



Nit. 900.055.283-9

Bogotá D.C., Agosto 15 de 2017

Señores:

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA**

**INFORME DE GESTIÓN
ADMINISTRACIÓN
Julio de 2017**

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

ZONAS SOCIALES

- Mantenimiento y aseo general de las zonas comunes.
- Mantenimiento de ornamentación.
- Mantenimiento del domo de la piscina.
- Cambio pisos baños piscina.
- Mantenimiento general adoquines entrada y salida vehicular y parqueadero de visitantes.
- Fumigación general y refuerzo roedores.
- Mantenimiento señalización conjunto.
- Compra tapete recepción.
- Reparación cárcamo entrada y salida vehicular.
- Análisis de agua de piscina y tanque de agua potable.
- Instalación bandejas goteras en sótano.
- Reposición canecas reciclaje.
- Adquisición tarjetas electrónicas.

Mantenimiento Cancha de Squash

De acuerdo con el presupuesto aprobado, se dio inicio al mantenimiento la cancha de squash, el cual consiste en la reparación y pintura general del muro front tennis, pintura general de los muros laterales, mantenimiento de techo, pulida general del piso y la demarcación reglamentaria. Este mantenimiento fue entregado en la primera semana del mes de agosto. Cabe resaltar que este mantenimiento debe realizarse cada tres (3) años.

Certificación Ascensores

De acuerdo con la normatividad actual y continuando con el proceso de certificación de los ascensores de la Copropiedad, en el mes de julio se terminó el proceso de adecuación de acuerdo con la inspección realizada en el mes de enero del presente año. El día 2 de Agosto se realizó la inspección por parte de la empresa Certificadora, estamos a la espera de la certificación respectiva.

Ejecución Cuota Extraordinaria 2017

De acuerdo con la cuota extraordinaria aprobada en la Asamblea General de Copropietarios el pasado 26 de Marzo de 2017, en el mes de Julio, la Administración y Consejo de Administración, realizaron una convocatoria abiertas para la elección de la Interventoría para la ejecución del mantenimiento de las



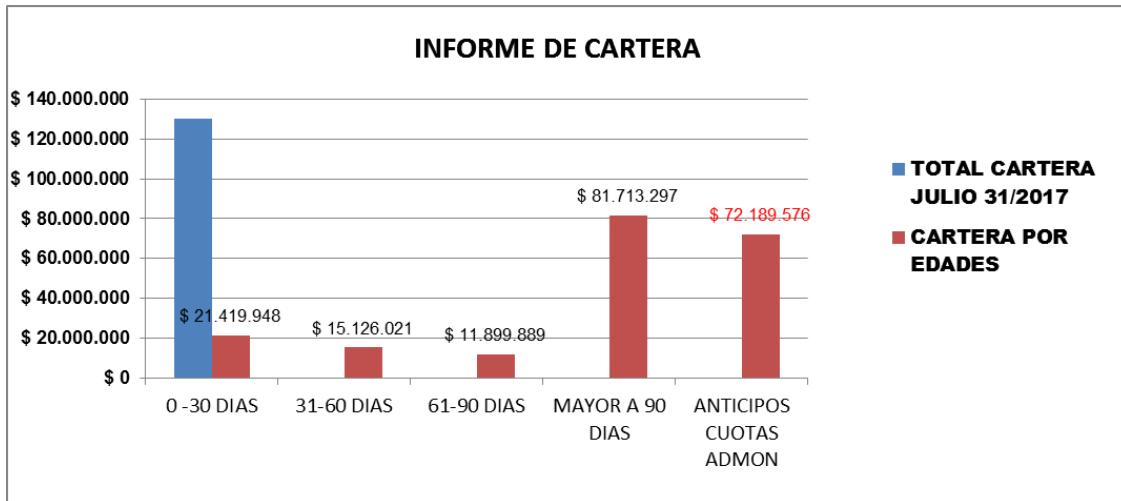
Nit. 900.055.283-9

fachadas de la copropiedad, después de realizar todo el proceso de verificación y calificación de acuerdo con los pliegos publicados, fue elegido el Ingeniero Ferney Arias Vidal.

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

CARTERA A CORTE JULIO DE 2.017

MORA	VALOR
0 -30 DIAS	\$ 21.419.948
31-60 DIAS	\$ 15.126.021
61-90 DIAS	\$ 11.899.889
MAYOR A 90 DIAS	\$ 81.713.297
ANTICIPOS CUOTAS ADMON	\$ 72.189.576
TOTAL CARTERA JULIO 31/2017	\$ 130.159.155



COMPARATIVO DE CARTERA

MORA	VALOR		DIFERENCIA
	JUNIO.2017	JULIO.2017	
0 -30 DIAS	\$ 20.403.558	\$ 21.419.948	\$ 1.016.390
31-60 DIAS	\$ 14.013.560	\$ 15.126.021	\$ 1.112.461
61-90 DIAS	\$ 12.217.266	\$ 11.899.889	-\$ 317.377
MAYOR A 90 DIAS	\$ 75.924.296	\$ 81.713.297	\$ 5.789.001
CARTERA TOTAL	\$ 122.558.680	\$ 130.159.155	\$ 7.600.475



Nit. 900.055.283-9

COMPORTAMIENTO DE LA CARTERA AÑO 2017

ANÁLISIS 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	\$ 2.678.740	\$ 2.419.508	\$ 130.159.155
Diferencia	-\$ 1.929.611	-\$ 978.142	-\$ 4.503.596	\$ 0	\$ 0	-\$ 189.126	-\$ 7.600.475

TOTAL FACTURADO JULIO

CONCEPTO	TOTAL FACTURADO	TOTAL RECAUDADO	PENDIENTE POR RECAUDAR	PORCENTAJE
CUOTA ADMINISTRACIÓN	\$ 129.102.300	\$ 127.172.689	-\$ 1.929.611	-1,49%
CUOTA EXTRAORDINARIA	\$ 95.400.966	\$ 90.897.370	-\$ 4.503.596	-4,72%
SANCIÓN Y MULTAS		\$ 231.300	\$ 231.300	0,00%
PERNOCTACIÓN Y APROVECHAMIENTO	\$ 3.243.000	\$ 2.822.574	-\$ 420.426	-12,96%
INTERESES DE MORA	\$ 1.892.000	\$ 913.858	-\$ 978.142	-51,70%
TOTAL FACTURADO	\$ 229.638.266	\$ 222.037.791	-\$ 7.600.475	-3,31%

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

- A 31 de Julio de 2.017 la cartera aumentó \$7.600.475, respecto al mes de Junio de 2.017.
- En el mes de Julio se facturó la cuarta cuota extraordinaria por valor total de \$95.400.966, de los cuales se recaudó la suma de \$90.897.370, Julio ha sido el mes en el que menos se ha recaudado, desde que se inició este cobro.
- Al corte de 31 de Julio de 2017, se han facturado en total \$380.895.072 por concepto de cuota extraordinaria, de los cuales se encuentran pendiente por recaudar \$25.867.449, equivalente al 6.7% del total facturado.
- Se presenta saldo por concepto de anticipos en el mes de julio, por un total de \$72.189.576; cifra compuesta por \$43.267.386 por anticipo de cuotas de administración y \$28.922.190 de anticipo cuota extraordinaria.
- La cartera flotante menor a 90 días, aumentó en \$1.811.474, respecto al mes anterior.
- La cartera superior a 90 días se incrementó en \$5.789.001, cifra muy representativa si se tiene en cuenta que, en esta vigencia del mes de julio, ingreso el primer cobro de la cuota extraordinaria.
- En el mes de Julio se facturó en total \$229.638.266, de los cuales se recaudaron \$222.037.791, la diferencia presentada de \$7.600.475, equivale al 3.31% del total facturado.
- La cartera que se encuentra en cobro jurídico equivale a \$91.730.878 y representa un 70.48% 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
Cuotas de Administracion	\$ 128.626.900	\$ 128.626.900	\$ 128.626.900	\$ 128.626.900	\$ 128.626.900	\$ 128.626.900	\$ 129.102.300
Intereses de Mora	\$ 974.900	\$ 1.348.600	\$ 1.119.100	1.202.818	\$ 1.650.400	\$ 1.890.160	\$ 1.892.000
Sanciones				\$ 3.641.500			
Cuota Extraordinaria				\$ 95.223.768	\$ 95.223.768	\$ 95.223.768	\$ 95.400.966
Pernoctacion y Aprovechamiento	\$ 3.421.000	\$ 3.202.000	\$ 2.985.000	\$ 2.977.018	\$ 3.016.000	\$ 3.218.400	\$ 2.711.200
TOTAL FACTURADO	\$ 133.022.800	\$ 133.177.500	\$ 132.731.000	\$ 231.672.004	\$ 228.517.068	\$ 228.959.228	\$ 229.106.466
RECUPERACION DE CARTERA 2017							
VIGENCIA MES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO
Cuota Adminstracion	\$ 115.294.544	\$ 110.835.245	\$ 110.511.445	\$ 107.433.822	\$ 104.222.668	\$ 105.976.679	\$ 110.992.928
Intereses	\$ 167.600	\$ 274.500	\$ 145.100	\$ 84.918	\$ 116.418	\$ 204.000	\$ 80.754
Anticipos Cuotas Administracion	\$ 42.182.836	\$ 10.722.415	\$ 5.976.855	\$ 6.332.657	\$ 2.813.571	\$ 2.072.620	\$ 17.991.330
Descuentos pronto pago	-\$ 13.197.980	-\$ 11.169.000	-\$ 10.393.440	-\$ 10.010.615	-\$ 9.581.620	-\$ 9.680.050	-\$ 11.329.638
Pernoctacion y Aprovechamiento	\$ 2.900.000	\$ 2.510.200	\$ 2.512.000	\$ 2.596.000	\$ 2.756.650	\$ 3.119.000	\$ 2.677.002
sanciones				\$ 1.657.100			
Anticipo Cuota extraordinaria				\$ 23.972.601	\$ 5.961.421	\$ 4.758.106	\$ 4.136.308
Cuota Extraordinaria				\$ 82.061.750	\$ 79.303.772	\$ 80.735.403	\$ 80.431.732
Intereses cuota extra					\$ 98.700	\$ 136.036	\$ 86.000
TOTAL MES	\$ 147.347.000	\$ 113.173.360	\$ 108.751.960	\$ 214.128.233	\$ 185.691.580	\$ 187.321.794	\$ 205.066.416
VIGENCIA 2017		\$ 4.249.751	\$ 8.166.109	\$ 6.158.709	\$ 15.241.748	\$ 23.203.654	\$ 10.551.270
VIGENCIA 2016	\$ 8.737.480	\$ 7.438.998	\$ 548.200	\$ 821.000	\$ 1.606.416	\$ 2.124.337	\$ 1.819.554
VIGENCIA 2015	\$ 759.000	\$ 2.742.202	\$ 759.000	\$ 759.009	\$ 1.785.625	\$ 547.722	\$ 991.079
VIGENCIAS ANTERIORES		\$ 3.189.540	\$ 160.000	\$ 550.419	\$ 1.352.764	\$ 177.902	\$ 48.598
TOTAL CARTERA RECAUDADA	\$ 156.843.480	\$ 130.793.851	\$ 118.385.269	\$ 222.417.370	\$ 205.678.133	\$ 213.375.409	\$ 218.476.917





Nit. 900.055.283-9

- En el mes de Julio, en total, se recaudaron \$218.476.917, de los cuales \$205.066.416 corresponden a recaudo de la vigencia de actual, incluida la cuota extraordinaria.
- En Julio, por concepto de vigencias anteriores, se recuperó la suma de \$2.859.231, producto de lo recaudado mediante los acuerdos de pago.

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
LUIS ÁNGEL CÉSPEDES	11 401
RIGOBERTO BARAJAS	11 703
MARÍA ANDREA CLAVIJO	12 803

En junio se realizó acuerdo de pago con el apto 802 de la torre 2.

ACUERDOS DE PAGO

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

Yaneth Martínez Ruiz	2-802
Janeth Barrera	6-104
Héctor Mayorga	7-403
Jaime Galindo	8-904

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