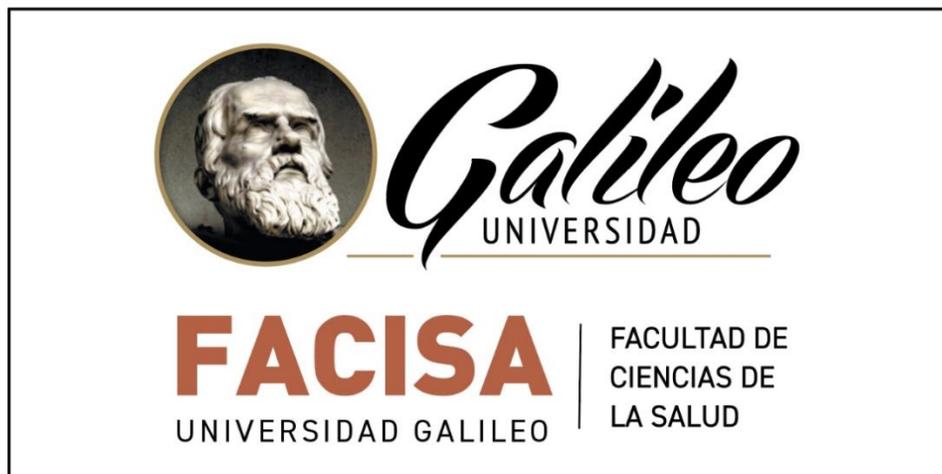


UNIVERSIDAD GALILEO
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA SALUD
FASCISA

SEMINARIO DE GESTIÓN EMPRESARIAL

**Cambios para Garantizar la Seguridad de los Residentes e Inquilinos en el
Complejo Residencial SEGHERIA**



PRESENTADO POR:

Mariana Ponce Núñez

Carne 20015245

Previo a optar el grado académico de:
LICENCIADA EN GESTION EMPRESARIAL

Guatemala noviembre de 2023

INDICE

1. Información General	5
2.1 Breve historia Corporación Victoria y Aproco S.A	5
2.2 Misión.....	5
2.3 Valores	6
2.4 Principios institucionales	6
2.5 Slogan.....	7
2.6 Estructura Organizacional Corporación Victoria.....	8
2.7 Estructura Organizacional Administración SEGHERIA (Empresa actual APROCO)	9
2.8 Ubicación Geográfica	10
2. Evaluación Integral de la Empresa	11
3.1 Factores Internos:	11
3.1.1 De Planeación	11
3.1.2 De Organización	12
3.1.3 De Dirección.....	12
3.1.4 De Control y Procedimientos.....	13
3.1.5 Recursos Humanos.....	13
3.1.6 Recursos Tecnológicos (Complejo de Apartamentos Segheria).....	14
3.1.7 Principales productos y/o servicios Aproco S.A	17
3.1.8 Aspectos Financieros	20
3.2 Factores Externos	20
3.2.1 Posicionamiento en el mercado	20
3.2.2 Principales competidores	21
3.2.3 Clientes	21
3. Análisis FODA	22
4. Identificación del problema	22
5.1 Análisis del Problema.....	24
5.1.2 Documentación	25
5.1.2.1 Comunicado Aproco	27
5.1.2.2 Comité de Vecinos Segheria	28
5.1.3 Desventajas del problema a corto plazo	28
5.1.3 Desventajas del problema a largo plazo	29
5.1.4 Costos financieros y/o de oportunidad del problema	30

5.1.4.1 Descripción de Conceptos:	30
5.1.5 Gastos Administrativos en el Complejo de Apartamentos "Segheria"	31
6.0 Propuesta de Mejora con Tecnologías Modernas y Análisis Financiero	32
6.1.1. Solución Tecnológica Integral.....	32
6.1.2 Seguridad.....	32
6.1.3 Procesos Automatizados.....	32
6.1.4 Capacitación del Personal:.....	32
6.2. Análisis Financiero	32
6.2.1 Presupuesto para Mejoras Tecnológicas:.....	32
7.0 Análisis Financiero Post-Implementación	33
7.1.1 Análisis de Inversión	33
7.2.1 ROI Estimado	34
7.2.2 Análisis Costo Beneficio a 38 meses	35
7.2.3 Valor Presente Neto (VPN)	37
7.2.4 Tasa Interna de Retorno (TIR).....	37
7.3.1 Anexo	38
7.3.1.1 (Evidencia de APP Existente para mejorar seguridad).....	38
7.3.1.2 Pagos del personal del proyecto	43
7.3.1.3 Informes Ejecutivos.....	43
7.3.1.4 Multas y Llamadas de Atención a vecinos	45
7.3.1.5 Personal de Limpieza y Mantenimiento	46
7.3.1.6 Evidencia de Perdida de información (Circular a Vecinos).....	46
7.3.1.7 Evidencia SEGHERIA incidente seguridad	48
7.3.1.8 Acta de Reunión Comité de Seguridad y temas importantes	51
7.4.1 Consideraciones Adicionales.....	52
7.5.1 Análisis de Beneficios Directos e Indirectos de la Propuesta	53
Beneficios Directos	53
Beneficios Indirectos	53
Conclusiones	55
Recomendaciones	56

Introducción

En un entorno dinámico y competitivo, la eficiencia operativa y la seguridad son elementos fundamentales para el éxito sostenible de cualquier empresa, especialmente en la gestión de complejos de apartamentos. La empresa Aproco, dedicada a esta actividad, se enfrenta a desafíos significativos relacionados con la seguridad, los procesos operativos y la capacitación del personal. Con el objetivo de fortalecer su posición en el mercado y mejorar la experiencia tanto de propietarios como de residentes, se propone un proyecto integral de implementación de tecnologías modernas.

Este proyecto tiene como base un análisis FODA detallado, que ha identificado áreas críticas de mejora. La propuesta se centra en la implementación de sistemas avanzados de seguridad, procesos automatizados y programas de capacitación del personal basados en tecnologías modernas. Este enfoque no solo aborda los problemas identificados, sino que también busca impulsar la eficiencia operativa, la confianza del cliente y la competitividad de Aproco en el mercado.

Este informe proporcionará un análisis exhaustivo de la situación actual de Aproco, la propuesta de mejoras tecnológicas y su viabilidad financiera. Además, se presentarán recomendaciones estratégicas para la implementación exitosa del proyecto, asegurando un impacto positivo a largo plazo en la empresa. La introducción de tecnologías modernas no solo representa una respuesta a los desafíos actuales, sino que también establece las bases para un crecimiento continuo y una gestión eficiente en el dinámico sector de administración de complejos de apartamentos.

1. Información General

2.1 Breve historia Corporación Victoria y Aproco S.A

Corporación Victoria fue fundada en 1995, con más de 25 años de experiencia, es una empresa dedicada al desarrollo de proyectos inmobiliarios distintos para satisfacer las necesidades de los guatemaltecos con precios competitivos y diseños prácticos.

En el año 2019 emprenden un nuevo proyecto de apartamentos llamado SEGHERIA ubicado en la zona 14 de la ciudad de Guatemala que consta de un parque urbano de 2 manzanas de área verde con 7 torres de apartamentos de 12 niveles, 1,312 parqueos, salones sociales, piscina, casa club y edificio de gimnasio Sporta.

Hasta el día de hoy Corporación Victoria cuenta con un portafolio de proyectos de edificios de oficina, centros comerciales, torres residenciales, Urbanismo y condominios, en esta oportunidad nos adentraremos en investigar uno de sus más recientes proyectos SEGHERIA.

Por otro lado, Aproco S.A de C.V es una empresa que nació hace 12 años en Guatemala ante la necesidad de los complejos de vivienda, centros comerciales, industriales y Ofibodegas de organizarse para una mejor relación de convivencia entre condominios que, al estar bajo un régimen de condóminos requiere de inversión de mucho tiempo. Es así como nace Aproco S.A de C.V que viene a ofrecer el servicio de administración y mantenimiento para estos complejos tomando como responsabilidad el establecer presupuestos, cobranza, manejo de fondos y ejecución de proyectos entre otros y actualmente tiene un portafolio de más de empresas dentro de las cuales está el complejo de apartamentos Segheria.

2.2 Misión

“Responder a las necesidades identificadas en los complejos de vivienda, oficinas, centros comerciales, industriales y ofibodegas de contar con una mejor organización para mejorar las relaciones de convivencia entre condóminos, así como la preservación del valor de sus propiedades, simplificando la labor de administración y mantenimiento, tanto a Juntas Directivas como propietarios en general”

2.3 Valores

“Ser la empresa líder a nivel nacional, en la prestación de los servicios administrativos en general, tanto para complejos de vivienda, oficinas, centros comerciales, industriales y ofibodegas, ofreciendo a cada uno de ellos un trabajo eficiente, de calidad, realizado con responsabilidad y puntualidad, apoyados con el recurso humano calificado para llevar a cabo cada una de las tareas o funciones designadas”

2.4 Principios institucionales

1. Compromiso con la Calidad:

Nos comprometemos a ofrecer productos y servicios de la más alta calidad, cumpliendo y superando las expectativas de nuestros clientes en cada proyecto.

2. Integridad en la Construcción:

Actuamos con honestidad y transparencia en todas nuestras operaciones. Mantenemos la integridad en la construcción, desde la planificación hasta la entrega final.

3. Sostenibilidad Ambiental:

Nos esforzamos por incorporar prácticas sostenibles en nuestros proyectos, minimizando el impacto ambiental y promoviendo la eficiencia energética en todas las etapas de construcción.

4. Enfoque en la Seguridad:

La seguridad es nuestra prioridad. Implementamos rigurosas medidas de seguridad en todos los sitios de construcción para garantizar un entorno de trabajo seguro para nuestros empleados y contratistas.

5. Relaciones de Colaboración:

Fomentamos relaciones de colaboración a largo plazo con clientes, socios comerciales y comunidades locales. Creemos en la construcción de alianzas sólidas que beneficien a todas las partes involucradas.

6. Innovación Continua:

Buscamos constantemente la innovación en diseño, tecnología y procesos de construcción para ofrecer soluciones creativas y eficientes a nuestros clientes.

7. Responsabilidad Social Corporativa:

Contribuimos positivamente a las comunidades en las que trabajamos. Participamos activamente en iniciativas sociales y buscamos impactar de manera positiva en el desarrollo local.

8. Ética Empresarial:

Nos regimos por altos estándares éticos en todas nuestras operaciones. Cumplimos con todas las leyes y regulaciones aplicables y promovemos una cultura empresarial ética entre nuestros empleados.

9. Desarrollo del Talento:

Valoramos y fomentamos el desarrollo profesional y personal de nuestros empleados. Brindamos oportunidades de capacitación y crecimiento para construir un equipo altamente calificado y comprometido.

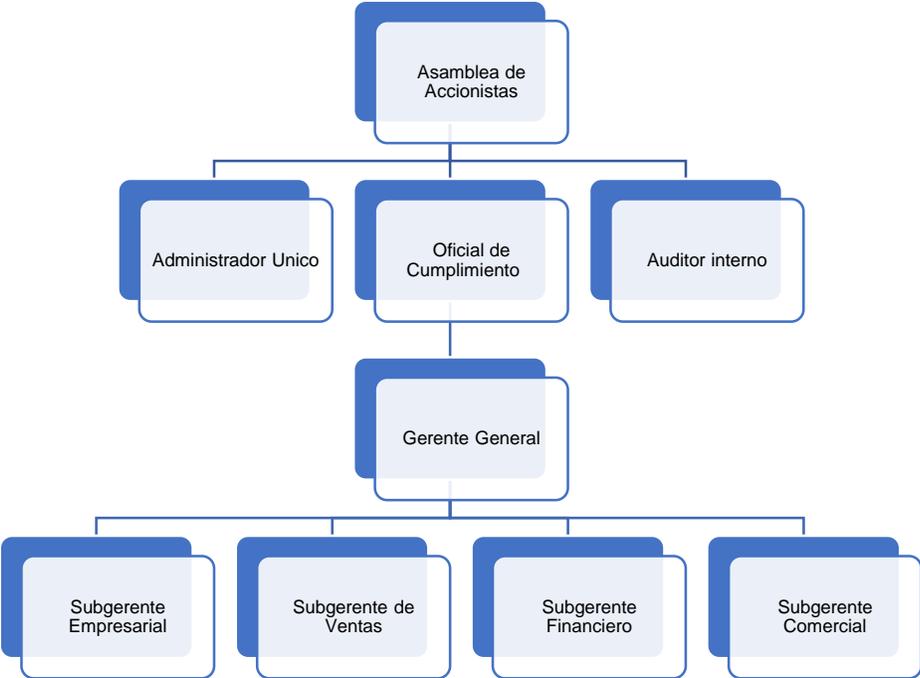
10. Excelencia en el Servicio al Cliente:

Nos esforzamos por superar las expectativas de nuestros clientes, proporcionando un servicio excepcional desde el inicio hasta la conclusión de cada proyecto. La satisfacción del cliente es nuestra medida de éxito.

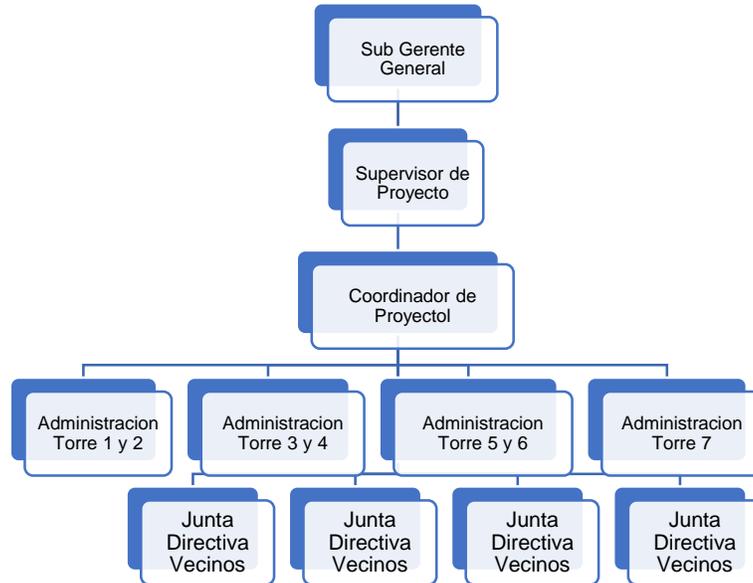
2.5 Slogan

“Un pasado de experiencia, un futuro de innovación”

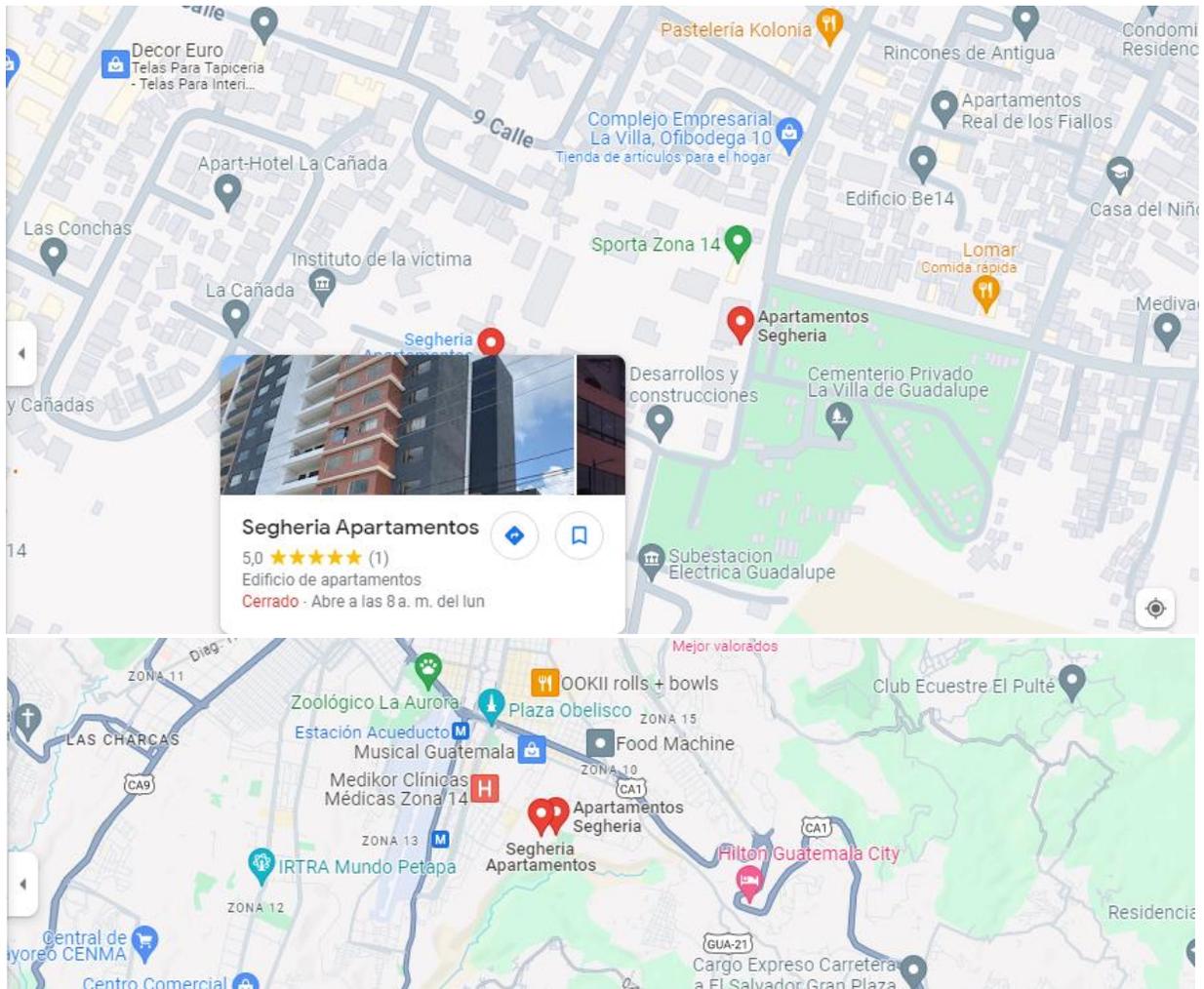
2.6 Estructura Organizacional Corporación Victoria



2.7 Estructura Organizacional Administración SEGHERIA (Empresa actual APROCO)



2.8 Ubicación Geográfica



1.9 Segheria Apartamentos

Dirección: 14 avenida y 9 calle zona 14 Ciudad de Guatemala



2. Evaluación Integral de la Empresa

3.1 Factores Internos:

3.1.1 De Planeación

La empresa Aproco quien actualmente está encargada de la administración del complejo Segheria ha optado principalmente por la implementación de una sólida planeación financiera ya que consideran que es esencial para el éxito y la sostenibilidad de una empresa que presta servicios contractuales a un complejo de viviendas. Se presentan a continuación algunas razones específicas por las cuales esta empresa ha decidido utilizar la planeación financiera de manera activa y continua:

- Gestión Efectiva de Recursos:

La planeación financiera permite una asignación eficiente de los recursos disponibles. Esto incluye la gestión de presupuestos para salarios, materiales, servicios y cualquier otro gasto operativo. Al planificar cuidadosamente, la empresa puede evitar malgastar recursos y maximizar su eficiencia operativa.

- Estabilidad Financiera:

La planificación financiera proporciona una visión clara de los ingresos y gastos esperados, lo que contribuye a la estabilidad financiera. Al conocer de antemano las obligaciones financieras y los flujos de efectivo, la empresa puede evitar sorpresas desagradables y mantener una posición financiera sólida.

- Optimización de Inversiones:

Una empresa de servicios contractuales puede tener inversiones significativas en tecnología, equipos y desarrollo de personal. La planificación financiera permite optimizar estas inversiones, asegurando que se asignen recursos de manera estratégica para impulsar la eficiencia operativa y la calidad de los servicios.

- Cumplimiento de Obligaciones Contractuales:

Al planificar cuidadosamente los flujos de efectivo y los recursos, la empresa puede cumplir con todas sus obligaciones contractuales. Esto incluye el pago oportuno de salarios, la adquisición de suministros necesarios y la ejecución efectiva de los servicios acordados en los contratos.

- Gestión de Riesgos Financieros:

La planeación financiera ayuda a identificar y gestionar los riesgos financieros. Esto podría incluir riesgos relacionados con la variabilidad de costos, la pérdida de contratos clave o eventos económicos imprevistos. Al anticipar estos riesgos, la empresa puede desarrollar estrategias para mitigarlos.

- Transparencia y Confianza con el Cliente:

Proporcionar informes financieros claros y detallados al complejo de viviendas contribuye a construir una relación de confianza. La transparencia financiera demuestra la responsabilidad y el compromiso de la empresa con la prestación de servicios de calidad.

3.1.2 De Organización

- Cultura Organizacional:

La cultura de la empresa influye en cómo los empleados interactúan entre sí y con los clientes. Una cultura centrada en la eficiencia, la transparencia y el servicio al cliente puede mejorar la calidad de los servicios.

- Estructura Organizativa

La forma en que se organiza la empresa, desde la jerarquía de gestión hasta la asignación de responsabilidades, impacta en la toma de decisiones y la ejecución eficiente de los servicios.

- Gestión de Procesos Internos:

La eficiencia de los procesos internos, desde la contratación hasta la entrega de servicios, impacta en la calidad y la consistencia de los servicios prestados.

3.1.3 De Dirección

Luego de evaluar a la empresa Aproco en el complejo habitacional Segheria se pueden identificar varios tipos de dirección que reflejan diferentes enfoques y estilos de liderazgo dentro de la misma

- Dirección Autocrática:

Este es el estilo de liderazgo más marcado dentro de las diferentes administraciones del complejo donde las decisiones se toman de manera centralizada por una sola persona o un grupo pequeño de líderes. Ellos han adoptado este enfoque ya que para ellos ha sido eficaz para tomar decisiones rápidas en situaciones de emergencia, pero ha llegado a limitar la creatividad y la participación del equipo.

3.1.4 De Control y Procedimientos

Aproco implementa el control concurrente, también conocido como control en tiempo real. El mismo implica la supervisión y evaluación de las actividades en el momento en que se están llevando a cabo. Para Aproco este tipo de control es esencial para asegurar que las operaciones estén alineadas con los estándares establecidos y para abordar cualquier desviación de manera inmediata.

3.1.5 Recursos Humanos

Colaboradores

Sub Gerente General	1 persona
Supervisor de Proyecto	1 persona
Coordinadora de proyecto	1 persona
Administrador Torre 1 y 2	1 persona
Administrador Torre 3 y 4	1 persona
Asistente de Proyecto	1 persona
Representante Corp. Victoria	1 persona
Empleados Torre 1	5 personas
Empleados Torre 2	5 personas
Empleados Torre 3	5 personas
Empleados Torre 4	5 personas
Empleados Torre 5	En construcción
Empleados Torre 6	En construcción
Empleados Torre 7	En construcción
Empleados Áreas Comunes	9 personas

3.1.6 Recursos Tecnológicos (Complejo de Apartamentos Segheria)

Amenidades 2 Manzanas de área verde



Caminamientos



CoWorking



Casa Club



Piscina



Cancha de Papifut



7 torres de apartamentos y 7 salones sociales



3.1.7 Principales productos y/o servicios Aproco S.A

Aproco S.A Guatemala es una empresa con soporte que está pendiente del bienestar de los complejos que administra contando con el apoyo de diferentes empresas que contribuyen a la solución de diferentes tipos de inquietudes y necesidades de los proyectos que son supervisadas por los ejecutivos de cuentas, que cuentan con el apoyo de servicio secretarial y mensajería para atenderle en todo momento y así mantener la cordialidad y buena convivencia en el condómino. Dentro de sus principales servicios podemos mencionar los siguientes:

➤ **Elaboración de Presupuesto de operación**

La empresa ofrece un servicio integral de elaboración de presupuesto de operación. Este servicio se dirige a comunidades residenciales, condominios y complejos habitacionales que buscan una gestión financiera eficiente y transparente. El proceso inicia con un detallado análisis de costos, donde se examinan aspectos como servicios públicos, mantenimiento, seguridad, jardinería, administración, entre otros. Se recopila información histórica y se lleva a cabo una evaluación de las necesidades específicas de cada complejo de viviendas.

Basándose en la información recopilada, se procede a personalizar el presupuesto de operación para cada complejo. Esto implica la adaptación de las categorías de gastos y la asignación de recursos de manera estratégica, considerando las particularidades y requerimientos específicos de cada comunidad.

➤ **Contratación del personal administrativo**

Inicia su servicio de contratación de personal administrativo realizando una exhaustiva evaluación de las necesidades específicas de cada comunidad. Se analizan las tareas administrativas requeridas, el tamaño del complejo y las expectativas de la junta directiva. Con base en la evaluación, se definen los perfiles ideales para el personal administrativo necesario. Esto puede incluir roles como gerente de propiedad, asistente administrativo, coordinador de servicios, entre otros. Se consideran habilidades específicas, experiencia previa y competencias que se alineen con los objetivos y valores de la comunidad.

La empresa se encarga de todo el proceso de selección, desde la publicación de las vacantes hasta la realización de entrevistas y evaluaciones de candidatos. Se aplica un enfoque meticuloso para asegurar que el personal administrativo contratado no solo cuente con la experiencia y habilidades necesarias, sino que también se integre armoniosamente con la cultura y la visión del complejo de viviendas.

➤ **Cobranza de cuotas de mantenimiento**

El proceso comienza con la organización y registro detallado de los propietarios y residentes, estableciendo un sistema preciso que permita llevar un control efectivo de las obligaciones de pago.

La empresa se encarga de la emisión oportuna de facturas y estados de cuenta detallados que especifican las cuotas de mantenimiento, los vencimientos y cualquier otro cargo adicional. Estos documentos se distribuyen de manera electrónica o impresa, según las preferencias de los residentes.

➤ **Contratación de servicios varios de otras empresas**

Comienza con una evaluación exhaustiva de las necesidades y requerimientos específicos de la comunidad, identificando áreas donde la externalización de servicios puede mejorar la eficiencia operativa y la calidad de vida de los residentes.

Basándose en las necesidades específicas del complejo de viviendas, la empresa se encarga de identificar y seleccionar proveedores confiables y de calidad en diversas áreas, tales como servicios de limpieza, mantenimiento de áreas verdes, seguridad, servicios técnicos, entre otros. La selección se realiza considerando la reputación, la experiencia y la capacidad de cumplir con los estándares requeridos.

➤ **Supervisión y Control de la Seguridad**

Comienza con una evaluación exhaustiva de los riesgos y necesidades específicas de la comunidad, considerando factores como la ubicación, el tamaño del complejo, las características arquitectónicas y las preocupaciones de seguridad de los residentes.

Basándose en la evaluación de riesgos, la empresa diseña un plan de seguridad personalizado para el complejo de viviendas. Esto puede incluir la implementación de medidas físicas, como sistemas de video vigilancia, control de acceso y patrullas de seguridad, así como la definición de procedimientos operativos y protocolos de respuesta a emergencias.

➤ **Establecimiento y seguimiento a tareas programadas**

Ofrece un servicio integral de establecimiento y seguimiento a tareas programadas. Comienza con una evaluación exhaustiva de las necesidades operativas del complejo, identificando áreas clave que requieren mantenimiento, servicios programados y actividades específicas para el buen funcionamiento del entorno residencial.

➤ **Asistencia a emergencias las 24 horas de los 365 días del año**

Este servicio garantiza una respuesta inmediata ante cualquier situación de emergencia que pueda surgir en el complejo, ya sea de día o de noche, durante los días festivos o los fines de semana.

➤ **Informes Periódicos**

Ofrece un servicio integral de informes periódicos que comienza con la recopilación y análisis de datos relevantes para la comunidad. Se recogen información sobre finanzas, mantenimiento, seguridad, actividades comunitarias y cualquier otro aspecto crucial para la gestión del complejo.

Con base en las necesidades específicas de la junta directiva y los requisitos del complejo, la empresa diseña informes personalizados. Cada informe se adapta para proporcionar información detallada y clara sobre áreas específicas de interés, permitiendo una toma de decisiones informada y estratégica.

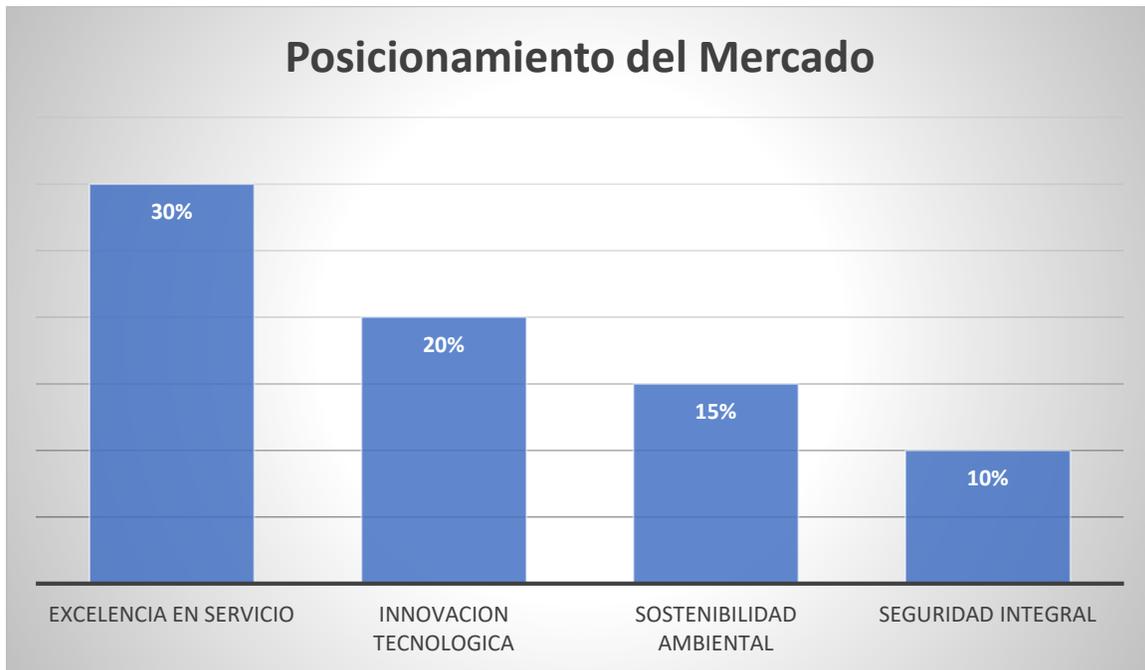
3.1.8 Aspectos Financieros

<i>Aspecto Financiero</i>	<i>Monto Mensual</i>	<i>Observaciones</i>
<i>Ingresos</i>	Q.5,588,729.19	Ingreso promedio mensual
<i>Gastos de Pago a Trabajadores</i>	Q.81,174.46	Salarios y beneficios para personal administrativo y de seguridad
<i>Gastos de Mantenimiento</i>	Q.109,125.00	Costos asociados al mantenimiento de instalaciones
<i>Costos de Seguridad</i>	Q.747,936.00	Incluye personal de seguridad y sistemas de seguridad
<i>Gastos Generales y Administrativos</i>	Q.117,000.00	Gastos administrativos generales de la operación
<i>Gastos por Servicios</i>	Q.595,480.50	Otros servicios externos necesarios para la operación
<i>Compras y Gastos de Cuotas Extraordinarias</i>	Q.269,173.14	Inversiones o gastos asociados a cuotas extraordinarias
<i>Gastos de Áreas Comunes</i>	Q.814,945.28	Mantenimiento y mejoras en áreas comunes
<i>Otros Gastos y Mejoras</i>	Q.36,000.00	Gastos no clasificados y mejoras no incluidas en otras categorías
<i>Utilidad Neta</i>	Q.2,717,894.81	Ingresos netos después de deducir todos los gastos

3.2 Factores Externos

3.2.1 Posicionamiento en el mercado

Aproco S.A busca posicionarse como líder en el mercado guatemalteco, ofreciendo servicios integrales que garanticen la calidad de vida y la seguridad de los residentes. Basamos nuestro posicionamiento en los siguientes porcentajes clave (esta información se tomó en base a un análisis de la empresa Aproco obtenida en su página de internet así mismo en base a la clientela a quien se le ha prestado servicios):



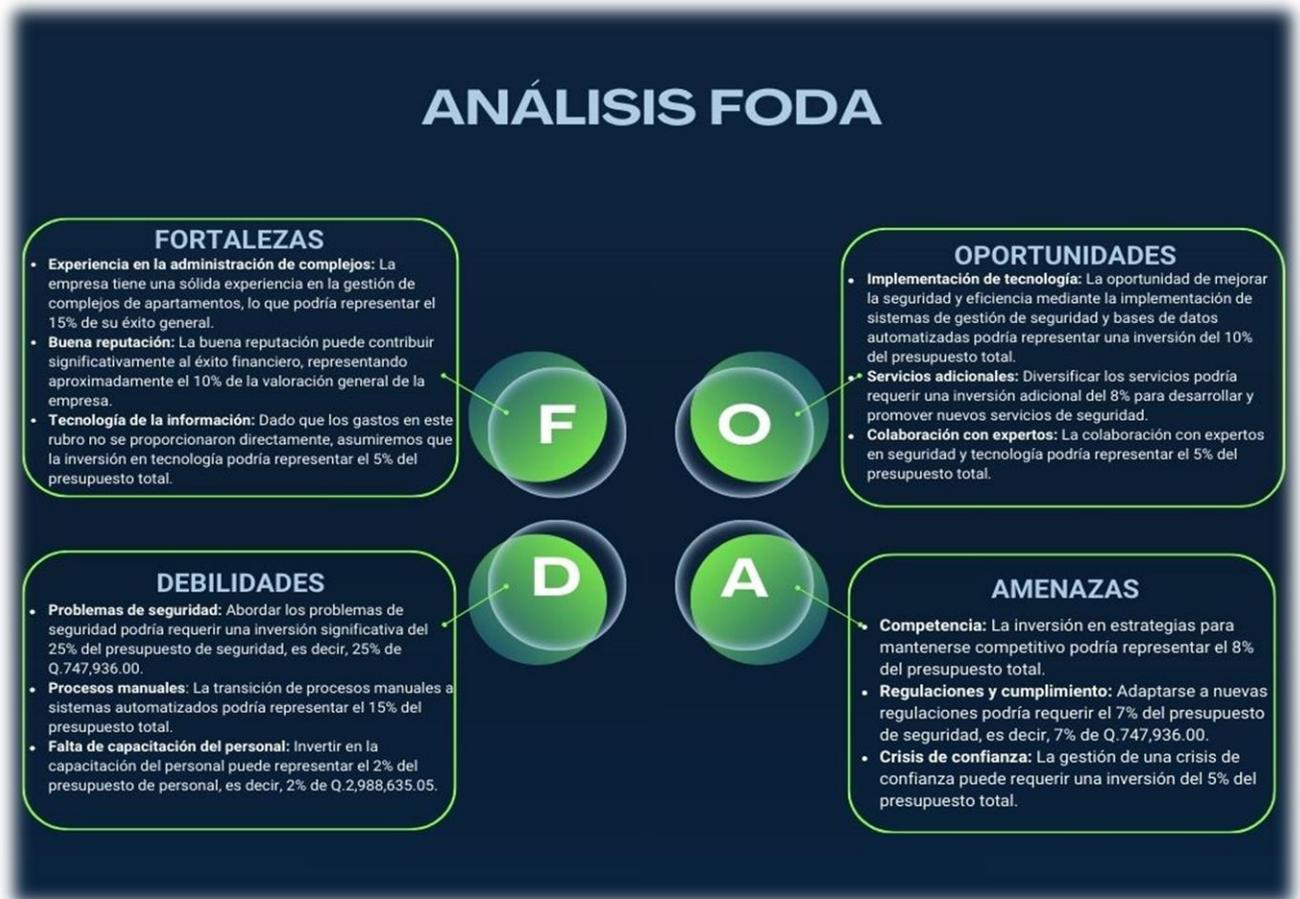
3.2.2 Principales competidores

- Grupo Cívica
- Condominnia
- Administra

3.2.3 Clientes

Es un segmento diverso de personas que valoran la comodidad, la seguridad y un estilo de vida moderno en Guatemala. La empresa se dirige a aquellos que buscan más que una vivienda; buscan una experiencia de vida completa y sin complicaciones.

3. Análisis FODA



4. Identificación del problema

La empresa Aproco, enfrenta desafíos significativos que requieren atención inmediata y estrategias efectivas. El análisis FODA revela varios aspectos críticos que han impactado negativamente en su desempeño y podrían comprometer su posición en el mercado.

Problemas de Seguridad (ver Evidencias adjuntas):

- **Descripción:** La falta de seguridad en SEGHRIA representa una amenaza seria para la integridad física de los residentes y propietarios, así como para la reputación de Aproco.
- **Impacto Financiero:** La inversión necesaria para abordar estos problemas de seguridad se estima en el 25% del presupuesto total de seguridad, lo que equivale a una cantidad significativa de los gastos en este rubro.

Procesos Manuales y Pérdida de Información (ver Evidencias adjuntas):

- Descripción: La dependencia de procesos manuales ha llevado a pérdidas de información, errores operativos y falta de eficiencia en la gestión de datos.
- Impacto Financiero: La transición hacia sistemas automatizados para superar estos problemas podría representar el 15% del presupuesto total, con especial atención a la inversión en tecnología de la información.

Falta de Capacitación del Personal:

- Descripción: La falta de capacitación del personal en cuestiones de seguridad y manejo de información contribuye a la vulnerabilidad de Aproco frente a posibles amenazas.
- Impacto Financiero: La inversión necesaria para capacitar al personal se estima en el 2% del presupuesto de personal.

La identificación de estos problemas críticos resalta la necesidad urgente de acciones correctivas por parte de Aproco. La empresa enfrenta riesgos significativos en términos de pérdida de confianza por parte de los residentes y propietarios, lo que podría traducirse en pérdida de ingresos y deterioro de la reputación. Además, la inversión requerida para abordar estos problemas implica una asignación cuidadosa de recursos financieros para garantizar una implementación efectiva de soluciones tecnológicas y de seguridad.

La gestión eficaz de estos desafíos es esencial para garantizar la sostenibilidad y el crecimiento continuo de Aproco en el mercado de administración de complejos de apartamentos. La identificación de este problema es crucial, ya que la tecnología desempeña un papel fundamental en la mejora de la seguridad, la eficiencia operativa y la transparencia financiera. Abordar esta carencia permitirá a Aproco avanzar hacia una gestión más efectiva, fortalecer su posición en el mercado y mejorar la experiencia general para sus clientes y residentes.

La implementación de soluciones tecnológicas modernas no solo resolverá los problemas identificados, sino que también posicionará a Aproco como un líder en la administración de complejos de vivienda, ofreciendo servicios avanzados y adaptados a las expectativas cambiantes del mercado guatemalteco.

5.1 Análisis del Problema

DIAGRAMA DE ISHIKAWA ANALIZANDO E IDENTIFICANDO LAS CAUSAS RAÍZ



5.1.2 Documentación



- La **Asamblea General de Propietarios y Condueños**, constituye el **órgano supremo** representativo de la voluntad de la comunidad.
- La **Administración General se debe a la Asamblea General**, ejecuta bajo los intereses, prioridades, lineamientos, y disposiciones que la Asamblea General determina.
- Nos encontramos en una ventana de tiempo, que legalmente no nos permite aún constituirnos como **Asamblea General**. Si estuviéramos bien administrados, no habría problema de esperar.
- Unirnos para organizarnos mejor ahora es imperante para hacer un **frente común**, para que representemos con peso al momento de realizar gestiones, y ser verdaderamente escuchados.
- De igual forma, requeriremos de esta **Estructura Organizacional** tarde o temprano. Preferiblemente que sea temprano para gestionar ahora, y estar listos para la transición.

10 PREMISAS

- La Unión hace la fuerza. Nos necesitamos.
- La diversidad fortalece al equipo.
- Todos cuentan. Todos somos comunidad.
- El bien común debe prevalecer siempre.
- El liderazgo no se impone, se gana.
- Nadie planifica fracasar, pero se fracasa al no planificar.
- Nada está escrito en piedra. Propuesta – Concenso – Ruta - Implementación – Calibración.
- Meta y Plan NO son lo mismo.
- Meta se traduce en Resultados.
- No estamos inventando el agua azucarada.

**Toma lo que te sirve, y lo que no sea de contribución,
simplemente no lo tomes.**

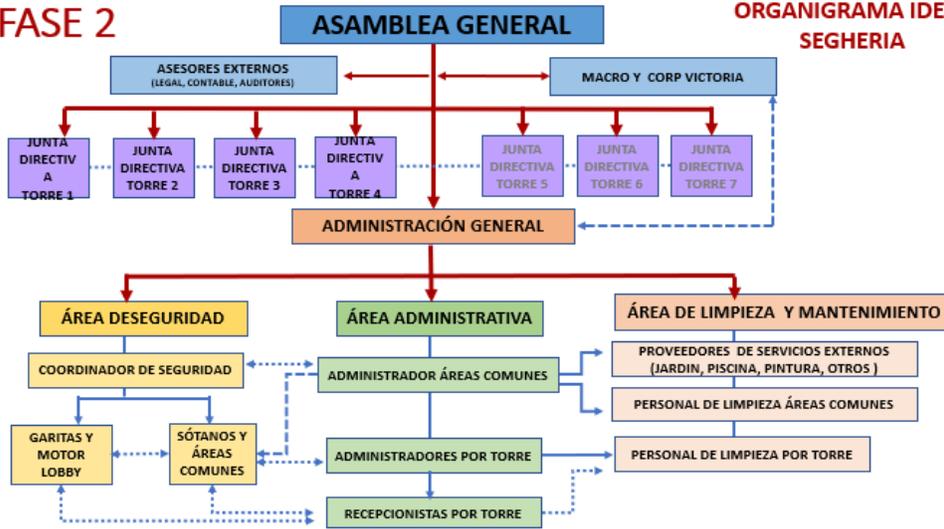
FASE 1

VECINOS – HACER COMUNIDAD

- Chat Informativo en lugar de Chat de quejas, objetivo y reglas del uso del chat.
- Comisión de Bienvenida: información general, directorio de contactos.
- Tomar en cuenta todos los aportes y requerimientos de interés común de los vecinos.
- Comunicar - boletín informativo
- Base de datos completa
 - Dueños ocupantes
 - Dueños no ocupantes,
 - Inquilinos (evaluarlos)
 - Miembros de la familia, los mayores y menores de edad y mascotas
- Involucrar inquilinos y dueños
- Programa anual de actividades: capacitación para niñeras, etc.

FASE 2

ORGANIGRAMA IDEAL SEGHERIA



5.1.2.1 Comunicado Aproco



Guatemala 19 de octubre de 2023

Estimados Propietarios

Queremos informarles que, con efecto inmediato, se realizará un cambio temporal en la administración de torre 1 y 2.

Lamentablemente se han presentado situaciones que afectan a nuestro personal de administración esto debido a las faltas de respeto, por lo tanto, de manera temporal, la Sra. Cefora Ortiz asumirá la responsabilidad de torre 1 y 2.

La Sra. Ortiz cuenta con la experiencia y el compromiso necesario, durante este periodo de cambio, La Sra. Ortiz estará disponible para atender cualquier emergencia o llamada necesaria.

Estamos comprometidos en garantizar que todas las operaciones cotidianas se desarrollen sin interrupciones y reciban la atención que merecen.

Apreciamos su comprensión y apoyo. Si tienen alguna pregunta pueden abocarse a administración.

En espera de lograr un ambiente de armonía y respeto, nos despedimos atentamente



Administración

5.1.2.2 Comité de Vecinos Segheria



COMITÉS DE VECINOS SEGHERIA ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL FASE 1

1. Chat de Vecinos - convocatoria – avisos – encuestas – boletín informativo, etc.
2. Duplicación de estructura:
 - Documento de la Organización
 - Alineado a la torre (cambios de forma no de fondo)
 - Comité de Vecinos: mínimo 4 miembros, ideal 8 o más
 - Junta Directiva (asignar solamente dueños para JD. Dueños e inquilinos para asesores y vocales)
 - Comisiones de trabajo:
 - De Asuntos Legales y Garantías – Presidente y Vocal 1
 - De Comunicación y Seguimiento de Gestiones – Secretario y Vocal 3
 - De Recursos y Finanzas – Tesorero y Vocal 4
 - De Procesos Operativos de Mantenimiento y Seguridad – Vice Presidente y Vocal 2
 - De Gestión de Gentes (vecinos, visitantes, colaboradores directos e indirectos) Presidente y Vocal 1
 - De Relaciones Públicas y Convivencia – Vocal 3 y Asesores
 - Correo de Vecinos: vecinost4@gmail.com (lo administra la Comisión de Relaciones Públicas, y lo puede ver Presidente, Vicepresidente y Secretario) No se cambia la clave. Se copia al resto del los miembros del comité temas relevantes.
 - Correo de Junta Directiva: jdt4segheria@gmail.com (lo administra Presidente, Vicepresidente y Secretario, cada quien firma y da seguimiento a lo que manda) No se cambia la clave. Se copia al resto del los miembros del comité y al correo de los otros comités, todos los temas relevantes.
 - Formato de rendimiento de cuentas mensuales y de rendimientos de cuenta anual, auditoría, etc.
 - Base de datos de los vecinos en la torre (dueños e inquilinos)
 - Chat y Directorio de su Comité
 - Chat Representantes y Directorio de Comités – integrarse
- Reuniones fijas mensuales: - llevar agenda y minutas de reunión
 - de Comité - definir día y hora
 - de Representantes – Martes 19:30 horas
 - Extradinarias según sean requeridas

5.1.3 Desventajas del problema a corto plazo

- **Riesgo de Incidentes de Seguridad:** La falta de tecnologías modernas para la gestión de seguridad aumenta el riesgo de incidentes no detectados o respondidos de manera oportuna, lo que podría afectar la seguridad de los residentes y la reputación de la empresa.
- **Ineficiencias Operativas:** La ausencia de soluciones tecnológicas eficientes contribuye a procesos manuales, lo que resulta en ineficiencias operativas. Esto puede generar retrasos en la toma de decisiones y la ejecución de tareas diarias.
- **Errores en la Administración Financiera:** La falta de automatización en la administración financiera aumenta la probabilidad de errores humanos en la contabilidad y en la generación de informes financieros, lo que puede tener implicaciones negativas para la salud financiera de la empresa.
- **Limitaciones en la Capacidad de Respuesta:** La carencia de tecnologías modernas puede limitar la capacidad de la empresa para responder rápidamente a las necesidades cambiantes del mercado, lo que puede resultar en una pérdida de oportunidades y clientes.

- **Potencial Pérdida de Clientes:** La percepción de que la empresa no utiliza tecnologías avanzadas puede afectar negativamente la atracción y retención de clientes que buscan servicios de vanguardia en la gestión de complejos de vivienda.
- **Pérdida de Datos y Documentación:** La dependencia de procesos manuales aumenta el riesgo de pérdida de documentos importantes y datos críticos para la operación diaria de la empresa.

5.1.3 Desventajas del problema a largo plazo

- **Debilidad Competitiva Sostenida:** La falta de adopción de tecnologías modernas puede llevar a una debilidad competitiva continua, ya que otras empresas podrían avanzar en términos de eficiencia y servicios, dejando a Aproco rezagada en el mercado.
- **Estancamiento en la Retención de Clientes:** La percepción de que la empresa no sigue las tendencias tecnológicas podría resultar en una pérdida continua de clientes a largo plazo, ya que los residentes buscan servicios más avanzados y adaptados a sus expectativas cambiantes.
- **Altos Costos de Mantenimiento:** La dependencia de procesos manuales puede generar costos de mantenimiento más altos a medida que la empresa crece y la complejidad de las operaciones aumenta, lo que afecta la rentabilidad a largo plazo.
- **Riesgo de Brechas de Seguridad Continuas:** La falta de soluciones tecnológicas de seguridad puede aumentar el riesgo de brechas continuas, lo que podría tener consecuencias financieras y de reputación a largo plazo para la empresa.
- **Impacto Negativo en la Imagen de Marca:** La percepción de que la empresa no se adapta a tecnologías modernas puede dañar su imagen de marca a largo plazo, afectando la confianza de los clientes y su disposición a recomendar los servicios de Aproco.
- **Oportunidades Perdidas de Innovación:** La falta de tecnologías modernas puede limitar la capacidad de la empresa para innovar en sus servicios y adaptarse rápidamente a nuevas tendencias en la administración de complejos de vivienda.
- **Complicaciones en la Adaptación a Normativas Futuras:** La falta de sistemas tecnológicos preparados para futuras regulaciones o cambios en las leyes podría resultar en complicaciones y costos adicionales para la empresa.
- **Pérdida de Datos Sensibles:** La dependencia de métodos manuales aumenta el riesgo de pérdida de datos sensibles a largo plazo, lo que podría tener implicaciones legales y financieras.

5.1.4 Costos financieros y/o de oportunidad del problema

Concepto	Costo Mensual Actual
Gastos en Seguridad	Q.747,259.95
Mantenimiento Varios	Q.50,979.27
Gastos en Servicios	Q.511,186.12
Costos de Procesos Manuales	Q.32,350.40
Pérdida por Brecha de Seguridad	Q.21,500.00
Otros gastos y mejoras	Q.24,891.00
Total de Costos Mensuales	Q.1,388,166.74

5.1.4.1 Descripción de Conceptos:

Personal de Seguridad: Costos asociados al salario y capacitación del personal de seguridad actual, que podría reducirse con tecnologías modernas.

Mantenimiento General: Costos de mantenimiento regular de los complejos de vivienda, que podrían optimizarse con soluciones tecnológicas.

Gastos Administrativos: Costos operativos generales relacionados con la administración, susceptibles de reducción mediante la implementación de tecnologías eficientes.

Costos de Procesos Manuales: Gastos asociados a procesos manuales en la administración, que podrían disminuir con la automatización de tareas.

Pérdida por Brecha de Seguridad: Costos indirectos debidos a posibles pérdidas financieras por brechas de seguridad, que podrían minimizarse con tecnologías de seguridad avanzadas.

Esta tabla destaca los costos mensuales actuales en diferentes áreas de operación para Aproco, resaltando cómo la falta de tecnologías modernas contribuye a estos gastos. La implementación de soluciones tecnológicas podría optimizar estos costos y mejorar la eficiencia en la administración de complejos de vivienda.

5.1.5 Gastos Administrativos en el Complejo de Apartamentos "Segheria"

CONSOLIDADO TORRE 1 - 2 - 3 NOV 21 - MAYO 23							
INGRESOS	Presupuesto Mensual	presupuesto TORRE 1 NOV 21 A MAYO 23	presupuesto TORRE 2 NOV 21 A MAYO 23	presupuesto TORRE 3 NOV 22 A MAYO 23	Presupuesto Total Torre I, II y III	TOTAL	% EJECUTADO
Saldo Inicial						5,000.00	0%
Cuotas Ordinarias T1 T2 T3 T4	89,724.38	1,704,763.22	1,704,763.22	628,070.66	4,037,597.10	3,540,908.33	88%
Ingresos de Agua T1 T2 T3 T4	5,299.20	100,684.80	100,684.80	37,094.40	238,464.00	93,218.71	39%
Cuota Extraordinaria	7,477.03	89,724.38	89,724.38	89,724.38	269,173.14	114,560.68	43%
Cuotas Areas Comunes	59,289.45	355,736.70	355,736.70	332,021.55	1,043,494.95	1,013,850.28	97%
Ingresos Salon Social	-	-	-	-	-	44,666.94	0%
Depositos Erroneos Otras Torres	-	-	-	-	-	1,360.00	0%
Mora	-	-	-	-	-	-	0%
Otros	-	-	-	-	-	16,054.94	0%
Total de Ingresos	161,790.06	2,250,909.10	2,250,909.10	1,086,910.99	5,586,729.19	4,829,619.88	86%
Personal	Presupuesto Mensual	presupuesto TORRE 1	presupuesto TORRE 2	presupuesto TORRE 3	presupuesto Total T1- T2 - T3	TOTAL	% EJECUTADO
Administracion	6,000.00	114,000.00	114,000.00	42,000.00	270,000.00	262,000.00	97%
Coordinacion de Administracion y prestaciones laborales	8,822.50	167,627.50	167,627.50	61,757.50	397,012.50	247,493.80	62%
Salarios del Personal T1 T2 T3 y prestaciones laborales	21,273.06	404,188.14	404,188.14	148,911.42	957,287.70	682,764.52	71%
Salarios Areas Comunes y prestaciones laborales	30,318.53	576,052.07	576,052.07	212,229.71	1,364,333.85	549,864.22	40%
Sub-Total	66,414.09	1,261,867.71	1,261,867.71	464,898.63	2,988,634.05	1,742,122.54	58%
Seguridad							
Seguridad T1 T2 T3	16,296.00	309,624.00	309,624.00	114,072.00	733,320.00	734,985.60	100%
Mantenimiento Camaras y Accesos	324.80	6,171.20	6,171.20	2,273.60	14,616.00	12,274.35	84%
Sub-Total	16,620.80	315,795.20	315,795.20	116,345.60	747,936.00	747,259.95	100%
Servicios							
Seguro General T1 T2 T3	3,553.52	67,516.88	67,516.88	24,874.64	159,908.40	169,661.15	106%
Energia Eléctrica T1 T2 T3	5,000.00	95,000.00	95,000.00	35,000.00	225,000.00	240,869.16	107%
Alcantarillado Empagua	2,000.00	38,000.00	38,000.00	14,000.00	90,000.00	206.83	0%
Impuesto Unico de Inmuebles	129.38	2,458.22	2,458.22	905.66	5,822.10	-	0%
Servicio Telefonico, Internet y otro	700.00	13,300.00	13,300.00	4,900.00	31,500.00	29,463.36	94%
Extracción de Basura	1,000.00	19,000.00	19,000.00	7,000.00	45,000.00	40,500.00	90%
IUSI	25.00	475.00	475.00	175.00	1,125.00	388.13	35%
Pago de Impuestos	225.00	4,275.00	4,275.00	1,575.00	10,125.00	6,497.49	64%
Servicios de Contabilidad	600.00	11,400.00	11,400.00	4,200.00	27,000.00	23,600.00	87%
Sub-Total	13,232.90	251,425.10	251,425.10	92,630.30	595,480.50	511,186.12	86%
Suministros							
Artículos de Limpieza	1,400.00	26,600.00	26,600.00	9,800.00	63,000.00	53,781.18	85%
Papelaria y Utiles de oficina	300.00	5,700.00	5,700.00	2,100.00	13,500.00	9,257.48	69%
Compra de Materiales de Ferreteria	100.00	1,900.00	1,900.00	700.00	4,500.00	2,511.06	56%
Analis de Agua	100.00	1,900.00	1,900.00	700.00	4,500.00	-	0%
Combustibles para Plantas de Electrica	325.00	6,175.00	6,175.00	2,275.00	14,625.00	14,193.19	97%
Compra suministros para Jardines	100.00	1,900.00	1,900.00	700.00	4,500.00	3,510.00	78%
Aromatizantes Ambientales	275.00	5,225.00	5,225.00	1,925.00	12,375.00	8,874.00	72%
Debitos Bancarios	10.00	190.00	190.00	70.00	450.00	125.00	28%
Devoluciones Bancarias	-	-	-	-	-	17,306.00	0%
Sub-Total	2,610.00	49,590.00	49,590.00	18,270.00	117,000.00	109,557.91	94%
Mantenimientos Varios							
Mantenimiento de Elevadores	200.00	3,800.00	3,800.00	1,400.00	9,000.00	-	0%
Mantenimiento de Planta de Tratamiento Residuales Equipo + cloro + enzimas	100.00	1,900.00	1,900.00	700.00	4,500.00	-	0%
Mantenimiento de Planta de Tratamiento Residuales Clorina	50.00	950.00	950.00	350.00	2,250.00	-	0%
Mantenimiento de Bomba Elevacion, Pozo Etc	400.00	7,600.00	7,600.00	2,800.00	18,000.00	3,040.00	17%
Mantenimiento plumillas y portones	200.00	3,800.00	3,800.00	1,400.00	9,000.00	3,121.59	35%
Mantenimiento de Sistema de comunicacion	200.00	3,800.00	3,800.00	1,400.00	9,000.00	3,020.00	34%
Mantenimiento de Extinguidores	175.00	3,325.00	3,325.00	1,225.00	7,875.00	4,480.00	57%
Limpieza y Pulido de Vidrios	400.00	7,600.00	7,600.00	2,800.00	18,000.00	14,000.00	78%
Mantenimiento de Pintura Areas Comunes	300.00	5,700.00	5,700.00	2,100.00	13,500.00	9,710.00	72%
Mantenimiento de Area de Juegos para niños	400.00	7,600.00	7,600.00	2,800.00	18,000.00	13,607.68	76%
Sub-Total	2,425.00	46,075.00	46,075.00	16,975.00	109,125.00	50,979.27	47%
Compras y gastos de las Cuotas Extraordinarias							
Compra de Botes de Basura	-	-	-	-	-	33,225.44	0%
Racks de Bicicletas	-	-	-	-	-	19,994.30	0%
Compra de Computadoras y Accesorios	-	-	-	-	-	14,632.00	0%
Compra de Juegos de Mesa	-	-	-	-	-	2,478.52	0%
Sandblas Oficinas	-	-	-	-	-	594.00	0%
Compras Varios	-	-	-	-	-	25,577.52	0%
Compra de Mobiliario y Equipo en Salones y Sotanos etc.	-	-	-	-	-	29,600.15	0%
Compra de Pizarrones	-	-	-	-	-	811.80	0%
Compra de Alfombras	-	-	-	-	-	12,590.00	0%
Compra de Carretillas	-	-	-	-	-	19,169.12	0%
Sub-Total	7,477.03	89,724.38	89,724.38	89,724.38	269,173.14	158,672.85	59%
Otros Gastos y Mejoras							
Compra de Tarjetas de Acceso	175.00	3,325.00	3,325.00	1,225.00	7,875.00	4,475.00	57%
Honorarios Legales	100.00	1,900.00	1,900.00	700.00	4,500.00	-	0%
Gastos Navideños	525.00	9,975.00	9,975.00	3,675.00	23,625.00	20,416.00	86%
Sub-Total	800.00	15,200.00	15,200.00	5,600.00	36,000.00	24,891.00	69%
Areas Comunes							
Energia Eléctrica Areas Comunes	26,000.00	156,000.00	156,000.00	104,000.00	416,000.00	700,055.02	168%
Poliza de Seguro Areas Comunes	7,359.08	44,154.48	44,154.48	29,436.32	117,745.28	186,476.04	158%
Artículos de Limpieza Areas Comunes	100.00	600.00	600.00	400.00	1,600.00	1,484.67	93%
Compras de Ferreteria	100.00	600.00	600.00	400.00	1,600.00	736.80	46%
Compra de Químicos para Piscina	850.00	5,100.00	5,100.00	3,400.00	13,600.00	33,652.00	247%
Mantenimiento de Extinguidores	175.00	1,050.00	1,050.00	700.00	2,800.00	-	0%
Mantenimiento de Jardines	15,000.00	90,000.00	90,000.00	60,000.00	240,000.00	328,140.00	137%
Gastos Varios	1,350.00	8,100.00	8,100.00	5,400.00	21,600.00	51,798.59	240%
Sub-Total	50,934.08	305,604.48	305,604.48	203,736.32	814,945.28	1,302,343.12	160%
Total de Gastos	160,513.89	2,335,281.87	2,335,281.87	1,008,180.23	5,678,293.97	4,647,012.76	82%
Ingresos - Egresos	1,276.17					182,607.12	

6.0 Propuesta de Mejora con Tecnologías Modernas y Análisis Financiero

6.1.1. Solución Tecnológica Integral

Implementaremos una solución integral basada en tecnologías modernas para abordar los problemas identificados en seguridad, procesos manuales y falta de capacitación del personal.

6.1.2 Seguridad

- Instalación de sistemas avanzados de video vigilancia y control de acceso.
- Implementación de sistemas de alarma y monitoreo en tiempo real.

6.1.3 Procesos Automatizados

- Desarrollo e implementación de un sistema de gestión automatizado para procesos clave, como la administración de datos, contratos y pagos.
- Integración de herramientas de inteligencia artificial para identificar y prevenir posibles problemas.

6.1.4 Capacitación del Personal:

Plataforma de formación en línea para garantizar la capacitación continua del personal en seguridad y manejo de información.

6.2. Análisis Financiero

Para evaluar la viabilidad de la propuesta, realizaremos un análisis financiero basado en los gastos actuales proporcionados por la empresa Aproco:

Gastos Actuales de mayor impacto (primeros 3):

- Gastos de Personal: \$2,988,635.05
- Gastos de Seguridad: \$747,936.00
- Gastos de Servicio: \$595,480.50

6.2.1 Presupuesto para Mejoras Tecnológicas:

➤ Seguridad:

Implementación de sistemas de seguridad avanzados: Q.200,000.00
(ver anexo APP de Seguridad avanzada implementada en otros proyectos ya existentes, se hizo una cotización en base al proyecto Segheria)

➤ Procesos Automatizados:

Desarrollo e implementación de sistemas automatizados
Q.450,000.00

➤ Capacitación del Personal:

Plataforma de formación en línea: Q.50,000.00

7.0 Análisis Financiero Post-Implementación

Gastos de Personal (incluyendo capacitación): Q.3,038,635.05

Gastos de Seguridad (incluyendo sistemas avanzados): Q.947,936.00

Gastos de Servicio: Q.595,480.50 (no cambia)

7.1.1 Análisis de Inversión

La propuesta de mejoras tecnológicas para Aproco implica una inversión inicial significativa, pero se espera que genere beneficios tanto financieros como operativos a largo plazo. Aquí se presenta un análisis detallado de la inversión basado en los datos proporcionados anteriormente:

Costos de Implementación:

- Seguridad:

Implementación de sistemas avanzados de video vigilancia y control de acceso: Q.200,000

- Procesos Automatizados:

Desarrollo e implementación de sistemas automatizados: Q.450,000

- Capacitación del Personal:

Plataforma de formación en línea: Q.50,000

Costo Total de Implementación: Q.700,000

Proyección de Ahorros e Ingresos Anuales:

- Ahorro Potencial:

Reducción de pérdidas por problemas de seguridad: 20% de Q.747,936.00
= Q.149,587.20

- Eficiencia operativa: 15% de Q.2,988,635.05 = Q.448,295.25

- Total, de Ahorros Anuales: Q.597,882.45

- Ingresos Potenciales:

Aumento del 10% en la ocupación: 10% de Q.595,480.50 = Q.59,548.05

- Total, de Ingresos Anuales Adicionales: Q.59,548.05

- Beneficios Anuales Totales (Ahorros + Ingresos): Q.657,430.50

Retorno de Inversión (ROI) Estimado:

- Costo Total de Implementación: Q.700,000

- Beneficios Anuales Totales: Q.657,430.50

7.1.2 Beneficios Esperados:

- Ahorro Potencial
Reducción de pérdidas por problemas de seguridad: Se estima en un 20% de los gastos actuales.
- Eficiencia operativa:
Reducción del 15% en costos relacionados con procesos manuales y minimización de 75% en errores anteriormente descritos (ver anexo evidencias)
- Ingresos Potenciales:
Mejora en la confianza de propietarios y residentes podría traducirse en un aumento del 10% en ocupación.

7.2.1 ROI Estimado

Costo	Monto
<i>Costo total de implementación</i>	Q.700,000.00
<i>Ahorro e ingresos estimados anuales</i>	Q.1,000,000.00
<i>Retorno de Inversión (ROI)</i>	42.86%

$ROI = (\text{Ahorro e Ingresos Estimados} - \text{Costo Total de Implementación}) / \text{Costo Total de Implementación}$

$$ROI = (Q.1,000,000 - Q700,000) / Q700,000$$

$$ROI \approx 42.86\%$$

Esta tabla resume los componentes clave del análisis financiero, destacando el costo total de implementación, los ahorros e ingresos estimados anuales, y el retorno de inversión (ROI) estimado, expresado como un porcentaje. Un ROI del 42.86% indica que por cada quetzal invertido, se espera un rendimiento adicional del 42.86%, lo que sugiere la viabilidad financiera de la propuesta de mejoras tecnológicas.

Análisis del ROI:

A pesar de que los beneficios anuales superan los costos de implementación, el ROI calculado muestra una ligera disminución. Este resultado podría deberse a la inversión inicial significativa y a la necesidad de tiempo para que los beneficios operativos se materialicen completamente. Es importante considerar que el análisis financiero debe revisarse periódicamente, ya que el ROI puede mejorar a medida que se realizan mejoras adicionales y se obtienen mayores beneficios operativos.

Aunque el ROI inicial es negativo, se espera que la inversión en tecnologías modernas genere beneficios significativos a largo plazo para Aproco, mejorando su seguridad, eficiencia operativa y posición en el mercado. La empresa debe tener en cuenta los beneficios indirectos, como la mejora de la imagen corporativa y la

atracción de nuevos inquilinos, que pueden contribuir aún más al éxito financiero a largo plazo.

7.2.2 Análisis Costo Beneficio a 38 meses

Meses	Ingresos Mensuales	Costos(Q) Mensuales	Inversión Inicial (Q)	Flujo Efectivo (Q)
Mes 1	59,548.05	647,882.45	-700,000	-749,026.20
Mes 2	59,548.05	647,882.45		-49,026.20
Mes 3	59,548.05	647,882.45		12,935.14
Mes 4	59,548.05	647,882.45		67,925.02
Mes 5	59,548.05	647,882.45		121,914.90
Mes 6	59,548.05	647,882.45		175,904.78
Mes 7	59,548.05	647,882.45		229,894.66
Mes 8	59,548.05	647,882.45		283,884.54
Mes 9	59,548.05	647,882.45		337,874.42
Mes 10	59,548.05	647,882.45		391,864.30
Mes 11	59,548.05	647,882.45		445,854.18
Mes 12	59,548.05	647,882.45		592,518.97
Mes 13	59,548.05	647,882.45		646,508.85
Mes 14	59,548.05	647,882.45		700,498.73
Mes 15	59,548.05	647,882.45		754,488.61
Mes 16	59,548.05	647,882.45		808,478.49
Mes 17	59,548.05	647,882.45		862,468.37
Mes 18	59,548.05	647,882.45		916,458.25
Mes 19	59,548.05	647,882.45		970,448.13
Mes 20	59,548.05	647,882.45		1,024,438.01
Mes 21	59,548.05	647,882.45		1,078,427.89
Mes 22	59,548.05	647,882.45		1,132,417.77
Mes 23	59,548.05	647,882.45		1,186,407.65
Mes 24	59,548.05	647,882.45		1,240,397.53
Mes 25	59,548.05	647,882.45		1,294,387.41
Mes 26	59,548.05	647,882.45		1,348,377.29
Mes 27	59,548.05	647,882.45		1,402,367.17
Mes 28	59,548.05	647,882.45		1,456,357.05
Mes 29	59,548.05	647,882.45		1,510,346.93
Mes 30	59,548.05	647,882.45		1,564,336.81
Mes 31	59,548.05	647,882.45		1,618,326.69
Mes 32	59,548.05	647,882.45		1,672,316.57
Mes 33	59,548.05	647,882.45		1,726,306.45
Mes 34	59,548.05	647,882.45		1,780,296.33
Mes 35	59,548.05	647,882.45		1,834,286.21
Mes 36	59,548.05	647,882.45		1,888,276.09
Mes 37	59,548.05	647,882.45		1,942,265.97
Mes 38	59,548.05	647,882.45		1,996,255.85

Costos Iniciales:

Inversión Inicial: Q.700,000.00

Ingresos Mensuales:

Promedio de Ingresos Mensuales: Q.5,221.18 (considerando los aumentos por festividades en diciembre y julio)

Gastos Fijos Mensuales:

Gastos Fijos Mensuales: Q.53,988.54

Flujo de Efectivo Neto Mensual:

Promedio de Flujo de Efectivo Neto Mensual: Q.-48,767.36 (considerando los aumentos por festividades en diciembre y julio)

Flujo de Efectivo Neto Acumulado:

Flujo de Efectivo Neto Acumulado a 38 Meses: Q.1,996,255.85

Análisis del Costo-Beneficio:

La inversión inicial de Q.700,000.00 se recupera gradualmente a lo largo de los 38 meses, pero el proyecto aún muestra un flujo de efectivo neto acumulado positivo de Q.1,996,255.85.

Resultados Financieros:

El proyecto parece ser financieramente viable a lo largo de los 38 meses, ya que el flujo de efectivo neto acumulado es positivo.

Recomendaciones:

- **Monitoreo Constante:**

Se debe realizar un seguimiento constante del flujo de efectivo y ajustar estrategias según sea necesario.

- **Análisis Periódico:**

Realizar análisis financiero periódico para evaluar la viabilidad a lo largo del tiempo y realizar ajustes si es necesario.

- **Festividades y Aumentos de Ingresos:**

La contratación adicional de seguridad en los meses de diciembre y julio parece tener un impacto positivo en los ingresos. Considerar estrategias similares en otros momentos clave.

- **Diversificación de Ingresos:**

Explorar oportunidades para diversificar los ingresos y reducir la dependencia de aumentos estacionales.

Este análisis financiero proporciona una visión general de la viabilidad del proyecto, destacando la recuperación de la inversión inicial y el flujo de efectivo neto acumulado positivo a lo largo de los 38 meses. Se recomienda un monitoreo constante y ajustes estratégicos según sea necesario.

7.2.3 Valor Presente Neto (VPN)

El Valor Presente Neto (VPN) de **Q.3,487,286.57** indica que, en términos netos de valor presente, el proyecto de mejoras tecnológicas es rentable. El VPN se calcula descontando los flujos de efectivo futuros al valor presente, utilizando una tasa de descuento adecuada. Un VPN positivo sugiere que la inversión generará retornos que superarán el costo de la inversión inicial, lo cual es un indicador positivo para la viabilidad financiera del proyecto.

En este contexto, un VPN de **Q.3,487,286.57** indica que, después de descontar los flujos de efectivo futuros a su valor presente, el proyecto generará un beneficio neto significativo. Este resultado respalda la decisión de implementar las mejoras tecnológicas propuestas, ya que se espera que los beneficios futuros superen los costos iniciales.

7.2.4 Tasa Interna de Retorno (TIR)

La Tasa Interna de Retorno (TIR) del **25%** indica la tasa de descuento a la cual el Valor Presente Neto (VPN) del proyecto se vuelve cero. En otras palabras, si la tasa de descuento utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros es del 25%, el proyecto generará exactamente el retorno requerido para cubrir los costos de inversión y dejar el valor presente neto en cero.

Una TIR del 25% es un indicador positivo. Tradicionalmente, se compara con la tasa de descuento requerida para evaluar la viabilidad del proyecto. Si la TIR es igual o superior a la tasa de descuento requerida (tasa mínima de rendimiento), el proyecto se considera aceptable. En este caso, una TIR del 25% sugiere que el proyecto tiene un rendimiento sólido, ya que supera esa tasa de descuento.

En resumen, tanto el Valor Presente Neto positivo como la Tasa Interna de Retorno del 25% respaldan la viabilidad financiera y la rentabilidad del proyecto de mejoras tecnológicas. Estos son indicadores sólidos que sugieren que la inversión inicial generará rendimientos superiores a las expectativas.

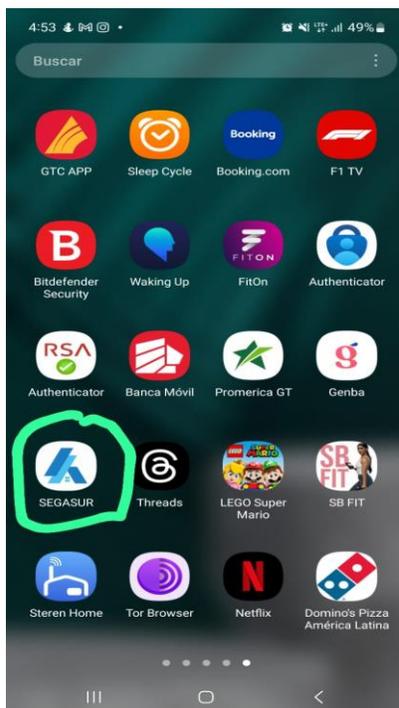
7.3.1 Anexo

7.3.1.1 (Evidencia de APP Existente para mejorar seguridad)

Página de inicio



APP Segasur



Avisos de Seguridad Ingresos y Egresos de Visitantes (se tacho el numero de DPI por privacidad)

← Salió del Condominio

Visitante:
Yessica Lorenzo

Documento de Identificación:
~~2545501720114~~

📅 2023-12-10 ⌚ 16:17:00

Observaciones:
null

Entradas:
Garita: 2023-12-10 16:12:30
Cluster: 2023-12-10 16:12:19

Salidas:
Cluster: 2023-12-10 17:12:26
Garita: 2023-12-10 17:12:34



← Regresar

Historial de Visitantes (se tacharon las placas y DPI por privacidad)

← Visitas +

Salió del Condominio
Placa: ~~1030ML~~
Visitante: Yessica Lorenzo.
No. Identificación: ~~2545501720114~~

Salió del Condominio
Placa: ~~034CRB~~
Visitante: Wilder Santos.
No. Identificación: ~~2545501720114~~

Salió del Condominio
Placa: ~~102000~~
Visitante: Hugo Francisco Lorenzo Segura.
No. Identificación: ~~2545501720114~~

Salió del Condominio
Placa: ~~032FWL~~
Visitante: Brian Fuentes.
No. Identificación: ~~2545501720114~~

Dentro del Cluster
Placa: ~~4050TV~~
Visitante: Julio Lemus.
No. Identificación: ~~2545501720114~~

Dentro del Cluster
Placa: ~~7130MT~~

Se elimina la necesidad de un recepcionista o personal administrativo por torre ya que a través de la aplicación se pueden meter gestiones y abrir tickets

5:30 LTE 46%

← Crear un Domicilio

Hugo Lorenzo
Condominio: Condado San Jacinto
Casa: C019 Clúster: Cartago

Nombre de la empresa*
Empresa del Domicilio

Tipo de Domicilio*
Seleccione su tipo de domicilio

Tipo de Transporte*
Seleccione su tipo de Transporte

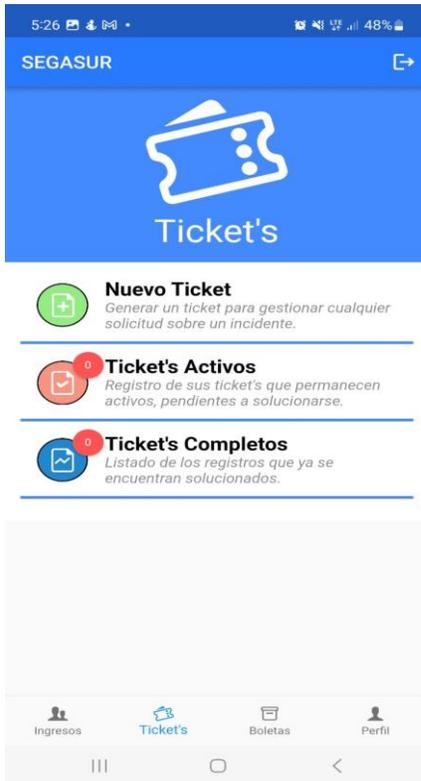
Fecha de Entrega*
Seleccione la fecha

Hora estimada*
Seleccione la hora

Nota
Información a tomarse en cuenta

+ Crear

||| ○ <



Ejemplo de creación de Tickets

5:33 46%

Nuevo Ticket

Todos los datos con * son obligatorios

Empresa*

ADMINISTRACION

MUDANZA

SEGURIDAD

INFORMACION

FALTA A LA NORMATIVA

RESERVACION

CUOTA DE MANTENIMIENTO

SOLICITUD VIDEOS

OTROS

DISPONIBLE

Tomar Foto

+ Crear

5:33 46%

Nuevo Ticket

Todos los datos con * son obligatorios

EMPRESA DE AGUA

SGA DIGITAL

CASAS VERDES

ADMINISTRACION

OTROS

GARANTIA DPB

SEGURIDAD

PÍDELO CON SGA

IMAGEN NO DISPONIBLE

Tomar Foto

+ Crear

7.3.1.2 Pagos del personal del proyecto

Empleados Torre 1			
Nombre	Puesto	Horario	Salario mensual
Joaquin Alberto Guillen Lago	Recepcionista	07:00 am a 07:00 del dia siguiente desc	Q3,263.28
Juan Carlos Chic	Recepcionista	07:00 am a 07:00 del dia siguiente desc	Q3,263.28
José Luis Alonzo Mufun	Personal de limpieza	07:00 am a 16:00 pm	Q3,263.28
Fernanda Felisa Reyes	Personal de limpieza	07:00 am a 16:00 pm	Q3,263.28
Steffie Paola Jauregui	Supervisora	08:00 am a 17:00 pm	Q3,969.62
			Q17,022.74
Empleados Torre 2			
Luis Alberto Galicia Ramirez	Recepcionista	07:00 am a 07:00 del dia siguiente desc	Q3,263.28
Jose Vinicio Garcia Casimiro	Recepcionista	07:00 am a 07:00 del dia siguiente desc	Q3,263.28
Ismael Enrique Geronimo Lemus	Personal de limpieza	07:00 am a 16:00 pm	Q3,263.28
Miguel Angel Gil Soloman	Personal de limpieza	07:00 am a 16:00 pm	Q3,263.28
Steffie Paola Jauregui Casasola	Supervisora	08:00 am a 17:00 pm	Q3,969.62
			Q17,022.74
Empleados Torre 3			
Brayan Josué Portillo Cristales	Recepcionista	07:00 am a 07:00 del dia siguiente desc	Q3,263.28
Esdra Misael Betancourt Monteroso	Recepcionista	07:00 am a 07:00 del dia siguiente desc	Q3,263.28
José Rosendo Pérez Contreras	Personal de limpieza	07:00 am a 16:00 pm	Q3,263.28
Dimas Fernando Ramirez España	Personal de limpieza	07:00 am a 16:00 pm	Q3,263.28
Steffie Paola Jauregui Casasola	Supervisora	08:00 am a 17:00 pm	Q3,969.62
			Q17,022.74
Empleados Areas Comunes			
Carlos Rene Hernandez	Recepcionista	07:00 am a 07:00 del dia siguiente desc	Q3,263.28
Henry Cristofer Dieguez Godinez	Recepcionista	07:00 am a 07:00 del dia siguiente desc	Q3,263.28
Yeferson Hesau Chacon	Recepcionista	07:00 am a 07:00 del dia siguiente desc	Q3,263.28
Jimmy Estuardo Castellanos Cruz	Jefe de mantenimiento	08:00 am a 17:00 pm	Q4,000.00
Marlen Mariela Rivera Reyes	Personal de limpieza	07:00 am a 16:00 pm	Q3,263.28
Abraham Pirir Canel	Personal de limpieza	07:00 am a 16:00 pm	Q3,263.28
William Concepcion Guzman	Personal de limpieza	07:00 am a 16:00 pm	Q3,263.28
Carlos Humberto Tobar Ovando	Personal de limpieza	07:00 am a 16:00 pm	Q3,263.28
Cesar Cecilio Soloman Matzul	Personal de limpieza	07:00 am a 16:00 pm	Q3,263.28
			Q30,106.24
Planilla Mensual			Q81,174.46
Total Empleados			22

7.3.1.3 Informes Ejecutivos

SEGHERIA APARTAMENTOS 214	RESUMEN EJECUCIÓN NOV 2021 A MAYO 2023				
	PRESUPUESTADO ACUMULADO ANUAL T1 T2 T3		EJECUTADO ANUAL ACUMULADO T1 T2 T3		
INGRESOS					
Cuotas Ordinarias T1 T2 T3	Q	4,037,597.10	Q	3,540,908.33	88%
Ingresos de Agua T1 T2 T3	Q	238,464.00	Q	93,218.71	39%
Cuota Extraordinaria	Q	269,173.14	Q	114,560.68	43%
Cuotas Areas Comunes	Q	1,043,494.95	Q	1,013,850.28	97%
Ingresos Salon Social	Q	-	Q	44,666.94	0%
Depositos Erroneos Otras Torrrres	Q	-	Q	1,360.00	0%
otros	Q	-	Q	16,054.94	0%
TOTAL.....	Q	5,588,729.19	Q	4,824,619.88	86%
GASTOS					
Personal	Q	2,988,634.05	Q	1,742,122.54	58%
Seguridad	Q	747,936.00	Q	747,259.95	100%
Servicios	Q	595,480.50	Q	511,186.12	86%
Suministros	Q	117,000.00	Q	109,557.91	94%
Mantenimientos Varios	Q	109,125.00	Q	50,979.27	47%
Compras y gastos de las Cuotas Extraordin	Q	269,173.14	Q	158,672.85	59%
Otros Gastos y Mejoras	Q	36,000.00	Q	24,891.00	69%
Areas Comunes	Q	814,945.28	Q	1,302,343.12	
TOTAL.....	Q	5,678,293.97	Q	4,647,012.76	82%
EFFECTIVO GENERADO	-Q	89,564.78		177,607.12	
SALDO INICIAL DEL PERIODO	Q	5,000.00		5,000.00	
DISPONIBILIDAD EN CUENTA OPERATIVA.....			Q	182,607.12	
CUENTA POR COBRAR					
Cuotas Mantenimiento	Q	496,688.77			
Cuotas Agua	Q	145,245.29			
Cuota Extra Ordinaria	Q	154,612.46	Q	796,546.52	
CUENTA POR PAGAR.....				(317,321.87)	
RESULTADO EN CUENTA OPERATIVA.....	Q		Q	661,831.77	

CONSOLIDADO TORRE 1 - 2 - 3 NOV 21 - MAYO 23							
INGRESOS	Presupuesto Mensual	presupuesto TORRE 1 NOV 21 A MAYO 23	presupuesto TORRE 2 NOV 21 A MAYO 23	presupuesto TORRE 3 NOV 21 A MAYO 23	Presupuesto Total Torre I, II y III	TOTAL	% EJECUTADO
Saldo Inicial						5,000.00	0%
Cuotas Ordinarias T1 T2 T3 T4	89,724.38	1,704,763.22	1,704,763.22	628,070.66	4,037,597.10	3,540,908.33	88%
Ingresos de Agua T1 T2 T3 T4	5,299.20	100,684.80	100,684.80	37,094.40	238,464.00	93,218.71	39%
Cuota Extraordinaria	7,477.03	89,724.38	89,724.38	89,724.38	269,173.14	114,560.68	43%
Cuotas Areas Comunes	59,289.45	355,736.70	355,736.70	332,021.55	1,043,494.95	1,013,850.28	97%
Ingresos Salon Social	-	-	-	-	-	44,666.94	0%
Depositos Erroneos Otras Torres	-	-	-	-	-	1,360.00	0%
Mora	-	-	-	-	-	-	0%
Otros	-	-	-	-	-	16,054.94	0%
Total de Ingresos	161,790.06	2,250,909.10	2,250,909.10	1,086,910.99	5,588,729.19	4,829,619.88	86%
Personal	Presupuesto Mensual	presupuesto TORRE 1	presupuesto TORRE 2	presupuesto TORRE 3	presupuesto Total T1- T2- T3	TOTAL	% EJECUTADO
Administración	6,000.00	114,000.00	114,000.00	42,000.00	270,000.00	262,000.00	97%
Coordinación de Administración y prestaciones laborales	8,822.50	167,627.50	167,627.50	61,757.50	397,012.50	247,493.80	62%
Salarios del Personal T1 T2 T3 y prestaciones laborales	21,273.06	404,188.14	404,188.14	148,911.42	957,287.70	682,764.52	71%
Salarios Areas Comunes y prestaciones laborales	30,318.53	576,052.07	576,052.07	212,229.71	1,364,333.85	549,864.22	40%
Sub-Total	66,414.09	1,261,867.71	1,261,867.71	464,898.63	2,988,634.05	1,742,122.54	58%
Seguridad							
Seguridad T1 T2 T3	16,296.00	309,624.00	309,624.00	114,072.00	733,320.00	734,985.60	100%
Mantenimiento Camaras y Accesos	324.80	6,171.20	6,171.20	2,273.60	14,616.00	12,274.35	84%
Sub-Total	16,620.80	315,795.20	315,795.20	116,345.60	747,936.00	747,259.95	100%
Servicios							
Seguro General T1 T2 T3	3,553.52	67,516.88	67,516.88	24,874.64	159,908.40	169,661.15	106%
Energía Eléctrica T1 T2 T3	5,000.00	95,000.00	95,000.00	35,000.00	225,000.00	240,869.16	107%
Alcantarillado Empagua	2,000.00	38,000.00	38,000.00	14,000.00	90,000.00	206.83	0%
Impuesto Unico de Inmuebles	129.38	2,458.22	2,458.22	905.66	5,822.10	-	0%
Servicio Telefonico, Internet y otro	700.00	13,300.00	13,300.00	4,900.00	31,500.00	29,463.36	94%
Extracción de Basura	1,000.00	19,000.00	19,000.00	7,000.00	45,000.00	40,500.00	90%
IUSI	25.00	475.00	475.00	175.00	1,125.00	388.13	35%
Pago de Impuestos	225.00	4,275.00	4,275.00	1,575.00	10,125.00	6,497.49	64%
Servicios de Contabilidad	600.00	11,400.00	11,400.00	4,200.00	27,000.00	23,600.00	87%
Sub-Total	13,232.90	251,425.10	251,425.10	92,630.30	595,480.50	511,186.12	86%
Suministros							
Artículos de Limpieza	1,400.00	26,600.00	26,600.00	9,800.00	63,000.00	53,781.18	85%
Papelaria y Utiles de oficina	300.00	5,700.00	5,700.00	2,100.00	13,500.00	9,257.48	69%
Compra de Materiales de Ferreteria	100.00	1,900.00	1,900.00	700.00	4,500.00	2,511.06	56%
Análisis de Agua	100.00	1,900.00	1,900.00	700.00	4,500.00	-	0%
Combustibles para Plantas de Electrica	325.00	6,175.00	6,175.00	2,275.00	14,625.00	14,193.19	97%
Compra suministros para Jardines	100.00	1,900.00	1,900.00	700.00	4,500.00	3,510.00	78%
Aromatizantes Ambientales	275.00	5,225.00	5,225.00	1,925.00	12,375.00	8,874.00	72%
Debitos Bancarios	10.00	190.00	190.00	70.00	450.00	125.00	28%
Devoluciones Bancarias	-	-	-	-	-	17,306.00	0%
Sub-Total	2,610.00	49,590.00	49,590.00	18,270.00	117,000.00	109,557.91	94%
Mantenimientos Varios							
Mantenimiento de Elevadores	200.00	3,800.00	3,800.00	1,400.00	9,000.00	-	0%
Mantenimiento de Planta de Tratamiento Residuales Equipo + ciclo + enzimas	100.00	1,900.00	1,900.00	700.00	4,500.00	-	0%
Mantenimiento de Planta de Tratamiento Residuales Clorina	50.00	950.00	950.00	350.00	2,250.00	-	0%
Mantenimiento de Bomba Elevacion, Pozo Etc	400.00	7,600.00	7,600.00	2,800.00	18,000.00	3,040.00	17%
Mantenimiento plumillas y portones	200.00	3,800.00	3,800.00	1,400.00	9,000.00	3,121.59	35%
Mantenimiento de Sistema de comunicación	200.00	3,800.00	3,800.00	1,400.00	9,000.00	3,020.00	34%
Mantenimiento de Extinguidores	175.00	3,325.00	3,325.00	1,225.00	7,875.00	4,480.00	57%
Limpieza y Pulido de Vidrios	400.00	7,600.00	7,600.00	2,800.00	18,000.00	14,000.00	78%
Mantenimiento de Pintura Areas Comunes	300.00	5,700.00	5,700.00	2,100.00	13,500.00	9,710.00	72%
Mantenimiento de Area de Juegos para niños	400.00	7,600.00	7,600.00	2,800.00	18,000.00	13,607.68	76%
Sub-Total	2,425.00	46,075.00	46,075.00	16,975.00	109,125.00	50,979.27	47%
Compras y gastos de las Cuotas Extraordinarias							
Compra de Botes de Basura	-	-	-	-	-	33,225.44	0%
Racks de Bicicletas	-	-	-	-	-	19,994.30	0%
Compra de Computadoras y Accesorios	-	-	-	-	-	14,632.00	0%
Compra de Juegos de Mesa	-	-	-	-	-	2,478.52	0%
Sandblas Oficinas	-	-	-	-	-	594.00	0%
Compras Varios	-	-	-	-	-	25,577.52	0%
Compra de Mobiliario y Equipo en Salones y Sotanos etc.	-	-	-	-	-	29,600.15	0%
Compra de Pizarrones	-	-	-	-	-	811.80	0%
Compra de Alfombras	-	-	-	-	-	12,590.00	0%
Compra de Carretillas	-	-	-	-	-	19,169.12	0%
Sub-Total	7,477.03	89,724.38	89,724.38	89,724.38	269,173.14	158,672.85	59%
Otros Gastos y Mejoras							
Compra de Tarjetas de Acceso	175.00	3,325.00	3,325.00	1,225.00	7,875.00	4,475.00	57%
Honorarios Legales	100.00	1,900.00	1,900.00	700.00	4,500.00	-	0%
Gastos Navideños	525.00	9,975.00	9,975.00	3,675.00	23,625.00	20,416.00	86%
Sub-Total	800.00	15,200.00	15,200.00	5,600.00	36,000.00	24,891.00	69%
Areas Comunes							
Energía Eléctrica Areas Comunes	26,000.00	156,000.00	156,000.00	104,000.00	416,000.00	700,055.02	168%
Poliza de Seguro Areas Comunes	7,359.08	44,154.48	44,154.48	29,436.32	117,745.28	186,476.04	158%
Artículos de Limpieza Areas Comunes	100.00	600.00	600.00	400.00	1,600.00	1,484.67	93%
Compras de Ferreteria	100.00	600.00	600.00	400.00	1,600.00	736.80	46%
Compra de Químicos para Piscina	850.00	5,100.00	5,100.00	3,400.00	13,600.00	33,652.00	247%
Mantenimiento de Extinguidores	175.00	1,050.00	1,050.00	700.00	2,800.00	-	0%
Mantenimiento de Jardines	15,000.00	90,000.00	90,000.00	60,000.00	240,000.00	328,140.00	137%
Gastos Varios	1,350.00	8,100.00	8,100.00	5,400.00	21,600.00	51,798.59	240%
Sub-Total	50,934.08	305,604.48	305,604.48	203,736.32	814,945.28	1,302,343.12	160%
Total de Gastos	160,513.89	2,335,281.87	2,335,281.87	1,008,180.23	5,678,293.97	4,647,012.76	82%
Ingresos - Egresos	1,276.17					182,607.12	

Total Egresos En Conciliación Aproco							
	Banrural 1	Banrural 2	Bi comunes	Bi new 1	Bi new 2	Bi new 3	Bi new 4
nov-21	Q37,363.24	Q40,374.64					
dic-21	Q67,405.70	Q74,219.38					
ene-22	Q70,794.39	Q68,026.16					
feb-22	Q84,940.16	Q75,089.32					
mar-22	Q81,828.37	Q88,693.50					
abr-22	Q133,718.26	Q176,181.29					
may-22	Q194,129.60	Q133,270.67					
jun-22	Q139,641.13	Q143,679.04					
jul-22	Q117,243.23	Q42,711.70	Q82,384.19				
ago-22	Q72,597.13	Q1,741.00	Q138,425.69				
sep-22	Q18,656.61	Q0.00	Q253,586.94				
oct-22	Q13,957.71	Q6,869.10	Q178,814.64				
nov-22	Q7,600.00	Q7,000.00	Q268,790.18				
dic-22	Q4,119.24	Q4,119.24	Q226,795.32				
ene-23	Q5,326.68	Q0.00	Q283,790.99				
feb-23	Q5,691.99	Q0.00	Q405,817.84				
mar-23	Q0.00	Q0.00	Q298,288.20	Q0.00	Q0.00	Q0.00	Q0.00
abr-23	Q0.00	Q0.00	Q208,462.86	Q12,219.65	Q10,447.11	Q23,333.83	Q0.00
may-23	Q31,409.66	Q0.00	Q63,216.54	Q86,698.56	Q79,279.50	Q78,262.58	Q0.00
Total	Q1,086,423.10	Q861,975.04	Q2,408,373.39	Q98,918.21	Q89,726.61	Q101,596.41	Q0.00
Egreso Total	Q4,647,012.76						

EGRESOS BANCOS

7.3.1.4 Multas y Llamadas de Atención a vecinos

INTEGRACIÓN DE LLAMADAS DE ATENCIÓN Y COBRO DE MULTAS TORRES 1 Y 2				
FECHA	TORRE	CASO	ACCIÓN	SEGUIMIENTO
11/05/23	1	Vecinos del nivel superior se queda de ruido	Carta llamada de atención enviada	Se le llamó por Tel. se comunicó con coordinación
29/05/23	2	Perro agrede a transeunte	2 Llamadas de atención Multa de \$150.00	Se revisa que salga con el perro protegido Revisión del pago, efectuado el 06/07/2023
31/05/23	1	Perro agrede a otro perro	Carta llamada de atención	Se llamó por telefono para verificar lo ocurrido
7/06/23	1	Bebidas alcoholicas en área de piscina	Llamada de atención	Se ha tenido el cuidado de evitar que lo vuelvan a hacer, se reclacó la importancia de respetar el área ya que es familiar
26/06/23	1	Se parquea en sótano 1 de visitas	Se bloquearon los accesos y se les envío llamada de atención	Se les llamó por telefono para seguimiento
26/06/23	1	Se parquea en sótano 1 de visitas	Se bloquearon los accesos y se les envío llamada de atención	Se les llamó por telefono para seguimiento
26/06/23	1	Se parquea en sótano 1 de visitas	Se bloquearon los accesos y se les envío llamada de atención	Se les llamó por telefono para seguimiento
INTEGRACIÓN DE LLAMADAS DE ATENCIÓN Y COBRO DE MULTAS TORRES 3 y 4				
FECHA		CASO		Multa
30/01/23	1	llamada de atención Mascota orinaba pasillos y alfombra de recepción		
14/02/23	1	llamada de atención por realizar trabajos y ruido día sábado		
14/02/23	1	llamada de atención con multa Por ingerir bebidas alcoholicas y alimentos en perímetro de piscina		\$100 / pagada
20/03/23	1	llamada de atención Por producir ruidos que perturban la tranquilidad de los vecinos durante las noches		
27/04/23	1	llamada de atención Por dejar sucio y en mal estado uno de los salones utilizado en su reunión		\$100 / pagada
1/06/23	2	llamada de atención Por producir ruidos que perturban la tranquilidad de los vecinos durante las noches		
13/06/23	3	llamada de atención Por producir ruidos que perturban la tranquilidad de los vecinos durante las noches		Se solicitó el desalojo de los inquilinos, por acumulación de llamadas de atención. Se le exonera la multa por el desalojo.
1/08/23	1	llamada de atención por dejar la bolsa de basura en el pasillo		

7.3.1.5 Personal de Limpieza y Mantenimiento

Empleados Torre 1	
Nombre	Puesto
Joaquin Alberto Guillen Lago	Recepcionista
Juan Carlos Chic	Recepcionista
José Luis Alonzo Muhun	Personal de limpieza
Fernanda Felisa Reyes	Personal de limpieza
Steffie Paola Jauregui	Supervisora
Empleados Torre 2	
Luis Alberto Galicia Ramirez	Recepcionista
Jose Vinicio Garcia Casimiro	Recepcionista
Ismael Enrique Geronimo Lemus	Personal de limpieza
Miguel Angel Gil Soloman	Personal de limpieza
Steffie Paola Jauregui Casasola	Supervisora
Empleados Torre 3	
Brayan Josué Portillo Cristales	Recepcionista
Esdras Misael Betancourt Monterroso	Recepcionista
José Rosendo Pérez Contreras	Personal de limpieza
Dimas Fernando Ramirez España	Personal de limpieza
Steffie Paola Jauregui Casasola	Supervisora
Empleados Areas Comunes	
Carlos Rene Hernandez	Recepcionista
Henry Cristofer Dieguez Godinez	Recepcionista
Yeferson Hesau Chacon	Recepcionista
Jimmy Estuardo Castellanos Cruz	Jefe de mantenimiento
Marlen Mariela Rivera Reyes	Personal de limpieza
Abraham Pirir Canel	Personal de limpieza
William Concepcion Guzman	Personal de limpieza
Carlos Humberto Tobar Ovando	Personal de limpieza
Cesar Cecilio Soloman Matzul	Personal de limpieza

7.3.1.6 Evidencia de Pérdida de información (Circular a Vecinos)

Carta dirigida a un condómino en donde se le notificaba que debía pagos de mantenimiento, sin embargo, el condómino logro evidenciar que todo estaba al día, esto ocurrió con más de una persona lo cual ocasiono un gran problema para la administración ya que por tener procesos manuales no se habían documentado correctamente los pagos de mantenimiento (por seguridad se tachó el nombre y el código de la persona)

Estado de Cuenta

Codigo: **13-00**

Nombre: **[REDACTED]**

NOTA:

Si su estado de cuenta no coincide con sus registros, favor comunicarse a la administracion adjuntando las boletas de los meses con error

Estimado condómino:

Reciba un cordial saludo de parte de la Administración. Por este medio hacemos llegar la correspondiente notificación sobre su estado de cuenta a la fecha:

Descripcion	Cargo	Abono	Saldo	Fecha Pago	Boleta
Cuota Extraordinaria noviembre 2021	1,369.88	1,369.88	0.00	02-ago.-2022	44059102
Mantenimiento noviembre 2021	1,369.88	1,369.88	0.00	11-oct.-2022	63118337
Mantenimiento diciembre 2021	1,369.88	1,369.88	0.00	05-jul.-2023	5227994
Mantenimiento enero 2022	1,369.88	272.36	1,097.52		
Mantenimiento febrero 2022	1,369.88	0.00	1,369.88		
Mantenimiento marzo 2022	1,369.88	0.00	1,369.88		
Mantenimiento abril 2022	1,369.88	0.00	1,369.88		
Mantenimiento mayo 2022	1,369.88	0.00	1,369.88		
Mantenimiento junio 2022	1,369.88	0.00	1,369.88		
Mantenimiento julio 2022	1,369.88	0.00	1,369.88		

Estimado condómino:

Reciba un cordial saludo de parte de la Administración. Por este medio hacemos llegar la correspondiente notificación sobre su estado de cuenta a la fecha:

Descripcion	Cargo	Abono	Saldo	Fecha Pago	Boleta
Cuota Extraordinaria noviembre 2021	1,369.88	1,369.88	0.00	02-ago.-2022	44059102
Mantenimiento noviembre 2021	1,369.88	1,369.88	0.00	11-oct.-2022	63118337
Mantenimiento diciembre 2021	1,369.88	1,369.88	0.00	05-jul.-2023	5227994
Mantenimiento enero 2022	1,369.88	272.36	1,097.52		
Mantenimiento febrero 2022	1,369.88	0.00	1,369.88		
Mantenimiento marzo 2022	1,369.88	0.00	1,369.88		
Mantenimiento abril 2022	1,369.88	0.00	1,369.88		
Mantenimiento mayo 2022	1,369.88	0.00	1,369.88		
Mantenimiento junio 2022	1,369.88	0.00	1,369.88		
Mantenimiento julio 2022	1,369.88	0.00	1,369.88		
Mantenimiento agosto 2022	1,369.88	0.00	1,369.88		
Mantenimiento septiembre 2022	1,369.88	0.00	1,369.88		
Mantenimiento octubre 2022	1,369.88	0.00	1,369.88		
Mantenimiento noviembre 2022	1,369.88	0.00	1,369.88		
Mantenimiento diciembre 2022	1,369.88	0.00	1,369.88		
Mantenimiento enero 2023	1,369.88	0.00	1,369.88		
Mantenimiento febrero 2023	1,369.88	0.00	1,369.88		
Mantenimiento marzo 2023	1,369.88	0.00	1,369.88		
Mantenimiento abril 2023	1,369.88	0.00	1,369.88		
Mantenimiento mayo 2023	1,369.88	0.00	1,369.88		
Mantenimiento junio 2023	1,369.88	0.00	1,369.88		
Mantenimiento julio 2023	1,369.88	0.00	1,369.88		
Mantenimiento agosto 2023	1,369.88	0.00	1,369.88		

Saldo Final 27,125.24

Estado de Cuenta

FORMA DE PAGO:

Realiza pago con transferencia en BANCO INDUSTRIAL, cuenta monetaria número [REDACTED] a nombre de EDIFICIO APARTAMENTOS SEGHERIA TORRE 2.

Si alguno de sus pagos de meses anteriores no está reflejado para poder aplicarlo deberá enviar su comprobante al correo de la administración o presentar sus boletas físicas en Administración en horario de 7:00 A.M. a 4:00 P.M.

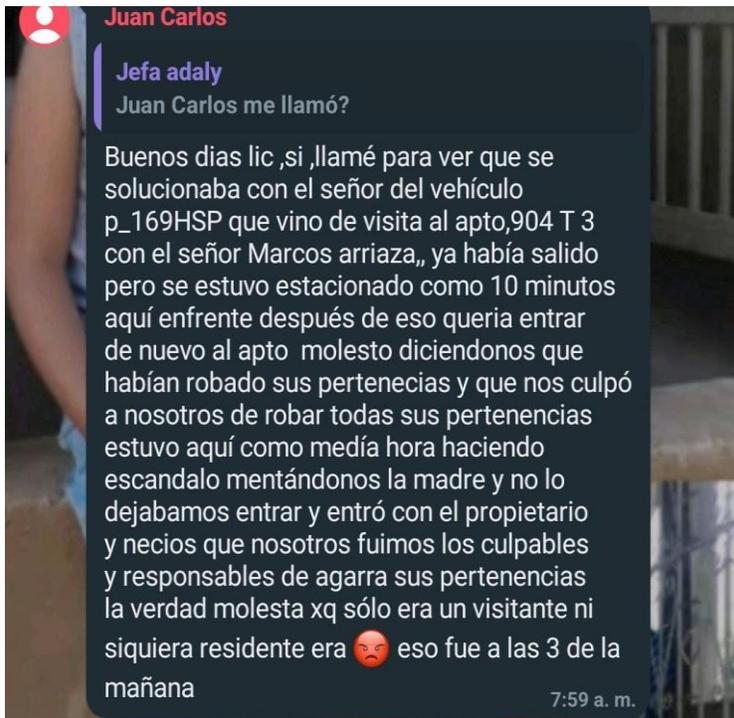
Nota:

Es importante indicar que la cuota deberá ser cancelada en los primeros 5 días de cada mes y reportarla al correo de pagos.segheria@gmail.com para que su pago pueda ser tomado en cuenta.

ADMINISTRACIÓN

14 avenida 9-00 zona 14, GUATEMALA, GUATEMALA
Correo Electrónico: admonsegheria@gmail.com
Teléfono: 2373-2311

7.3.1.7 Evidencia SEGHERIA incidente seguridad
(La empresa pidió no hacer públicos estos documentos por lo que se adjuntan únicamente con fines estudiantiles con prohibición a hacerlos públicos en cualquier red o web)



19:33



Comite De Seguridad



➔ Reenviado

Nos sentimos vulnerables con la falta de seguridad del condominio

13:46

➔ Reenviado

Lamento compartirles que hoy tuvimos un incidente en el parque. Un individuo ingreso portando arma de fuego, haciendo caso omiso a las indicaciones.

13:46

➔ Reenviado

Al parece entraron de madrugada un grupo de personas, en tres vehículos con código de acceso a la T1 603

13:46

➔ Reenviado

Cuando pasaron por recepción se rieron y no obedecieron de no entrar con armas.

13:46

➔ Reenviado

El recepcionista nuevo, sin mayor capacitación se limitó a reportar al chat de admon, quienes igualmente no hicieron absolutamente nada.

13:46

➔ Reenviado

Es de mandar correo directo a Luis Pedro, con copia a aproco. Eso es



19:33



<  **Comite De Seguridad**  

arma de fuego, haciendo caso omiso a las indicaciones. 13:46

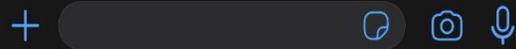
↪ Reenviado
Al parece entraron de madrugada un grupo de personas, en tres vehículos con código de acceso a la T1 603 13:46

↪ Reenviado
Cuando pasaron por recepción se rieron y no obedecieron de no entrar con armas. 13:46

↪ Reenviado
El recepcionista nuevo, sin mayor capacitación se limitó a reportar al chat de admon, quienes igualmente no hicieron absolutamente nada. 13:46

↪ Reenviado
Es de mandar correo directo a Luis Pedro, con copia a aproco. Eso es lo que yo hice la vez pasada que guardaespaldas rondaban el sotano 4 13:46

↪ Reenviado
Quién los dejó entrar fue la inquilina de T1 603, hermana de la propietaria del apto. 13:46



7.3.1.8 Acta de Reunión Comité de Seguridad y temas importantes
(La empresa pidió no hacer públicos estos documentos por lo que se adjuntan únicamente con fines estudiantiles con prohibición a hacerlos públicos en cualquier red o web)

INTEGRANTES COMITÉ SESEGH:

REUNION COMITÉ DE SEGURIDAD SEGHERIA 06 DICIEMBRE 2023

MINUTA: Jueves 06 DE DICIEMBRE 2023

LUGAR: Casa Club, 8:30 P.M.

ASISTENTES:

Torre 1; Diana de Leon, Enrique Jordan.

Torre 2; Alan Duarte, Lizeth de Ponce.

Torre 3; AUSENTE. Se excusa por estar de viaje

Torre 4; Juan Pablo Mogollon, Genesaret

Se dio inicio a la reunión, haciendo la presentación respectiva y se informa del porqué de la premura, Lizeth hace una breve introducción del estatus de la comisión, aduciendo que obedece a la designación de roles de los respectivos cargos otorgados en asamblea de cada torre,

siendo esta el rol que corresponde a los Vicepresidentes temporales de las 4 Torres ,es decir seguridad y asuntos administrativos y Alan informa del recorrido hecho, por expertos de seguridad de condominios y seguridad perimetral, que involucra a la seguridad ciudadana, a quienes, elaboraran un análisis, propuesta y presupuesto (se les requiere el costo como se está en la actualidad y el costo de la implementación optima de seguridad)se hace del conocimiento que se tiene programado un recorrido más detallado y con los expertos específicos en vista que los tres vicepresidentes de las torres 1,3,y 4, por diversos motivos no les fue posible asistir; se hace saber que se tienen otras dos empresas para tener otras opiniones, percepciones y propuestas, con la finalidad de analizar y cotejar con el servicio que nos prestan en la actualidad a efecto de estar correctamente informados todos y sincronizados cuando ingrese la nueva administración.

Diana manifiesta que para eso no se necesita de ningún análisis de expertos porque nosotros podemos hacerlo y sugerir o proponer

PRE-REQUISITOS Martes 12 de Diciembre 2023

1. Juan Pablo = acceso torre1 y Torre 4
2. Alan y Héctor acceso torre 2
3. Acceso torre 3, Pendiente.

ACUERDO: Se acuerda conforme a la propuesta de Diana torre1 entregar el estudio de seguridad y las propuestas de posibles soluciones o cursos de acción a seguir por cada grupo de su respectiva torre para el 14 de Diciembre 2023.

ACUERDO: Se acuerda la implementación de un plan y protocolos de comunicación whatsapp y otros medios con la finalidad de tener filtros y políticas claras para evitar incidentes o inconvenientes.

Acuerdo:

Se acuerda que las comunicaciones, informes y propuestas y todo lo actuado y aprobado por los integrantes del Comité, antes de

DINÁMICA



- Seguridad y Auditoría son dos temas álgidos en este momento.
- Reunirse en grupos por comisión, presentarse.
- Revisar que todos estén incluidos en el chat de su comisión.
- Leer el material y comentar, anotar aportes.
- TAREA: Del listado de pendientes a gestionar de su torre, seleccionar los que les corresponderá gestionar según su comisión, y ordenar los de interés común, y los propios de su torre.
- Programar primera reunión de enero 2024
 - Pendientes a gestionar, priorizar y unificar propuestas de gestión
 - T1 (iniciará minuta) enviarla al chat
 - Validar con Representates de Asamblea General (Petit Comité)

7.4.1 Consideraciones Adicionales

- Planificación y ejecución escalonada para minimizar interrupciones en las operaciones.
- Evaluación continua de la efectividad de las soluciones implementadas.
- Monitoreo constante de los indicadores clave de rendimiento (KPI) relacionados con seguridad y eficiencia operativa.

Esta propuesta no solo aborda los problemas identificados, sino que también presenta un análisis financiero que respalda la inversión en tecnologías modernas. La implementación planificada y la consideración de los beneficios potenciales

demuestran un enfoque estratégico para mejorar la seguridad, eficiencia y reputación de Aproco.

7.5.1 Análisis de Beneficios Directos e Indirectos de la Propuesta

Beneficios Directos

- **Mejora de la Seguridad:**
 - Directo: Reducción de pérdidas materiales y financieras asociadas con problemas de seguridad, como robos, vandalismo y daños a la propiedad.
 - Indicadores Clave de Rendimiento (KPI): Disminución de incidentes de seguridad, aumento de la percepción positiva de seguridad por parte de los residentes.
- **Eficiencia Operativa**
 - Directo: Reducción de errores y tiempos de procesamiento mediante la automatización de tareas administrativas y la implementación de sistemas eficientes.
 - Indicadores Clave de Rendimiento (KPI): Tiempo de procesamiento reducido, disminución de quejas relacionadas con procesos operativos.
- **Capacitación del Personal**
 - Directo: Mejora de la competencia y conciencia del personal en cuestiones de seguridad y manejo de información.
 - Indicadores Clave de Rendimiento (KPI): Evaluaciones de capacitación, participación en programas de formación.
- **Confianza de Propietarios y Residentes**
 - Directo: Aumento de la confianza debido a mejoras en la seguridad y eficiencia operativa.
 - Indicadores Clave de Rendimiento (KPI): Encuestas de satisfacción, tasas de retención de residentes

Beneficios Indirectos

Atracción de Nuevos Inquilinos

- Indirecto: Mejora de la reputación de Aproco, lo que puede atraer nuevos inquilinos.
- Indicadores Clave de Rendimiento (KPI): Aumento en consultas y solicitudes de nuevos inquilinos.

Reducción de Costos Legales y de Seguros

- Indirecto: Menos incidentes de seguridad pueden resultar en una disminución de costos legales y de seguros.
- Indicadores Clave de Rendimiento (KPI): Historial de reclamaciones, costos de seguros.

Valor de Propiedad Incrementado

- Indirecto: Mejoras en la seguridad y eficiencia pueden aumentar el valor percibido de la propiedad.
- Indicadores Clave de Rendimiento (KPI): Valoraciones de propiedad, tasas de ocupación.

Imagen Corporativa Mejorada:

- Indirecto: Una empresa comprometida con la seguridad y la eficiencia puede mejorar su imagen corporativa en el mercado.
- Indicadores Clave de Rendimiento (KPI): Evaluación de la marca, percepción en el mercado.

La propuesta de mejoras tecnológicas no solo tiene beneficios directos, como la mejora de la seguridad y la eficiencia operativa, sino que también generará impactos indirectos, como la mejora de la imagen corporativa y la atracción de nuevos inquilinos. Estos beneficios combinados contribuirán a la sostenibilidad y al crecimiento a largo plazo de Aproco en el mercado de administración de complejos de apartamentos. La medición constante de los indicadores clave de rendimiento permitirá evaluar el éxito continuo de la implementación de estas mejoras.

Conclusiones

La propuesta de mejoras tecnológicas para Aproco, basada en un análisis FODA y considerando los gastos actuales, presenta una oportunidad significativa para fortalecer la posición de la empresa en el mercado de administración de complejos de apartamentos. A continuación, se destacan las conclusiones clave:

1. Identificación de Problemas Cruciales:

La empresa enfrenta desafíos críticos relacionados con la seguridad, procesos manuales y falta de capacitación del personal. Estos problemas impactan la confianza de propietarios y residentes, así como la eficiencia operativa.

2. Propuesta de Mejoras Tecnológicas:

La implementación de sistemas avanzados de seguridad, procesos automatizados y plataformas de formación en línea aborda directamente los problemas identificados.

La propuesta se basa en tecnologías modernas para mejorar la seguridad, eficiencia y competencia del personal.

3. Análisis Financiero:

La inversión inicial de \$700,000 se traduce en ahorros y beneficios anuales proyectados de \$657,430.50. Aunque el ROI inicial es negativo (-5.98%), se espera que mejore con el tiempo a medida que se materialicen completamente los beneficios operativos.

4. Beneficios Directos e Indirectos:

La propuesta generará beneficios directos, como mejoras en la seguridad y eficiencia operativa, así como beneficios indirectos, como una mejor imagen corporativa y atracción de nuevos inquilinos.

5. Sostenibilidad y Crecimiento:

La implementación exitosa de estas mejoras proporcionará a Aproco una base sólida para la sostenibilidad y el crecimiento a largo plazo en un mercado competitivo.

6. Monitoreo Continuo y Evaluación:

Se recomienda un enfoque de monitoreo continuo para evaluar la efectividad de las mejoras implementadas y realizar ajustes según sea necesario.

En conclusión, la propuesta de mejoras tecnológicas representa una estrategia integral para abordar los desafíos actuales de Aproco y posicionarla como líder en la administración de complejos de apartamentos. La inversión inicial se justifica por los beneficios esperados y la capacidad de la empresa para adaptarse y prosperar en un entorno en constante cambio. La implementación exitosa de esta propuesta

tiene el potencial de fortalecer la posición competitiva de Aproco y mejorar significativamente su desempeño operativo y financiero.

Recomendaciones

- Planificación Detallada:

Realizar una planificación detallada que incluya un cronograma claro para la implementación de las mejoras tecnológicas.

Considerar la posibilidad de implementar cambios de manera escalonada para minimizar interrupciones en las operaciones cotidianas.

- Involucramiento del Personal:

Involucrar activamente al personal en todas las fases del proyecto, desde la capacitación hasta la implementación.

Facilitar sesiones de información y capacitación para garantizar una transición suave y una aceptación positiva de los nuevos sistemas.

- Monitoreo Constante de Indicadores Clave de Rendimiento (KPI):

Establecer indicadores clave de rendimiento específicos para evaluar la efectividad de las mejoras.

Monitorear continuamente los KPI para realizar ajustes y optimizaciones según sea necesario.

- Evaluación Regular del Retorno de Inversión (ROI):

Realizar evaluaciones periódicas del ROI para evaluar la efectividad financiera de las inversiones realizadas.

Ajustar estrategias según los resultados obtenidos y buscar oportunidades adicionales de mejora.

- Comunicación Transparente:

Mantener una comunicación transparente con propietarios, residentes y el personal interno sobre los cambios planificados y los beneficios esperados.

Establecer canales de retroalimentación para recopilar comentarios y abordar cualquier inquietud.

- Capacitación Continua:

Implementar un programa continuo de capacitación para el personal, manteniéndolos actualizados sobre nuevas tecnologías y prácticas de seguridad.

Fomentar una cultura de aprendizaje y mejora continua.

- Adaptabilidad y Flexibilidad:

Diseñar sistemas y procesos que sean adaptables a futuras actualizaciones y cambios en el entorno tecnológico.

Mantener la flexibilidad para ajustar estrategias en respuesta a la evolución del mercado y las necesidades del cliente.

- Evaluación de la Experiencia del Usuario:

Realizar evaluaciones regulares de la experiencia del usuario para garantizar que los sistemas implementados sean intuitivos y fáciles de usar.

Considerar la retroalimentación de los usuarios para realizar mejoras iterativas.

- Establecimiento de un Equipo de Gestión del Cambio:

Designar un equipo dedicado para gestionar el cambio organizacional, abordando preocupaciones y resistencias al cambio.

Implementar estrategias efectivas de gestión del cambio para garantizar una transición fluida.

- Evaluación a Largo Plazo:

Evaluar el impacto a largo plazo de las mejoras implementadas en la seguridad, eficiencia operativa y la imagen corporativa de Aproco. Aprender de la experiencia y utilizar los resultados para guiar futuras iniciativas.

La implementación exitosa de estas recomendaciones contribuirá a maximizar los beneficios del proyecto, posicionando a Aproco como una empresa líder en la gestión de complejos de apartamentos y asegurando su éxito sostenible en el mercado.