

# Financical 101

Una guía para entender su presupuesto y adónde va su dinero



**MARZO 28, 2024**  
**PRESENTACIÓN**

---

# Advertencia sobre conducta

---

Respetar a los demás propietarios y a los voluntarios que trabajan para Vd..

Respetar la agenda de hoy

- Centrarse en explicar conceptos financieros básicos.
- No está una reunión para ventilar quejas o problemas económicos personales.

El tiempo para hacer preguntas se limitará a 3 minutos por participante al final de la presentación.

Recogeremos todas las preguntas y las enviadas a [FinancialFAQ@LakeClarkeGardens.com](mailto:FinancialFAQ@LakeClarkeGardens.com)

- Las preguntas que no se puedan responder hoy y otras se publicarán en el sitio web seguro de LCG en una sección denominada, “Preguntas Frecuentes”,
- Las preguntas sobre sus pagos o su cuenta aún deben enviarse a [office@lakeclarkegardens.com](mailto:office@lakeclarkegardens.com)

# Agenda

---

1. ¿A donde va mi dinero?

Gastos de operación y reservas

2. ¿Qué es una reserva?

Ejemplo de cómo se determina

¿Por qué lo necesitamos?

3. Inspecciones de edificios

4. Papel de la junta directiva

# ¿ A donde va mi dinero?

---

Su dinero se utiliza para pagar el mantenimiento de su edificio y el mantenimiento de áreas comunes como el auditorio.

Hay dos tipos de gasto:

## 1. OPERATIVOS

- Seguro para las zonas comunes.
- Administración de personal
- Televisión por cable/Internet
- Agua, alcantarillado, recogida de basuras, etc.
- **Relativamente estable de año en año, ¡excepto los seguros!**

## 2. RESERVAS

- Reparaciones o reemplazos superiores a \$10,000
- Restauración de hormigón
- Reemplazo de techo
- Ascensores
- **Depositado en un fondo de reserva**

# ¿ A donde va mi dinero?

---



Cada edificio paga sus propios gastos, como uso de agua, reparación de techos, etc.

**Cada edificio tiene su propio Fondo de Reserva**



Los gastos de áreas comunes los pagamos todos.

Área común también cuenta con su propio Fondo de Reserva



# ¿ A donde va mi dinero?

---

- Utilizando el presupuesto del año pasado, desde julio 1, 2023 a junio 30, 2024
  1. El total de los gastos operativos fue \$5.5 millones de dólares
  2. El total adeudado por gastos de reserva fue de \$2.5 millones de dólares
  3. El total combinado fue de \$8.0 millones de dólares

El junio 30, 2022, dos años ha, el total combinado era de 3,5 millones de dólares.

# 1. Gastos operativos

---

Seguridad y seguros	2, 208,800
Personal y Seacrest	851,000
Breezeline cable / internet	714,092
Uso de agua y alcantarillado	508,327
Administrativo	215,000
Paisajismo	149,500
Reparaciones menores y mantamiento de edificios	133,983
Reparaciones menores y inspecciones de los techos	117,610
Utilidades para áreas comunes	113,150
Reparaciones menores y mantamiento de plomería	85,600
Contratos de servicio de ascensores.	82,892
Control de plagas, recreacion, mantenimiento do autobuses, lavandería, piscinas, equipos contra incendios y muchos otros articulos	305,168
<b>Total por el año terminando June 30, 2024</b>	<b>5,485,122</b>

---

El seguro es, con diferencia, el artículo más caro

¡Nuestras primas de seguros de propiedad se han más que duplicado en los últimos dos años!

Es difícil recortar cualquiera de estos elementos

Detalles en sus documentos presupuestarios Ideas y sugerencias bienvenidas.

# ¿ Que son los gastos de reserva?

---

Una tarifa que se destina a un fondo, llamado “Fondo de Reserva” y utilizado para pagar reparaciones importantes inevitables en el futuro.

El mantenimiento de edificios no es solo un mantenimiento anual, sino también reparaciones importantes ocasionales.

Las reparaciones son inevitables

Retrasar las reparaciones se vuelve más caro

Los propietarios siempre son responsables de las facturas de reparación.

El objetivo del Fondo de Reserva es acumular suficiente efectivo para pagar todas las reparaciones importantes cuando ocurran sin utilizar una evaluación especial.

# ¿ Que son los gastos de reserva?

---

Leyes de la naturaleza: los materiales se deteriorarán con el tiempo y necesitarán reparación o reemplazo (por ejemplo, techo, ascensores, pintura, concreto, etc.)

Leyes de Florida: requiere dos tipos de reservas, “Normal” y “SIRS”

- “**SIRS**” significa Estudio de la Reserva de Integridad Estructural
- Cubre artículos importantes como restauración de concreto y reparaciones de techos.

Las reservas “**Normal**” cubren elementos que no se consideran estructurales pero que siguen siendo importantes, como los ascensores.

## 2. Gastos de reserva

	Para los edificios	Para la común areas	Totales para ambos
Se necesita reserva "Normal"	3,920,075	639,452	4,559,527
Menos efectivo en el Fondo de Reserva	(711,548)	(104,429)	(815,977)
Déficit de reservas	3,208,527	535,023	3,743,550
Financiación del voto en 2023-2024	60% a 100%	5%	
<b>Gasto de reserva en 2023-2024</b>	<b>2,458,803</b>	<b>26,751</b>	<b>2,485,554</b>

El monto total adeudado por gastos de reserva "normales" fue de \$2,5 millones de dólares

Sin embargo, la reserva necesaria excluyó las importante gasto de reservas "SIRS".

- El informe SIRS no estuvo disponible el año pasado.
- "SIRS" "Las reservas se agregarán en el próximo presupuesto, así esperamos un aumento

# ¿Cómo se determina el gasto de reserva?

---

## Ejemplo de reserva necesaria

- El techo con una vida útil de 20 años tiene 15 años y su reemplazo cuesta \$200,000 para reemplazar
- El costo de reemplazo es el costo del techo si se repara inmediatamente, \$200,000
- El uso normal es de \$10,000 por año =  $200,000/20$  para cubrir el deterioro previsto
- La reserva necesaria es de \$10,000 por año, que se reserva y se acumula en un fondo de reserva.
- Después de 20 años, el fondo de reserva tendrá 200.000 dólares que podrán utilizarse para reemplazar el techo.
- Después de 15 años el fondo de reserva debería tener \$150, 000 si cada año se hiciera un depósito de \$5 000
- Si no se hicieron depósitos, entonces hay un déficit de reservas de \$150,000.

Revisado cada año

# Ejemplo de una reserva típica

---

<b>Componente a reparar o reemplazar</b>	<b>Costos de reemplazo</b>	<b>Vida total</b>	<b>Edad</b>	<b>Vida restante</b>	<b>Reserva necesaria</b>
Reparaciones de techos	100,000	20	15	5	75,000
Reparaciones de ascensores	50,000	20	18	2	45,000
Pavimentación/asfaltado	30,000	20	10	10	15,000
Reserva total necesaria					135,000
Menos efectivo en el Fondo de Reserva					(15,000)
<b>Déficit de reservas</b>					<b>\$ 120,000</b>

Las reservas en este ejemplo están parcialmente financiadas a sólo 11% = 15,000/135,000

# Requisitos de déficit de reservas

---

Desde 2022, la ley de Florida exige que haya suficiente dinero en el Fondo de Reserva para pagar las reparaciones del SIRS en todo momento (financiación 100% obligatoria)

Recordemos que los SIRS son elementos estructurales importantes, como los techos.

- No puede ser ignorado
- Para LCG deberá estar pagado en su totalidad antes del 30 de junio de 2026
- Crea una gran fluctuación para el presupuesto actual y también para el del próximo año.

Eso es en 24 meses!

“Las reservas “normales” aún pueden financiarse parcialmente si los propietarios votan a favor de hacerlo.

Cualquier superávit podría utilizarse para reducir los costos de financiación el año siguiente.

El uso del Fondo de Reserva está restringido por ley a su propósito previsto.

- No se puede usar el dinero reservado para el techo para pagar las renovaciones de la casa club

¿Por qué tenemos que pagar por las reservas?

---

# La caída de Champlain Torre Sur - 24 Junio 2021



3er peor en la historia de EE.UU.

Las causas incluyen la degradación a largo plazo del soporte de concreto debido a la corrosión, fugas de agua y construcción inadecuada.

Se conocían los problemas y los propietarios de las unidades aprobaron la solución, pero...\$15M costo no fue financiado

# Inspecciones

---

Tres inspecciones legalmente requeridas

## 1. Informe de reservas “**Normal**”

- nuestro informe completo más reciente fue en 2020
- Se espera un nuevo informe para 2024 en breve

## 2. “**SIRS**” (Structural Integrity Reserve Study)

- El informe para 2024 se publicará en breve
- Como el informe de reservas normal, pero incluye más elementos y aumentará las reservas necesarias.

## 3. Informe de Inspeccion de Hitos 2024

- Recién completado y disponible en el sitio web de LCG.
- Sin costos ni requisitos de reserva, pero una lista de reparaciones recomendadas.

# Informe de Inspección de Hitos (“MIR24”)

---

La buena:

- Sin grietas amplias y generalizadas ni deflexiones fácilmente visibles de vigas, columnas o interfaces estructurales.
- No hay "daños estructurales sustanciales" en ninguna parte

La mala:

- Urgente restauración de concreto en #3, #8, #12, #14.
- Actividad de termitas observada en #2, #5, #18, #26
- Todos los techos necesitan reemplazo inmediato (excepto el #10) con drenaje adecuado (especialmente el #7).
- Todas las grietas menores deben sellarse.

MIR24 no tiene estimaciones de costes pero los problemas detectados deberian solcionarse

- Obtenga el informe completo de su edificio en el sitio web de LCG para obtener más detalles.

# Responsabilidad fiscal

---

El Comité de Finanzas tiene el deber de ser fiscalmente responsable:

- Incluir suposiciones y estimaciones razonables.
- No se puede ignorar o minimizar la realidad de la situación.
- Trato justo para todos, propietarios actuales y futuros
  - No se puede enviar la pestaña a futuros propietarios
- Años anteriores de mala financiación no son excusa para volver a hacerlo
  - Cavar más profundo en el hoyo no es la solución

# Responsabilidad fiscal

---

El Comité de Finanzas está explorando opciones para reducir costos -  
para acumular fondos suficientes para reparar los elementos recomendados en  
el MIR24  
para lograr la financiación de reserva antes del 30 de junio de 2026  
para estabilizar sus tarifas de mantenimiento anuales para gastos operativos y  
de reserva.

Ideas y sugerencias son bienvenidas.

# Resumen

---



- Paga el mantamiento anual
- \$5.5M last year
- Estable except por los recientes aumentos de seguros

- Paga reparaciones mayores
- \$2.5 millones de dolares el año pasado
- Estable cuando el Fondo de Reserva está cerca de las reservas necesarias tanto para las reservas "Normal" como para las "SIRS"

# Preguntas y Respuestas

---

