

05 de octubre de 2017

## - Presupuesto Estimado de Gastos Mensuales -

Estimados fiduciantes,

A continuación se detalla el **“Presupuesto Estimado de Gastos Mensuales”** para el mantenimiento y atención del barrio Villalobos.

El mismo responde a nuestra experiencia en los gastos que, en esta etapa inicial, tendrá el barrio. Cada ítem del mismo tiene una breve explicación y referencia al final del informe, de manera que se entienda mejor su necesidad.

De todos modos agregamos algunas consideraciones generales:

- Control de Acceso: El personal de acceso al barrio debe, además de estar disponible para controlar el acceso de los propietarios, atender y controlar el ingreso y egreso del personal que ingrese a las obras particulares. Inicialmente contrataremos dos personas y luego incorporaremos una tercera, de esta manera se puede cubrir los 7 días.
- La seguridad física (Empresa de seguridad): Creemos que este primer cuatrimestre solo será necesaria en el turno noche y durante los fines de semana, aunque obviamente más adelante deberemos agregar el turno de día. Hemos pedido cotización a 3 empresas, el valor de referencia de la hora es similar en las tres y responde básicamente a convenios laborales del Gremio, por lo que es importante la referencia del servicio que tienen en la zona de Berazategui/Hudson.
- Intendencia: Hemos venido preparando una persona; Sr. Flavio Canchero, para que cumpla con esta tarea. Lo preparamos durante varios meses en otros barrios ya desarrollados y desde hace unos meses está disponible en Pueblos del Plata. Su sueldo será solventado en un 60% por Villalobos; asumiendo que estará básicamente abocado a la atención del mismo.

El resto de las estimaciones surgen de nuestra experiencia y no representan un porcentual muy alto. No obstante el presente es un presupuesto, las Rendiciones de Expensas se realizan sobre los gastos efectivamente realizados contra comprobantes y necesidades reales.

necesarios, estimamos que más adelante quizás sea necesario cubrir otras necesidades.

Hemos enfocado la administración de Pueblos del Plata en su conjunto buscando optimizar los recursos, tanto en personal como en el equipamiento de mantenimiento, de esta manera se obtiene una mayor eficiencia en rubros importantes. A modo de ejemplo, el edificio de mantenimiento, la topografía, el personal especializado que será necesario para el mantenimiento de las redes, la planta de osmosis inversa, la planta de tratamiento, forestación etc.

Por último, la administración de los barrios de Pueblos del Plata es responsabilidad del Fiduciario, conforme se especifica en el contrato, no obstante la participación y propuestas de los propietarios siempre serán tenidas en cuenta para la toma de decisiones que sean de relevancia para el complejo o específicamente para el barrio.

#### EGRESOS

##### PERSONAL

		Total	%
1	SUELDOS PERSONAL ADM.ACCESO	\$ -36.492	5,39
2	SUELDOS PERSONAL MANTENIMIENTO	\$ -81.240	11,99
3	SUELDO PERSONAL LIMPIEZA	\$ 0	0,00
4	BORDEADORES TERCERIZADOS	\$ 0	0,00
5	CARGAS SOCIALES PERSONAL e INTENDENCIA	\$ -85.265	12,59
6	VIGILANCIA Y SEGURIDAD-	\$ -187.920	27,74
	<b>Total Personal</b>	\$ -390.917	57,70

##### HONORARIOS PROFESIONALES

7	ADMINISTRACION	\$ -22.500	3,32
8	HONOR. CONTABLE-LEGALES- S. e HIGIENE	\$ -10.850	1,60
9	HONORARIOS ING. AGRONOMA (PAISAJISMO)	\$ -7.000	1,03
10	INTENDENTE	\$ -22.750	3,36
11	TOPOGRAFIA	\$ -8.000	1,18
	<b>Total Honorarios Profesionales</b>	\$ -71.100	10,49

##### GASTOS DE SERVICIOS

12	SERV. LUZ- GAS- TEL -INTERNET	\$ -18.500	2,73
13	ABONO SISTEMA ACCESO	\$ -3.800	0,56
14	GASTOS DE OFICINA Y LIBRERÍA y ACCESO	\$ -5.000	0,74
15	COMBUSTIBLE	\$ -15.000	2,21
16	GASTOS DE ALMACEN/LIMPIEZA	\$ -4.000	0,59
17	CONCESIONARIO GASTRONOMICO	\$ 0	0,00
18	ESCUELA TENIS/FUTBOL	\$ 0	0,00
19	ROPA DE TRABAJO	\$ -8.309	1,23
20	VIATICOS / FLETES Y PEAJES	\$ -5.000	0,74
21	PLOTEO DE PLANO Y GASTOS ADM.	\$ 0	0,00
	<b>Total Gastos de Servicios</b>	\$ -59.609	8,80

##### GASTOS MANTENIMIENTO

22	MANTEN.Y EQUIPAM. CANCHA TENIS	\$ 0	0,00
23	MANT.Y EQUIPAM. CANCHA FUTBOL	\$ 0	0,00
24	INSUMOS Y HERBICIDAS.ESP.VERD.	\$ -13.000	1,92
25	MANTENIMIENTO ESP VERDES	\$ 0	0,00
26	PLANTACION Y REPOSIC.ESPECIES	\$ 0	0,00

28	MANTENIMIENTO LAGUNA FISH & LAKE	\$	-15.000	2,21
29	MANT.VALLA Y MUELLE	\$	0	0,00
30	MANTEN.BOMBAS	\$	0	0,00
31	MANTEN.RED DE GAS	\$	0	0,00
32	MANTEN.RED DE AGUA Y CLOACA	\$	0	0,00
33	MANT. Y REPARACION MAQUINARIA	\$	-3.000	0,44
34	MANTENIM. RED ELECTRICA	\$	-12.000	1,77
35	MANTENIMIENTO RODADO/TRACTOR	\$	-7.000	1,03
36	MANTENIMIENTO RIEGO	\$	0	0,00
37	MANTENIMIENTO PAVIMENTO	\$	0	0,00
38	MANTENIMIENTO SUM	\$	0	0,00
39	MANTENIMIENTO LUMINARIA	\$	0	0,00
40	MANTENIMIENTO ACCESO	\$	0	0,00
41	MANTENIMIENTO GALPON	\$	-3.000	0,44
	<b>Total Mantenimiento</b>	\$	<b>-53.000</b>	<b>7,82</b>

**GASTOS IMPOSITIVOS Y BANCARIOS**

42	GTOS BCO Y COMISIONES	\$	-1.800	0,27
43	IMP. CRED Y DEB	\$	-10.000	1,48
44	IVA CREDITO FISCAL	\$	-70.379	10,39
45	IMPUESTO MUNICIPAL/PROVINCIAL	\$	-20.706	3,06
		\$	<b>-102.885</b>	<b>15,19</b>

<b>Total Pagado</b>			<b>-677.511</b>	<b>100,00</b>
---------------------	--	--	-----------------	---------------

- 1 Corresponde al sueldo de 2 empleados administrativos que estarán en el acceso.  
Más adelante deberán ser 3 para poder cubrir rotativamente los 7 días.
- 2 Corresponde al sueldo de 4 empleados de espacios verdes; Utedyc; para el mantenimiento.
- 3 Corresponde al sueldo de un empleado de limpieza; inicialmente no consideramos necesario
- 4 Se contratan en temporadas de verano, se busca no tener tantos empleados fijos.
- 5 Cargas sociales de los empleados
- 6 Inicialmente se consideró 2 personas en el turno noche más fines de semana completos.  
este servicio se paga por hora/hombre.
- 7 Corresponde al honorario del administrador del "Consortio"
- 8 Honorarios de Contador - As. Legal - Liq. Sueldos - Seguridad e Higiene
- 9 Honorario de la Ing. Paisajista; quien dirige y supervisa la Forestación y su mantenimiento.
- 10 Corresponde al 60% del Honorario del Intendente Sr. Flavio Canchero.
- 11 Corresponde a los honorarios del Topógrafo
- 12 EDESUR - Telefonía e Internet
- 13 Abono Sistema de acceso y administración – NAEX SRL
- 14 GASTOS DE OFICINA Y LIBRERÍA ; OTROS GASTOS MENORES
- 15 Combustible para rodados; tractor y bordeadoras/podadoras
- 16 Estimación de productos de limpieza
- 17 No corresponde
- 18 No corresponde

- 20 Viáticos y movilidad
- 21 incluido en 14
- 22 no corresponde aún
- 23 no corresponde aún
- 24 Insumos y herbicidas necesarios para el mant. de especies
- 25 Incluido en 24
- 26 Para cuando se hacen reposiciones o proyectos nuevos
- 27 Empresa externa; de ser necesaria por mosquitos / roedores
- 28 Empresa externa; Fish & Lake; se ocupa de la plantación de peces y mantenimiento de algas.
- 29 Mantenimiento de alambrados y vallas.
- 30 Mantenimiento y reposición de bombas
- 31 no corresponde aún
- 32 no corresponde aún
- 33 Estimación para el mant. de tractores y demás equipamiento.
- 34 Estimación Personal Electricista tercerizado.
- 35 Estimación estadística del mant. De tractor y rodados.
- 36 no corresponde aún
- 37 no corresponde aún
- 38 no corresponde aún
- 39 Reposición y mant. Luminarias exteriores.
- 40 incluido en 16
- 41 Gastos relacionados con el edificio de Mantenimiento
- 42 Gastos bancarios
- 43 Impuestos a los débitos y créditos
- 44 IVA sobre facturación de cada Proveedor
- 45 ARBA e Imp. Municipales

Aprovechamos para saludarlos cordialmente,  
**Administración F. Villalobos**

Fideicomiso Villalobos - Pueblos del Plata