



Nit: 900.055.283-9

Bogotá D.C., Septiembre de 2017

Señores:

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA**

**INFORME DE GESTIÓN  
ADMINISTRACIÓN  
Agosto de 2017**

En relación con el Informe de Gestión de Administración correspondiente al mes de Agosto de 2.017, relaciono a continuación los hechos más destacados:

**ZONAS SOCIALES**

- Mantenimiento y aseo general de las zonas comunes.
- Mantenimiento general de equipos de gimnasio.
- Mantenimiento eléctrico cuarto de bombas.
- Pintura general piscina.
- Compra batería computador portátil Asistente Administración.
- Mantenimiento General y cambio bisagra hidráulica y zócalo puerta entrada peatonal.
- Mantenimiento general puertas salones sociales.
- Mantenimiento general puerta cancha de squash.
- Reparación filtración red principal agua potable torre 4, afectación apto 104 y parqueadero 420.

**Iluminación Perimetral**

Teniendo en cuenta la deficiencia perimetral externa en la zona de la Av Carrera 68 y los altos índices de inseguridad en el sector, se realizó la instalación de tres (3) luminarias dirigidas a la zona peatonal externa de este sector, con el fin de mitigar en lo posible la oscuridad e impedir que se tome por sorpresa a los transeúntes.

**Certificación Ascensores**

De acuerdo con la normatividad actual y continuando con el proceso de certificación de los ascensores de la Copropiedad, informamos que los ascensores fueron certificados el pasado 20 de Agosto de 2017. De acuerdo con la normatividad, esta inspección deberá realizarse anualmente, en tal sentido se debe realizar en el mes de agosto del año 2018. La respectiva información se encuentra publicada en los ascensores.

**Ejecución Cuota Extraordinaria 2017**

De acuerdo con la cuota extraordinaria aprobada en la Asamblea General de Copropietarios el pasado 26 de Marzo de 2017 y teniendo en cuenta el plan de trabajo proyectado para la **“EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO DE FACHADAS DE TRECE (13) TORRES DE APARTAMENTOS, DE DIEZ (10) PISOS CADA UNA Y DE LOS EDIFICIOS DE ZONAS COMUNES.”**, el día 19 de Agosto de 2017, se publicaron los términos de referencia de la invitación pública para tal fin; cabe resaltar que se realizó previa reunión para dar a conocer los pliegos de condiciones el día 15 de Agosto de 2017, contando con la asistencia de la Interventoría, el Comité designado por el Consejo de Administración, la Administración y el Comité Técnico Asesor designado por la Asamblea General de Copropietarios, quienes fueron elegidos para asesorar al Consejo de Administración y la Administración, en la elección del contratista de las obras, en dicha reunión se presentaron sugerencias que fueron tomadas en cuenta



Nit: 900.055.283-9

para la publicación de los mismos. Dando estricto cumplimiento al cronograma establecido, se realizó la visita de obra el día 25 de Agosto, con el siguiente resultado:

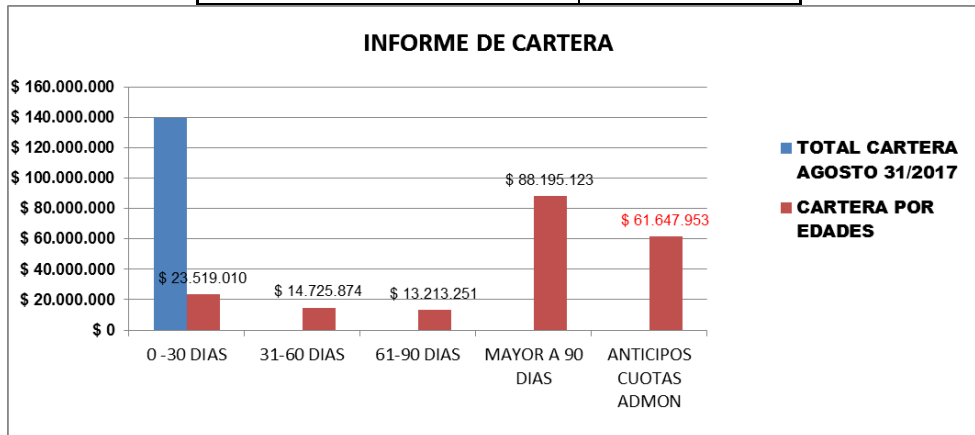
VISITA DE OBRA			
AGOSTO 25 DE 2017 8:00 A.M.			
PROPONENTE	REPRESENTANTE	HABILITADO	NO HABILITADO
SERVICIO AL CONSTRUCTOR SA.S	IGNACIO MORENO		XX
MARCO ANTONIO HINCAPIE G.	MARCO ANTONIO HINCAPIE GALINDO	XX	
WILL AND LOAS	JOSE LUIS ASCUNTER	XX	
JORGE DIMATE			XX
EL ARQUITECTO SAS	ANDRES FUQUENE		XX
JMR IMPERMEBEALIZACIONES	JUAN MANUEL RODRIGUEZ		XX
ICADEL INGENIERIA	IVAN CASTIBLANCO	XX	
CREANDO ESPACIOS	ANDRES BEDOYA	LLEGO A LAS 10:08 A.M.	

No se presentaron adendas o aclaraciones dentro de los tiempos establecidos; el día 31 de Agosto se recibieron las propuestas y únicamente se recibió propuesta del proponente Marco Antonio Hincapié Galindo, quien además fue el único que pago el derecho a la participación, cumpliendo con las condiciones establecidas. En el mes de septiembre se procede a realizar las verificaciones de caso y las calificaciones para la elección del contratista.

En general se realizaron todos los mantenimientos programados para el mes de Agosto.

#### CARTERA A CORTE AGOSTO DE 2.017

MORA	VALOR
0 -30 DIAS	\$ 23.519.010
31-60 DIAS	\$ 14.725.874
61-90 DIAS	\$ 13.213.251
MAYOR A 90 DIAS	\$ 88.195.123
ANTICIPOS CUOTAS ADMON	\$ 61.647.953
<b>TOTAL CARTERA AGOSTO 31/2017</b>	<b>\$ 139.653.258</b>





Nit: 900.055.283-9

**COMPARATIVO DE CARTERA**

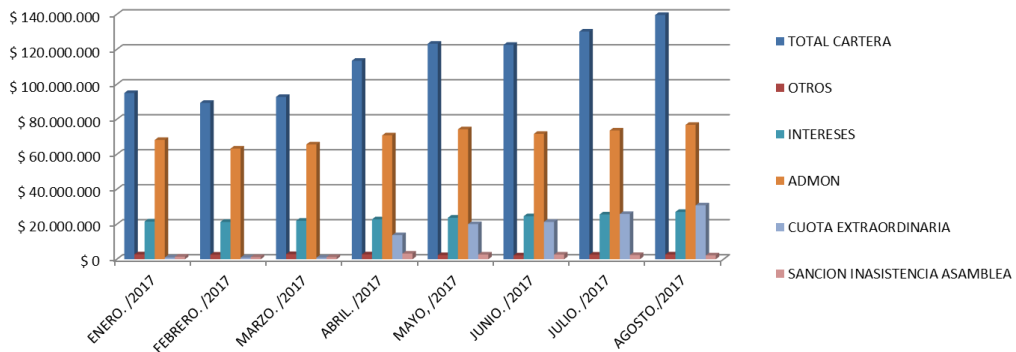
**JULIO.2017      AGOSTO.2017**

MORA	VALOR	VALOR	DIFERENCIA
0 -30 DIAS	\$ 21.419.948	\$ 23.519.010	\$ 2.099.062
31-60 DIAS	\$ 15.126.021	\$ 14.725.874	-\$ 400.147
61-90 DIAS	\$ 11.899.889	\$ 13.213.251	\$ 1.313.362
MAYOR A 90 DIAS	\$ 81.713.297	\$ 88.195.123	\$ 6.481.826
<b>CARTERA TOTAL</b>	<b>\$ 130.159.155</b>	<b>\$ 139.653.258</b>	<b>\$ 9.494.103</b>

**COMPORTAMIENTO DE LA CARTERA AÑO 2017**

ANALISIS CARTERA 2017							
MES	ADMON	INTERESES	CUOTA EXTRAORDINARIA	CUOTA EXTRAORDINARIA 2011	SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA	OTROS	TOTAL CARTERA
ENERO. /2017	\$ 68.194.088	\$ 21.575.801	\$ 1.008.700	\$ 1.123.386	\$ 1.490.540	\$ 2.795.713	\$ 95.064.842
FEBRERO. /2017	\$ 63.287.193	\$ 21.331.145	\$ 940.300	\$ 1.123.386	\$ 1.256.640	\$ 2.619.133	\$ 89.434.411
MARZO. /2017	\$ 65.644.293	\$ 22.039.145	\$ 940.300	\$ 1.123.386	\$ 1.256.640	\$ 2.937.033	\$ 92.817.411
ABRIL. /2017	\$ 70.809.305	\$ 22.834.845	\$ 13.782.861	\$ 1.123.386	\$ 3.241.040	\$ 2.805.333	\$ 113.473.384
MAYO, /2017	\$ 74.295.583	\$ 23.776.119	\$ 20.101.836	\$ 1.123.386	\$ 2.678.740	\$ 2.351.183	\$ 123.203.461
JUNIO. /2017	\$ 71.665.968	\$ 24.619.737	\$ 21.363.853	\$ 1.123.386	\$ 2.678.740	\$ 2.230.382	\$ 122.558.680
JULIO. /2017	\$ 73.595.579	\$ 25.597.879	\$ 25.867.449	\$ 1.123.386	\$ 2.447.400	\$ 2.650.848	\$ 130.159.155
AGOSTO./2017	\$ 76.825.943	\$ 27.050.043	\$ 30.822.035	\$ 1.123.386	\$ 2.227.395	\$ 2.727.842	\$ 139.653.258
<b>Diferencia</b>	<b>-\$ 3.230.364</b>	<b>-\$ 1.452.164</b>	<b>-\$ 4.954.586</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 220.005</b>	<b>-\$ 76.994</b>	<b>-\$ 9.494.103</b>

**ANALISIS CARTERA 2017**



**TOTAL FACTURADO AGOSTO**



Nit: 900.055.283-9

CONCEPTO	TOTAL FACTURADO	TOTAL RECAUDADO	PENDIENTE POR RECAUDAR	PORCENTAJE
CUOTA ADMINISTRACIÓN	\$ 128.626.900	\$ 125.396.536	-\$ 3.230.364	-2,51%
CUOTA EXTRAORDINARIA	\$ 95.223.768	\$ 90.269.182	-\$ 4.954.586	-5,20%
SANCIÓN Y MULTAS		\$ 220.045	\$ 220.045	0,00%
PERNOCTACIÓN Y APROVECHAMIENTO	\$ 3.125.000	\$ 3.047.966	-\$ 77.034	-2,47%
INTERESES DE MORA	\$ 2.185.000	\$ 732.836	-\$ 1.452.164	-66,46%
<b>TOTAL FACTURADO</b>	<b>\$ 229.160.668</b>	<b>\$ 219.666.565</b>	<b>-\$ 9.494.103</b>	<b>-4,14%</b>

Teniendo en cuenta lo anterior me permito hacer las siguientes conclusiones:

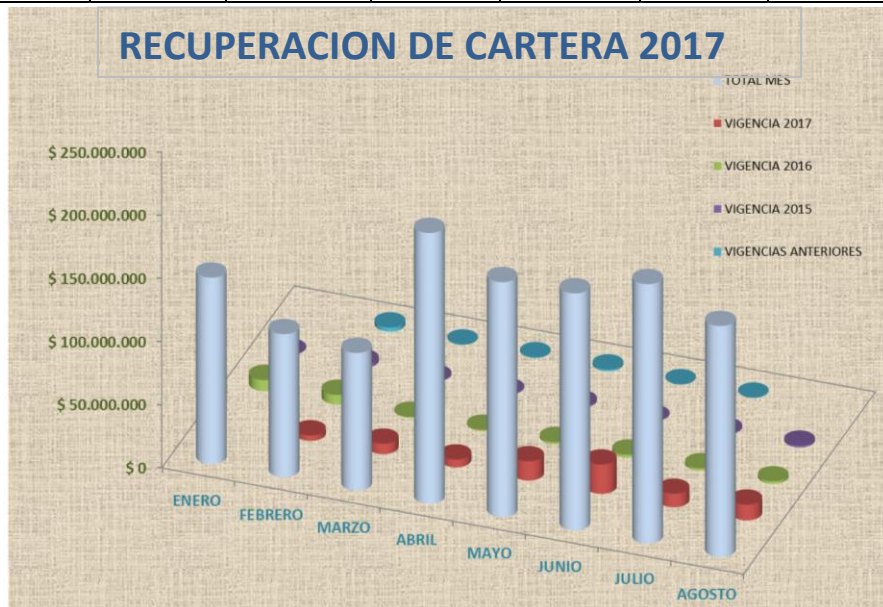
- A corte 31 de Agosto de 2.017 la cartera aumentó \$9.494.103, respecto al mes de Julio de 2.017.
- En el mes de Agosto se facturó la quinta cuota extraordinaria por valor total de \$95.223.768, de los cuales se recaudó la suma de \$90.269.182, Agosto ha sido el mes en el que menos se ha recaudado, desde que se inició este cobro.
- Se presenta un saldo por concepto de anticipos en el mes de Agosto, por un total de \$61.647.953; cifra compuesta por \$38.106.090 por anticipo de cuotas de administración y \$23.541.863 de anticipo cuota extraordinaria.
- La cartera flotante menor a 90 días, aumentó en \$3.012.277, respecto al mes anterior.
- La cartera superior a 90 días se incrementó en \$6.481.826, cifra muy representativa si se tiene en cuenta que, en esta vigencia del mes de agosto, ingresó el segundo mes de cobro de la cuota extraordinaria.
- En el mes de Agosto se facturó en total \$229.160.668, de los cuales se recaudaron \$219.666.565, la diferencia presentada de \$9.494.103, equivale al 4.14% del total facturado.
- La cartera que se encuentra en cobro jurídico equivale a \$97.898.868 y representa un 70.10% de la cartera total de la Copropiedad.



Nit: 900.055.283-9

## COMPORTAMIENTO RECUPERACIÓN DE CARTERA 2017

FACTURACION 2017								
MES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO
Cuotas de Administracion	\$ 128.626.900	\$ 128.626.900	\$ 128.626.900	\$ 128.626.900	\$ 128.626.900	\$ 128.626.900	\$ 129.102.300	\$ 128.626.900
Intereses de Mora	\$ 974.900	\$ 1.348.600	\$ 1.119.100	1.202.818	\$ 1.650.400	\$ 1.890.160	\$ 1.892.000	\$ 2.185.000
Sanciones				\$ 3.641.500				
Cuota Extraordinaria				\$ 95.223.768	\$ 95.223.768	\$ 95.223.768	\$ 95.400.966	\$ 95.223.768
Pernoctacion y Aprovechamiento	\$ 3.421.000	\$ 3.202.000	\$ 2.985.000	\$ 2.977.018	\$ 3.016.000	\$ 3.218.400	\$ 2.711.200	\$ 3.125.000
<b>TOTAL FACTURADO</b>	<b>\$ 133.022.800</b>	<b>\$ 133.177.500</b>	<b>\$ 132.731.000</b>	<b>\$ 231.672.004</b>	<b>\$ 228.517.068</b>	<b>\$ 228.959.228</b>	<b>\$ 229.106.466</b>	<b>\$ 229.160.668</b>
RECUPERACION DE CARTERA 2017								
VIGENCIA MES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO
Cuota Administracion	\$ 115.294.544	\$ 110.835.245	\$ 110.511.445	\$ 107.433.822	\$ 104.222.668	\$ 105.976.679	\$ 110.992.928	\$ 104.780.495
Intereses	\$ 167.600	\$ 274.500	\$ 145.100	\$ 84.918	\$ 116.418	\$ 204.000	\$ 80.754	\$ 83.572
Anticipos Cuotas Administracion	\$ 42.182.836	\$ 10.722.415	\$ 5.976.855	\$ 6.332.657	\$ 2.813.571	\$ 2.072.620	\$ 17.991.330	\$ 4.535.541
Descuentos pronto pago	-\$ 13.197.980	-\$ 11.169.000	-\$ 10.393.440	-\$ 10.010.615	-\$ 9.581.620	-\$ 9.680.050	-\$ 11.329.638	-\$ 9.375.524
Pernoctacion y Aprovechamiento	\$ 2.900.000	\$ 2.510.200	\$ 2.512.000	\$ 2.596.000	\$ 2.756.650	\$ 3.119.000	\$ 2.677.002	\$ 2.713.000
sanciones				\$ 1.657.100				
Anticipo Cuota extraordinaria				\$ 23.972.601	\$ 5.961.421	\$ 4.758.106	\$ 4.136.308	\$ 1.491.874
Cuota Extraordinaria				\$ 82.061.750	\$ 79.303.772	\$ 80.735.403	\$ 80.431.732	\$ 78.212.382
Intereses cuota extra					\$ 98.700	\$ 136.036	\$ 86.000	\$ 69.400
<b>TOTAL MES</b>	<b>\$ 147.347.000</b>	<b>\$ 113.173.360</b>	<b>\$ 108.751.960</b>	<b>\$ 214.128.233</b>	<b>\$ 185.691.580</b>	<b>\$ 187.321.794</b>	<b>\$ 205.066.416</b>	<b>\$ 182.510.740</b>
VIGENCIA 2017		\$ 4.249.751	\$ 8.166.109	\$ 6.158.709	\$ 15.241.748	\$ 23.203.654	\$ 10.551.270	\$ 12.466.169
VIGENCIA 2016	\$ 8.737.480	\$ 7.438.998	\$ 548.200	\$ 821.000	\$ 1.606.416	\$ 2.124.337	\$ 1.819.554	\$ 2.048.309
VIGENCIA 2015	\$ 759.000	\$ 2.742.202	\$ 759.000	\$ 759.009	\$ 1.785.625	\$ 547.722	\$ 991.079	\$ 1.417.300
VIGENCIAS ANTERIORES		\$ 3.189.540	\$ 160.000	\$ 550.419	\$ 1.352.764	\$ 177.902	\$ 48.598	
<b>TOTAL CARTERA RECAUDADA</b>	<b>\$ 156.843.480</b>	<b>\$ 130.793.851</b>	<b>\$ 118.385.269</b>	<b>\$ 222.417.370</b>	<b>\$ 205.678.133</b>	<b>\$ 213.375.409</b>	<b>\$ 218.476.917</b>	<b>\$ 198.442.518</b>



- En el mes de Agosto, en total, se recaudaron \$198.422.518, de los cuales \$182.510.740 corresponden a recaudo de la vigencia de actual, incluida la cuota extraordinaria. Este es el mes en el que menos se ha recaudado, desde que se está cobrando la cuota extraordinaria.
- En Agosto, por concepto de vigencias anteriores, se recuperó la suma de \$3.465.609, producto de lo recaudado mediante los acuerdos de pago.



Nit: 900.055.283-9

### APARTAMENTOS EN COBRO JURÍDICO

NOMBRE	TORRE/APTO
JEANETH MARTÍNEZ RUIZ	2 802
JORGE HUMERTO GARCÉS	5 102
CARMEN CALDERON DUQUE	5 203
PATRICIA BUSTOS	5 802
JANETH BARRERA DONATO	6 104
LUIS MARÍA GIL	7 301
HÉCTOR MAYORGA CASTRO	7 403
JAIME GALINDO BOHÓRQUEZ	8 904
GABRIEL ECHEVERRY FONNEGRA	9 102
ANA BEATRIZ PULIDO	9 602
JULIO ESCOBAR	9 902
LUIS ÁNGEL CÉSPEDES	11 401
RIGOBERTO BARAJAS	11 703
MARÍA ANDREA CLAVIJO	12 803

En Agosto ingresó a cobro jurídico el apto 902 de la torre 9 y se realizó acuerdo de pago con el apto 203 torre 5 y apto 902 torre 9.

### ACUERDOS DE PAGO

En el mes de Agosto los siguientes apartamentos se encontraban en acuerdo de pago y pagaron cumplidamente:

Carmen Calderon Duque	5-203
Héctor Mayorga	7-403
Jaime Galindo	8-904
Julio Escobar	9-902

Por último, quiero agradecer toda la confianza depositada en esta Administración y el buen acompañamiento por parte del Consejo de Administración.

Cordialmente,

**ANDREA PAOLA NIETO R.**  
Administradora