




Nit: 900.055.283-9

**ADMINISTRACIÓN PUERTO BAHIA  
INFORME DE GESTION 1 MARZO AL 30 DE ABRIL DE 2019**

**ANDREA PAOLA NIETO RAMIREZ**

**MAYO 16 DE 2019**


**BOGOTA D.C.  
AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

CARGO	NOMBRE	FIRMA
Administradora	Andrea Paola Nieto R.	



Nit: 900.055.283-9  
**TABLA DE CONTENIDO**

1.	INTRODUCCIÓN.....	3
2.	INFORME EJECUTIVO (DASHBOARD).....	3
3.	INFORME DE GESTION ADMINISTRACIÓN.....	5
3.1	COMPORTAMIENTO CARTERA.....	5
3.1.1	CARTERA A CORTE ABRIL 30 DE 2019.....	5
3.1.2	ANÁLISIS DE CARTERA.....	6
3.1.3	ACUERDOS DE PAGO.....	6
3.1.4	RECUPERACIÓN DE CARTERA.....	6
3.2	EJECUCION PRESUPUESTAL.....	7
3.3	PROYECTOS.....	8
3.4	ATENCION AL CLIENTE.....	8
3.5	SEGUIMIENTO A ACTIVIDADES.....	9

CARGO	NOMBRE	FIRMA
Administradora	Andrea Paola Nieto R.	



Nit: 900.055.283-9

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente informe de gestión muestra en primer lugar, un informe ejecutivo que contiene los indicadores y acciones principales correspondientes a los meses de marzo y abril de 2019, posteriormente se presenta en los siguientes numerales, el detalle de los indicadores presentados en el informe ejecutivo.

## 2. INFORME EJECUTIVO (DASHBOARD)

VARIACION CARTERA		RECAUDO DE FACTURACION																													
<table border="1"> <caption>VARIACION DE CARTERA 2019</caption> <thead> <tr> <th>Mes</th> <th>Valor</th> <th>Cambio %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>dic-18</td> <td>\$ 161.648.577</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td>ENERO</td> <td>\$ 159.247.462</td> <td>-1,49%</td> </tr> <tr> <td>FEBRERO</td> <td>\$ 164.485.668</td> <td>1,76%</td> </tr> <tr> <td>MARZO</td> <td>\$ 166.097.725</td> <td>2,75%</td> </tr> <tr> <td>ABRIL</td> <td>\$ 172.841.362</td> <td>6,92%</td> </tr> </tbody> </table>		Mes	Valor	Cambio %	dic-18	\$ 161.648.577	0,00%	ENERO	\$ 159.247.462	-1,49%	FEBRERO	\$ 164.485.668	1,76%	MARZO	\$ 166.097.725	2,75%	ABRIL	\$ 172.841.362	6,92%	<table border="1"> <caption>RECAUDO DE FACTURACION</caption> <thead> <tr> <th>Indicador</th> <th>Valor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TOTAL FACTURADO</td> <td>\$ 149.490.200</td> </tr> <tr> <td>TOTAL RECAUDADO</td> <td>\$ 142.746.563</td> </tr> <tr> <td>PENDIENTE POR RECAUDAR</td> <td>\$ 6.743.637</td> </tr> <tr> <td>PORCENTAJE DE RECAUDO</td> <td>95%</td> </tr> </tbody> </table>		Indicador	Valor	TOTAL FACTURADO	\$ 149.490.200	TOTAL RECAUDADO	\$ 142.746.563	PENDIENTE POR RECAUDAR	\$ 6.743.637	PORCENTAJE DE RECAUDO	95%
Mes	Valor	Cambio %																													
dic-18	\$ 161.648.577	0,00%																													
ENERO	\$ 159.247.462	-1,49%																													
FEBRERO	\$ 164.485.668	1,76%																													
MARZO	\$ 166.097.725	2,75%																													
ABRIL	\$ 172.841.362	6,92%																													
Indicador	Valor																														
TOTAL FACTURADO	\$ 149.490.200																														
TOTAL RECAUDADO	\$ 142.746.563																														
PENDIENTE POR RECAUDAR	\$ 6.743.637																														
PORCENTAJE DE RECAUDO	95%																														
LIMITE DE CONTROL	< 0%	LIMITE DE CONTROL	>90%																												
INDICADOR	Mes 4.06% Acumulado 6.92%	INDICADOR	Mes 95% Acumulado 97%																												
CONCLUSIONES	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. El indicador de control de la cartera se encuentra en rojo, debido a que la cartera ha presentado de febrero a abril una tendencia de incremento.</li> <li>2. Se han realizado campañas de recuperación de cartera concentrada en la vigencia flotante de vigencia menor a 90 días.</li> <li>3. Se ha presentado en lo corrido del año 2019 un recaudo promedio del 97% de recaudo.</li> </ol>																														

CARGO	NOMBRE	FIRMA
Administradora	Andrea Paola Nieto R.	



Nit: 900.055.283-9

EJECUCION PRESUPUESTAL		PROYECTOS	
<p style="text-align: center;"><b>PORCENTAJES EJECUTADOS</b></p>		<p style="text-align: center;"><b>EJECUCION PROYECTOS</b></p>	
LIMITE DE CONTROL	> 28%	LIMITE DE CONTROL	➤ 25%
INDICADOR	Mes: Ingresos 33% Gastos 33%	INDICADOR	Mes 18%
CONCLUSIONES		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se ha llevado una ejecución óptima a la ejecución del presupuesto. .</li> <li>2. Los proyectos presentan una ejecución acumulada solo del 18%, teniendo en cuenta que el presupuesto fue aprobado en el mes de abril y se ejecutara durante todo el año.</li> </ol>	

ATENCION AL USUARIO											
<p style="text-align: center;"><b>ATENCION AL CLIENTE</b></p>											
<table border="1"> <tr> <td>RESUELTAS MANTENIMIENTO Y REPARACIONES (34 solicitudes)</td> <td>↑ 99%</td> </tr> <tr> <td>RESUELTAS INFORMACION, CONVIVENCIA Y LABORES ADMINISTRATIVAS (7 solicitudes)</td> <td>↑ 100%</td> </tr> <tr> <td>COMUNICADOS ESCRITOS Y SOLICITUD VERBAL</td> <td>4 SOLICITUDES</td> </tr> <tr> <td>CORREO ELECTRONICO</td> <td>3 SOLICITUDES</td> </tr> <tr> <td>MANTENIMIENTO GENERAL</td> <td>34 SOLICITUDES</td> </tr> </table>		RESUELTAS MANTENIMIENTO Y REPARACIONES (34 solicitudes)	↑ 99%	RESUELTAS INFORMACION, CONVIVENCIA Y LABORES ADMINISTRATIVAS (7 solicitudes)	↑ 100%	COMUNICADOS ESCRITOS Y SOLICITUD VERBAL	4 SOLICITUDES	CORREO ELECTRONICO	3 SOLICITUDES	MANTENIMIENTO GENERAL	34 SOLICITUDES
RESUELTAS MANTENIMIENTO Y REPARACIONES (34 solicitudes)	↑ 99%										
RESUELTAS INFORMACION, CONVIVENCIA Y LABORES ADMINISTRATIVAS (7 solicitudes)	↑ 100%										
COMUNICADOS ESCRITOS Y SOLICITUD VERBAL	4 SOLICITUDES										
CORREO ELECTRONICO	3 SOLICITUDES										
MANTENIMIENTO GENERAL	34 SOLICITUDES										
LIMITE DE CONTROL	> 99%										

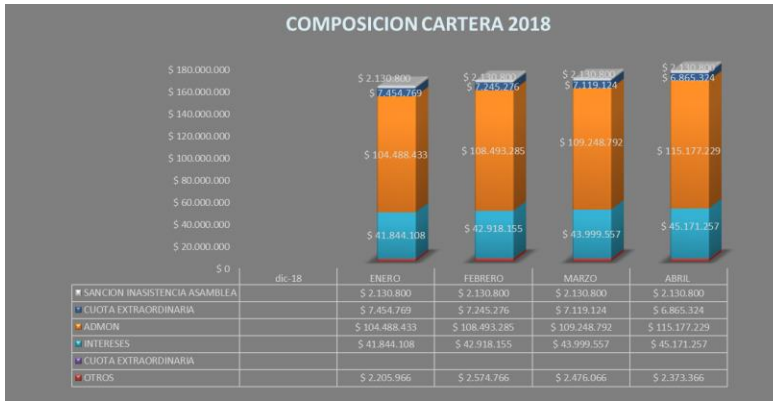
CARGO	NOMBRE	FIRMA
Administradora	Andrea Paola Nieto R.	



Nit: 900.055.283-9

### 3. INFORME DE GESTION ADMINISTRACIÓN

#### 3.1 COMPORTAMIENTO CARTERA



#### 3.1.1 CARTERA A CORTE ABRIL 30 DE 2019



**APARTAMENTOS EN COBRO JURIDICO A CORTE A 30 DE ABRIL DE 2019**

NOMBRE	TORRE/APTO	SALDO MZO /19	SALDO ABRIL /19	VARIACION	
JOSE HUGO CURLEONIS	2 401	\$ 104.836	\$ 262.300	-\$ 157.464	
JEANETH MARTINEZ RUIZ	2 802	\$ 2.904.410	\$ 3.214.710	-\$ 310.300	
ANA MARIA ANDRADE	2 904	\$ 2.284.993	\$ 2.670.593	-\$ 385.600	
JORGE HUMERTO GARCES	5 102	\$ 12.658.212	\$ 13.114.612	-\$ 456.400	
CARMEN CALDERON DUQUE	5 203	\$ 2.156.403	\$ 2.487.003	-\$ 330.600	
PATRICIA BUSTOS	5 802	\$ 45.437.942	\$ 46.242.642	-\$ 804.700	
JANETH BARRERA DONATO	6 104	\$ 9.582.282	\$ 9.917.182	-\$ 334.900	
MARTHA ELSY ZAMBRANO	7 701	\$ 5.231.888	\$ 5.571.788	-\$ 339.900	
JAIME GALINDO BOHORQUEZ	8 904	\$ 9.417.434	\$ 9.079.534	\$ 337.900	ACUERDO DE PAGO
GABRIEL ECHEVERRY FONNEGRA	9 102	\$ 18.498.537	\$ 19.054.237	-\$ 555.700	
ANA BEATRIZ PULIDO	9 602	\$ 6.103.110	\$ 5.687.710	\$ 415.400	ACUERDO DE PAGO
JULIO ESCOBAR/ BANCO DAVIVIENDA	9 902	\$ 8.719.965	\$ 9.001.065	-\$ 281.100	
ORCAR RODRIGUEZ	11 401	\$ 3.224.200	\$ 3.556.300	-\$ 332.100	
RIGOBERTO BARAJAS	11 703	\$ 1.894.183	\$ 1.593.183	\$ 301.000	ACUERDO DE PAGO
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 128.113.559</b>	<b>\$ 131.190.559</b>	<b>-\$ 3.077.000</b>	

CARGO	NOMBRE	FIRMA
Administradora	Andrea Paola Nieto R.	



Nit: 900.055.283-9

### 3.1.2 ANÁLISIS DE CARTERA


- A corte 30 de abril de 2019, la cartera aumentó en \$6.743.637, respecto al mes de marzo de 2019.
- En el mes de abril se facturó en total \$149.490.200 y se presentó un recaudo de \$142.746.563, equivale al 95% del total facturado.
- La cartera de 0 a 60 días presento un aumento de \$1.945.000 y la cartera superior a 90 días aumento \$4.361.000, respecto del mes de marzo de 2019.
- La cartera que se encuentra en cobro jurídico equivale a \$131.190.559 representado un 76% de la cartera total. Esta cartera aumento en \$3.077.000 respecto al mes de marzo de 2018, ingresaron procesos de cobro jurídico los aptos 2 904 y 11 401. Es importante resaltar que la cartera de los apartamentos que se encuentran en cobro jurídico y no tienen acuerdo de pago equivale a \$4.280.000 y este es un incremento directo de la cartera de la copropiedad.

### 3.1.3 ACUERDOS DE PAGO

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

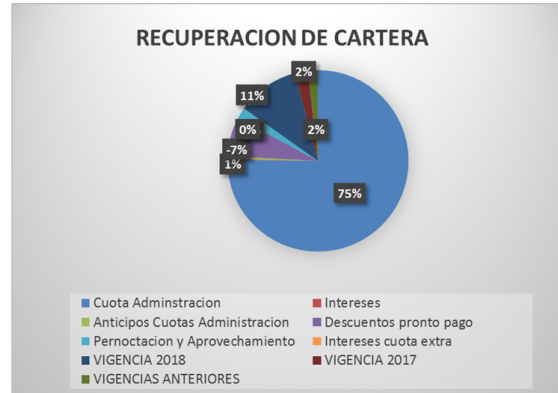
José Fajardo Rodríguez	4-401
Ricardo Ariza	3 301
Luis Alfonso Lotta	8-404
Jaime Galindo	8-904
Ana Beatriz Pulido	9-602
Roberto Barajas	11-703

### 3.1.4 RECUPERACIÓN DE CARTERA

CARGO	NOMBRE	FIRMA
Administradora	Andrea Paola Nieto R.	



Nit: 900.055.283-9

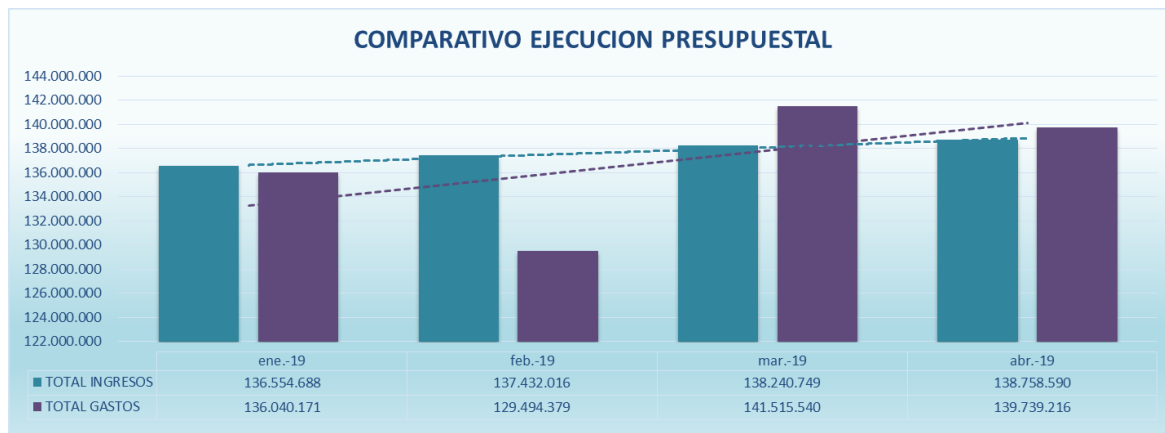


FACTURACION 2019	
MES	ABRIL
Cuotas de Administracion	\$ 144.383.000
Intereses de Mora	1.816.200
Pernoctacion y Aprovechamiento	\$ 3.291.000
<b>TOTAL FACTURADO</b>	<b>\$ 149.490.200</b>

RECUPERACION DE CARTERA 2019	
VIGENCIA MES	ABRIL
Cuota Administracion	\$ 117.920.922
Intereses	\$ 98.800
Anticipos Cuotas Administracion	\$ 951.700
Descuentos pronto pago	-\$ 11.241.448
Pernoctacion y Aprovechamiento	\$ 2.865.500
Intereses cuota extra	\$ 900
<b>TOTAL MES</b>	<b>\$ 110.596.374</b>
VIGENCIA 2019	\$ 5.627.050
VIGENCIA 2018	\$ 2.013.300
VIGENCIAS ANTERIORES	\$ 1.265.800
<b>TOTAL CARTERA RECAUDADA</b>	<b>\$ 119.502.524</b>

- Durante el mes de abril, se recaudaron \$119.502.524, de los cuales \$110.596.374 corresponden a recaudo de la vigencia del mes.
- Se recaudó por concepto de vigencia 2018 la suma de \$2.013.300 y de vigencias anteriores \$1.265.800.

### 3.2 EJECUCION PRESUPUESTAL



#### Análisis Ejecución Presupuestal

- En el mes de abril se ejecutaron ingresos por valor de \$138.758.590 y gastos por valor de \$139.739.216.










CARGO	NOMBRE	FIRMA
Administradora	Andrea Paola Nieto R.	




Nit: 900.055.283-9

- A abril de 2019, se encuentra ejecutado el presupuesto en los ingresos en un 33% y en los gastos en un 33%.

### 3.3 PROYECTOS

PROYECTO	FECHA INICIO	PROYECCION FINALIZACION	AVANCE	JUSTIFICACION
ACTUALIZACION RPH	ene-15	jun-30	 80%	Se encuentra en proceso de revision por parte del comité
CAMBIO PISOS PARQUES INFANTILES	ago-01	sep-30	 0%	Proceso de planificacion
CAMBIO TAPETES ENTRADAS TORRES	may-15	jun-15	 60%	Toma decisiones
COMPRA CAMINADORA GIMNASIO	jul-01	jul-30	 0%	Proceso de cotizaciones
PINTURA PUNTOS FIJOS TORRES	feb-01	jul-31	 60%	en ejecucion
REPARACION TAPAS Y PISOS CAJAS DE INSPECCION AGUAS NEGRAS Y AGUAS LLUVIAS	jun-01	jun-30	 0%	Proceso de cotizaciones
CERTIFICACION ASCENSORES	ago-01	dic-30	 0%	se inicia en agosto
EMBELLECIMIENTO DE JARDINES	jun-01	jun-30	 0%	se inicia en junio
<b>PORCENTAJE EJECUTADO</b>			 <b>18%</b>	

### 3.4 ATENCION AL CLIENTE

CARGO	NOMBRE	FIRMA
Administradora	Andrea Paola Nieto R.	



Nit: 900.055.283-9

### CUADRO DE REQUERIMIENTOS MESES DE MARZO Y ABRIL /2019

FECHA	APARTAMENT	ASUNTO	MEDIO DE COMUNICACIÓN	RESPUES
Marzo 03 - 2019	torre 3	Resanes pisos 10 y 11	Mantenimiento general	↑ 100%
Marzo 02 - 2019	torre 3	Se inicia con pintura de la torre piso 11	Mantenimiento general	↑ 100%
Marzo 04 al 9 2019	torre 3	Pintura torre del piso 10 al 1	Mantenimiento general	↑ 100%
Marzo 11 - 2019	torre 11	arreglo tubo parqueaderos 76 y 81	Mantenimiento general	↑ 100%
Marzo 12 - 2019	torre 4	resanes y lijada torre 4	Mantenimiento general	↑ 100%
Marzo 13 al 22 - 2019	torre 4	Pintura torre 4 del piso 10 al 1	Mantenimiento general	↑ 100%
Marzo 18 - 2019	torreta social	Arreglo y cambio de baldosas area social	Mantenimiento general	↑ 100%
Marzo 20 - 2019	Piscina	Demarcacion piscina	Mantenimiento general	↑ 100%
Marzo 20 - 2019	10-201	Solicitud informacion horarios	correo electronico	↑ 100%
Marzo 22 - 2019	torreta social	Cambio baldosas area social	Mantenimiento general	↑ 100%
Marzo 23 - 2019	torreta social	Emboquillado area social	Mantenimiento general	↑ 100%
Marzo 23 - 2019	torre 5	resanes y lijada torre 5	Mantenimiento general	↑ 100%
Marzo 25 - 2019	4 - 1004	Cambio de caballetes	Mantenimiento general	↑ 100%
Marzo 27 - 2019	torreta social	Instalacion piso torreta social	Mantenimiento general	↑ 100%
Marzo 27 - 2019	torre 3	Reparacion tapas de ducteria cableado	solicitud verbal	↑ 100%
Marzo 28 - 2019	entrada vehicular	Pintura cebras entrada vehicular	Mantenimiento general	↑ 100%
Marzo 28 - 2019	torre 1 y 2	Sellado pisos Claustros	Mantenimiento general	↑ 100%
Marzo 29 - 2019	salida vehicular	Pintura y arreglo de cebra salida vehicular	Mantenimiento general	↑ 100%
Abril 01- 2019	salon social # 1	Resane y pintura salon # 1	Mantenimiento general	↑ 100%
Abril 02 - 2019	salon social # 2	Resane y pintura salon # 2	Mantenimiento general	↑ 100%
Abril 02 - 2019	torre 6	Inicio de resane torre 6	Mantenimiento general	↑ 100%
Abril 03 - 2019	torreta social	Arreglo general y detallas zona social	Mantenimiento general	↑ 90%
Abril 04 al 16 - 2019	torre 5	Pintura torre 6 del piso 10 al 1	Mantenimiento general	↑ 90%
Abril 04 - 2019	torreta social	Resane y pintura baños zona social	Mantenimiento general	↑ 100%
Abril 04 - 2019	zona mascotas	Instalacion malla zona de mascotas	Mantenimiento general	↑ 100%
Abril 04 - 2019	8-303	Queja arreglos 8-403	correo electronico	↑ 100%
Abril 05 - 2019	sotano	Demarcacion y pintada de flechas	Mantenimiento general	↑ 100%
Abril 06 - 2019	Asamblea	Preparación y Organización elementos Asam	Mantenimiento general	↑ 100%
Abril 09 - 2019	2- 404	Queja mal uso parqueadero	correo electronico	↑ 100%
Abril 09 - 2019	torre 5 y 6	Destape y arreglo cajas aguas negras	Mantenimiento general	↑ 100%
Abril 10 - 2019	zonas comunes	Lavado de red contra incendio	Mantenimiento general	↑ 100%
Abril 12 - 2019	torre 2	Cambio flauta serie 3	Mantenimiento general	↑ 100%
Abril 14 - 2019	torre 7	Reparacion Ingreso entrada torre 7	comunicado por escrito	↑ 100%
Abril 15 - 2019	torre 4 y 8	Revisión cubiertas y cambio de tejas	Mantenimiento general	↑ 100%
Abril 16 - 2019	8-1003	Arreglo Caballetes y aplicada de manto	Mantenimiento general	↓ 90%
Abril 17 - 2019	entrada recepción	Arreglo de sifon ingreso recepción	Mantenimiento general	↑ 100%
Abril 22 al 27 - 2019	torre 6	Inicio resane y lijado torre 6	Mantenimiento general	↑ 100%
Abril 25 - 2019	torre 6	aplicado de manto cubierta torre 6	Mantenimiento general	↑ 100%
Abril 28 - 2019	parqueadero 505	Revisión y arreglo de parqueadero	comunicado escrito	↑ 100%
Abril 29 - 2019	7-101	Queja Vecino ruidoso	Comunicado escrito	↑ 100%
Abril 29 - 2019	torre 6	Inicio Pintura torre 7	Mantenimiento general	↑ 100%

### 3.5 SEGUIMIENTO A ACTIVIDADES

CARGO	NOMBRE	FIRMA
Administradora	Andrea Paola Nieto R.	



Nit: 900.055.283-9

### ZONAS SOCIALES

- Pintura general puntos fijos torres
- Cambio malla e instalación de puerta zona de mascotas
- Instalación reflector zona de mascotas
- Pintura general torreta social
- Pintura trafico acceso vehicular y sebras
- Lavado general vidrios torreta social
- Instalación botón touch salida torres
- Fumigación cubiertas y zonas comunes
- Mantenimiento equipos gimnasio

### ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS

#### ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2019

Se realizó la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios 2019, el día 7 de abril de 2018, esta reunión contó con un quórum total del 95.3%, se presentaron intervenciones concisas y claras; con total orden se presentaron cada uno de los temas propuestos y se aclararon las dudas respectivas, en esta reunión se sometieron a votación y fueron aprobados los Estados Financieros del año 2018, el Presupuesto para la vigencia del 2019, la actualización del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Cabe resaltar que esta reunión se caracterizó por su agilidad y la gran parte de las dudas presentadas a los informes fueron atendidas en la oficina de Administración en los días y horarios establecidos.

Cordialmente,

CARGO	NOMBRE	FIRMA
Administradora	Andrea Paola Nieto R.	