$ 130,32
Uniformes (Camisetas y Gorras)	\$ 21,66
Alimentación	\$ 360,00
Sub Total	\$ 4.715,08
SERVICIOS BASICOS	VALOR
CNEL	\$ 756,99
AMAGUA	\$ 959,28
CNT	\$ 75,56
Sub Total	\$ 1.791,83
SUMINISTROS Y MATERIALES	VALOR
Jardines	\$ 256,00
Productos de Limpieza	\$ 152,33
Útiles de Oficina	\$ 34,05
Equipos varios	\$ 19,52
Sub Total	\$ 461,91
MANTENIMIENTO	VALOR
Piscinas y Pileta	\$ 330,83
Equipos de Jardín	\$ 59,12
Iluminación	\$ 215,10
Sub Total	\$ 605,05
OTROS	VALOR
Activos (muebles Oficina)	\$ 88,98
Sub Total	\$ 88,98
TOTAL EGRESOS MENSUALES	\$ 7.662,85

Nota: Datos obtenidos de Administradora Urbanización Matices etapa Verde Esmeralda

Tabla 16

Depreciación y Amortización Mensual Proyectadas

<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>SUBTOTAL</u>	<u>VALOR RESIDUAL</u>	<u>VALOR A DEPRECIAR</u>	<u>% DEP.</u>	<u>VALOR</u>
Equipos de computación	\$ 2,000.00	\$ 200.00	\$ 1,800.00	33%	\$ 49.50
Equipos de oficina	\$ 210.00	\$ 21.00	\$ 189.00	10%	\$ 1.58
Muebles y enseres	\$ 443.00	\$ 44.30	\$ 398.70	10%	\$ 3.32
Total depreciaciones					\$ 54.40
Gastos de Constitución	\$ 2,075.00	\$ -	\$ 2,075.00	20%	\$ 34.58
Total amortizaciones					\$ 34.58
Total depreciaciones y amortizaciones					\$ 88.98

Nota: Datos obtenidos de Administradora Urbanización Matices etapa Verde Esmeralda

Tabla 17

Sueldos y Aportaciones Proyectadas

ROL DE SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES								
No.	CARGO	Sueldo mensual	Aporte patronal 12,15%	13er. Sueldo	14to. Sueldo	Vacaciones	Fondos de reserva	Gasto mensual
1	Administradora	750,00	91,13	62,50	29,50	31,25	62,48	1.026,85
2	Jardinero	500,00	60,75	41,67	29,50	20,83	41,65	694,40
3	Secretaria	480,00	58,32	40,00	29,50	20,00	39,98	667,80
4	Personal de Mantenimiento	497,78	60,48	41,48	29,50	20,74	41,47	691,45
5	Personal de Mantenimiento	450,00	54,68	37,50	29,50	18,75	37,49	627,91
6	Personal de Mantenimiento	450,00	54,68	37,50	29,50	18,75	37,49	627,91
TOTAL		3.127,78	380,03	260,65	177,00	130,32	260,54	4.072,78

Nota: Datos obtenidos de Administradora Urbanización Matices etapa Verde Esmeralda

Tabla 18

Suministro y materiales

Descripción	Cantidad	V. Unitario	V. Total
Rollos de papel 75x75	5	\$ 0.98	\$ 4.90
Plumas	6	\$ 0.21	\$ 1.26
Cuaderno	4	\$ 2.70	\$ 10.80
Caja de clips	1	\$ 0.22	\$ 0.22
Funda de Ligasx100	1	\$ 0.80	\$ 0.80
Sobres de manila f6	50	\$ 0.12	\$ 6.00
Grapadoras	1	\$ 3.15	\$ 3.15
Perforadoras	1	\$ 3.15	\$ 3.15
Resmas de papel	12	\$ 3.60	\$ 43.20
Sellos	1	\$ 8.00	\$ 8.00
Cartuchos de color hp 60 xl	1	\$ 43.30	\$ 43.30
Cartuchos negro hp 60 xl	1	\$ 39.00	\$ 39.00
Resaltadores	2	\$ 0.40	\$ 0.80
Caja de grapas	2	\$ 0.85	\$ 1.70
Notitas	2	\$ 0.60	\$ 1.20
Separadores plásticos	4	\$ 0.70	\$ 2.80
Saca grapas	2	\$ 0.38	\$ 0.76
TOTAL			\$ 171.04

Nota: Datos obtenidos de Administradora Urbanización Matices etapa Verde Esmeralda

4.13. Estados financieros proyectados

Presentación de Estados Financieros.

Tabla 19

Estado de Situación Financiera Proyectado

URBANIZACIÓN MATICES ETAPA VERDE ESMERALDA			
Estado de Situación Financiera Proyectado 2015			
<u>ACTIVOS</u>		<u>PASIVO</u>	
CORRIENTE		CORRIENTE	
Bancos	2,147.77	Cuentas por pagar	5,500.00
Gastos de Constitución	2,075.00		
Total Activo Corriente	4,222.77	Total Pasivo Corriente	5,500.00
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		<u>PATRIMONIO</u>	
Equipo de Computación	2,000.00	Capital	1,375.77
Muebles y Enseres	443.00	Total Patrimonio	1,375.77
Equipo de Oficina	210.00		
Total Propiedad Planta y Equipo	2,653.00		
TOTAL ACTIVO	<u>6,875.77</u>	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>6,875.77</u>

Tabla 20

Estado de Resultado Integral Proyectado

URBANIZACION MATICES ETAPA VERDE ESMERALDAS		
ESTADO DE RESULTADOS		
Período: 1 de Enero al 31 de Diciembre 2015		
(Expresado en U.S. Dólares)		
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS	MENSUAL	ANUAL
Pagos Alícuotas Propietarios	7,700.00	92,400.00
Bailo terapia	400.00	4,800.00
Alquiler de piscinas	420.00	5,040.00
Alquiler de local para bailes	240.00	2,880.00
SUMAN INGRESOS	8,760.00	105,120.00
GASTOS PERSONAL		
Administradora	750.00	9,000.00
Personal de Mantenimiento.	2,377.78	28,533.36
Beneficios (13avo, 14avo)	434.65	5,215.80
I.E.S.S.	380.03	4,560.30
Fondo de Reserva	260.65	3,127.78
Vacaciones	130.32	1,563.84
Uniformes (Camisetas y Gorras)	21.66	259.92
Alimentación	360.00	4,320.00
GASTOS PERSONAL	4,715.08	56,581.00
SERVICIOS BASICOS		
CNEL	756.99	9,083.88
AMAGUA	959.28	11,511.36
CNT	75.56	906.72
SERVICIOS BASICOS	1,791.83	21,501.96
SUMINISTROS Y MATERIALES		
Jardines	256.00	3,072.00
Productos de Limpieza	152.33	1,827.96
Útiles de Oficina	34.05	408.60
Equipos varios	19.52	234.24
SUMINISTROS Y MATERIALES	461.90	5,542.80
MANTENIMIENTO		
Piscinas y Pileta	330.83	3,969.96
Equipos de Jardín	59.12	709.44
Iluminación	215.10	2,581.20
GASTOS MANTENIMIENTO	605.05	7,260.60
OTROS		
Activos (muebles Oficina)	88.98	1,067.76
SUMAN OTROS GASTOS	88.98	1,067.76
TOTAL GASTOS	7,662.84	91,954.12
TOTAL INGRESOS	8,760.00	105,120.00
UTILIDAD	1,097.16	13,165.88

Tabla 21

Presupuesto 2015

PRESUPUESTO 2015																												
Urbanización Matices etapa Verde Esmeralda																												
	Ene		Feb		Maz		Abr		May		Jun		Jul		Ago		Sep		Oct		Nov		Dic		Total			
	P	R	P	R	P	R	P	R	P	R	P	R	P	R	P	R	P	R	P	R	P	R	P	R	P	R		
INGRESOS																												
Alicuotas Ordinarias	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	92.400	92.400	
Alicuotas Extraordinarias	35	35	35	40	35	35	35	60	35	35	35	80	35	35	35	55	35	70	35	35	35	35	35	35	35	420	550	
GASTOS																												
GASTOS DE PERSONAL																												
Sueldo Administradora	600	750	600	750	600	750	600	750	600	750	600	750	600	750	600	750	600	750	600	750	600	750	600	750	600	750	7.200	9.000
Personal de Mant. Beneficios (13avo, 14avo)	1.770	2.378	1.770	2.378	1.770	2.378	1.770	2.378	1.770	2.378	1.770	2.378	1.770	2.378	1.770	2.378	1.770	2.378	1.770	2.378	1.770	2.378	1.770	2.378	1.770	2.378	21.240	28.533
less Uniformes (Camisetas y Gorras)	288	380	288	380	288	380	288	380	288	380	288	380	288	380	288	380	288	380	288	380	288	380	288	380	288	380	3.455	4.560
Alimentación	315	22	315	22	315	22	315	22	315	22	315	22	315	22	315	22	315	22	315	22	315	22	315	22	315	22	3.780	260
Vacaciones	198	360	198	360	198	360	198	360	198	360	198	360	198	360	198	360	198	360	198	360	198	360	198	360	198	360	2.370	4.320
SERVICIOS BASICOS																												
CNEL	681	757	702	757	801	757	765	757	842	757	842	757	751	757	795	757	738	757	726	757	743	757	736	757	736	757	9.122	9.084
AMAGUA	784	959	784	959	784	959	784	959	784	959	784	959	784	959	784	959	784	959	784	959	784	959	784	959	784	959	9.408	10.298
CNT	25	76	26	76	20	76	24	76	19	76	22	76	30	76	25	76	40	76	36	76	42	76	28	76	28	76	337	6.209
SUMINISTROS Y MATERIALES																												
Jardines	176	256	0	256	34	256	0	256	0	256	46	256	38	256	164	256	0	256	50	256	0	256	39	256	546	3.072		
Productos de Limpieza	158	152	0	152	197	152	121	152	0	152	0	152	0	152	0	152	0	152	322	152	0	152	179	152	152	976	1.828	
Utiles de Oficina	32	34	96	34	0	34	0	34	0	34	76	34	0	34	0	34	45	34	0	34	28	34	57	34	334	409		
Equipos varios		20		20		20		20	250	20	250	20	0	20	0	20	0	20	0	20	338	20	120	20	958	234		
MANTENIMIENTO																												
Piscinas y Pileta	240	331	270	331	290	331	300	331	0	331	300	331	583	331	584	331	584	331	584	331	584	331	690	331	5.007	3.970		
Equipos de Jardin	120	59	0	59	0	59	0	59	0	59	0	59	30	59	0	59	0	59	30	59	0	59	60	59	240	709		
Iluminacion	132	215	0	215	234	215	0	215	0	215	0	215	0	215	151	215	123	215	515	215	0	215	317	215	1.472	2.581		
OTROS																												
Activos (muebles Oficina)	0	89	161	89	220	89	0	89	0	89	185	89	0	89	161	89	0	89	220	89	0	89	135	89	1.083	1.068		
Sistema Contable (software)								800							400										830	0	2.030	
TOTAL	13.628	15.268	13.319	15.273	14.109	15.268	13.524	16.093	13.425	15.268	14.035	15.313	13.745	15.268	14.194	15.688	13.844	15.303	14.796	15.268	14.048	15.268	14.675	16.098	167.342	189.459		

Nota: P= Presupuesto, R= Realidad

4.14. Conclusiones

Existen falencias en las cuentas por pagar a los proveedores, teniendo así que efectuar pagos a mes vencido.

Existe inestabilidad en los cobros mensuales, es decir al no tener un ingreso fijo mensual dado a que un mes se puede cobrar 7 mil y al siguiente 6 mil influye en el presupuesto.

No se da un óptimo mantenimiento a las instalaciones de áreas comunes tales como club social, parques, áreas verdes, provocando que estas se deterioren.

El incremento de la cartera vencida perjudica el mantenimiento de las viviendas sea más costoso volverlas a recuperar o reemplazarlas.

La falta de recuperación de la cartera vencida está provocando falencias en la plusvalía de las viviendas.

De no tomarse medidas urgentes la Administración de la urbanización Matices etapa verde Esmeralda va a tener que afrontar serios inconvenientes con los trabajadores que laboran, y por ende el malestar a los propietarios que cumplen con sus pagos mensuales.

4.15. Recomendaciones

Implementar estrategias y técnicas para obtener mayor rentabilidad en los cobros y así poder hacer una buena administración en la urbanización Matices etapa verde Esmeralda.

Dar información vía electrónica a través de los correos de los habitantes de la urbanización para notificar los valores adeudados y las cuotas pendientes de pago mensuales que corresponde.

Se dejan establecidas políticas de cobros y programas que ayuden a mejorar el servicio de administración de la urbanización, para controlar los ingresos y gastos que actualmente se registran a mano, y sin ningún control previo.

Capacitar al administrador para optimizar la gestión de cobranza. Control en el nivel de endeudamiento de las alcúotas para evitar que exista una cartera vencida que no se pueda recuperar.

Ofrecer un manual de control interno y un mejoramiento en el área contable, para la urbanización Matices etapa verde Esmeralda.

Bibliografía

- <http://crconsultorescolombia.com/causacion-cuentas-por-cobrar-propiedad-horizontal.php>. (23 de julio de 2013).
- Aguirre Tobar José Luis, P. P. (Marzo de 2011). *Repositorio digital PUCE*.
Obtenido de <http://repositorio.puce.edu.ec/handle/22000/1645>
- Anzures. (2011). *Contabilidad General*. México, D.F: Inversiones Nacionales S.A de C.V.
- Arnal, S. S. (2011). *Manual de presupuestos y contabilidad de las corporaciones locales*. España : Nueva imprenta.
- Bernal, C. A. (2012). *Metodología de la investigación*. Mexico: Pearson Educación.
- Blanché. (2012). *Proyectos Educativos*. Guayaquil: Ediciones Minerva.
- Cárdenas, Juan. (4 de septiembre de 2013). *Proyecto de vida*. Obtenido de Proyecto de vida: cedal.ilce.edu.mx/cedal/boletines/15/pdfsNA/pagina5.pdf
- Constitución de la República del Ecuador. (20 de Octubre de 2012).
- Constituyente, A. (2013). *Contitución de la República del Ecuador* . Montecriste: Asamblea Constituyente.
- Cristobal, D. R. (2011). *El Presupuesto*. México: Editores S.A.
- D.C., V. (2013). *Biblioteca Ortom*. Obtenido de <http://orton.catie.ac.cr/cgi-bin/wxis.exe/?IsisScript=ORTON.xis&method=post&formato=2&cantidad=1&expresion=mfn=020925>
- Diario el Universo, D. (3 de Mayo de 2012). *Alícuotas, un problema para administradores*. Obtenido de <http://www.eluniverso.com/2012/05/03/1/1528/alicuotas-un-problema-administradores.html>
- Diario El Universo, E. U. (12 de Septiembre de 2013). *La Puntilla ya no tiene dónde crecer y busca zona rural*. Obtenido de <http://www.eluniverso.com/2011/09/12/2012/18/8B630C9FE6B94734B2ABB5A3A6EA1202.html>
- Elizabeth, V. Z. (02 de marzo de 2012). *DSPACE UTPL*.
- Emilio, A. b. (2011). *nomia pública 1 fundamentos presupuestarios y gastos aspectos macroeconómicos*. México: Ariel.

- Eumed.net. (s.f.). *Eumed.net*. Recuperado el Enero de 2013, de <http://www.eumed.net/libros-gratis/2012a/507/Metodo%20estadistico%20matematico%20de%20homogeneizacion%20y%20 analisis%20de%20 indicadores%20 territorial.htm>
- Gobierno. (2013,2017). *Gobierno Nacional*. Guayaquil: Normas Públicas.
- H.W Allen Sweeny , R. (8 de Septiembre de 2013). Obtenido de www.gestiopolis.com/tipos de presupuesto
- <http://www.valcap.es/html/Nuestro%20boletin/nr%205>. (2013).
- Jesús, F. C. (s.f.). *Gaceta financiera*. Obtenido de www.gacetafinanciera.com
- Jorge, C. (2011). Poblacion infinita.
- Lerma, G. H. (2012). *Metodología de la investigación*. Colombia: Ecoe Ediciones.
- María, S. (2013). Población finita,.
- Marther, G. (2011). *Planificación y presupuestos por programas*. México: Siglo Veintiuno editores.
- Méndez. (2011). *Mendez,2001*.
- Méndez, 2. (2011).
- MIES. (2011).
- Mohar, J. (2012). Productividad ¿Cómo medirla en sus colaboradores? *PYME administración hoy No. 194, Ed Gasca Sicco México*, , pág., 38-42.
- Moràn, M. F. (2012). *Metodología de la Investigación*. Guayaquil: Ediciones Minerva.
- Movimiento, & A. p. (2011).
- Napoles, C. R. (2012). *Presupuesto Teoría y Práctica*. Mc Graw Hill.
- Ordoñez, Monica Aimee Vasquez. (2011). *Gestion de las cuentas por cobrar de urbanizacion y vivienda (PROURVI) I etapa del colegio de Ingenieros Civiles de Loja*. LOJA: Rosa Yaguana Salinas.
- Ortiz Gómez Jorge E. Burbano y Alberto. (s.f.). *Presupuestos*. Colombia.: Editorial McGraw Hill, 2da Edición,.
- Pacheco, G. O. (2013). *Proyectos educativos*. Guayaquil: Ediciones Minerva.
- Pais, M. A. (2011).
- Perez, R. G. (2011). *Metodología de la investigación educacional*. Madrid: Pueblo y educación.
- Premchand, A. (2012). *Aspectos del presupuesto público*. Washintong: 1986.
- Premchand, A. (2012). *Aspectos del presupuesto público*. Washintong: 1986.

- Profesor en línea. (s.f.). *Profesor en línea*. Obtenido de <http://www.profesorenlinea.cl/universalhistoria/PensamientoHbreEvoluc/Pragmatismo.htm>
- Raül, C. (Mc Graw Hill). *Presupuesto teoría y práctica*. México: 2012.
- República, P. d. (2011). *Ley Orgánica de Educación Superior*. Quito: Editora Nacional.
- Resolución SBS-0297. (29 de Abril de 2012). *Código unico de cuentas*.
- Rivas, J. (2012).
- Rodriguez, Manuel A. (2013). *Metodología para realizar analisis economico financiero de la entidad*. México: Yasser Acanda Regatillo.
- SENPLADES. (2012). *Plan Nacional para el buen vivir*. Quito: Senplades.
- Universo, E. (25 miercoles de Enero de 2012). Deudores de alicuotas pueden ser demandados por morosos. *NoticiaS Gran Guayaquil*, pág. 3.
- Vaca, Alicia Quinteros. (2012). *Diseño contable para la constructora grupo ideas aplicado al proyecto conjunto habitacional Villasol*. Quito: Mercedes Ramirez Mayorga.
- Villalva, Saykya Janeth Mosquera. (2014). *Mejoramiento del Sistema Administrativo-Financiero del Conjunto Habitacional Dos Hemisferios*. Quito: Christian Fajardo.
- Welson, G. (2013). *Presupuesto planificación y control*. México: Pearson prentice hall.
- Zapata, S. P. (2012). *Contabilidad General*. Mécoxi: M C Grauw Hill.

Apéndice



**UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS**

**ENCUESTA APLICADA A LA URBANIZACION MATICES
ETAPA VERDE ESMERALDA**

1. ¿Cuánto tiempo vive en la Urbanización Matices etapa Verde Esmeraldas?

	0-1 año
	1-5 años
	5-10 años
	mas 10 años

2. ¿Le parece adecuado la alícuota que le cobra la Administración?

Si No

3. ¿Usted conoce que pagos realiza la Administración con su Alícuota?

Si No Nunca

4. ¿Qué cambio ha realizado la Administración?

Áreas Verdes Piscina Guardianía

5. ¿Asiste a reunión convocada por la Administración?

Si No Nunca

6. ¿Cómo es el servicio de guardianía en la Urbanización Matices etapa Verde Esmeralda

Bueno Malo Regular

7. ¿Está contento con la Administración Actual?

Si No Nunca

8. ¿Qué recomendaciones usted daría para mejora de la Urbanización Matices Etapa Verde Esmeralda?

Si No Nunca

9. ¿Qué beneficio adecuado le gustaría tener por el pago de sus alcóotas?

Si No Nunca

Evidencias fotograficas

Entrada Urbanizacion Matices





Modelos de villas





Mapa de Ubicación de la Urbanización Matices Etapa Verde Esmeralda.

